

RECURSO ESPECIAL Nº 1.847.256 - SP (2019/0330889-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : **ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
RECORRENTE : **M.M.V. INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADO : **GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU E OUTRO(S) - SP117417**
RECORRIDO : **CARLOS ALEXANDRE DE SOUZA**
RECORRIDO : **VIVIANE SILVEIRA BOROVINA DE SOUZA**
ADVOGADO : **RAPHAEL GUILHERME DA CRUZ ALVES DE BRITTO E OUTRO(S) - SP367290**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO. CASO FORTUITO / FORÇA MAIOR. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDOS.

1. Inviabilidade de verificar no caso concreto a ocorrência de caso fortuito ou de força maior aptos a afastar o dever de indenizar, pois demanda o revolvimento do arcabouço fático-probatório dos autos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.
2. Descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes.
3. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

DECISÃO

1. Cuida-se de recurso especial interposto por ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO, assim ementado:

APELAÇÃO. Ação de Cobrança de Multa Contratual e Restituição dos Valores Pagos Indevidamente - Atraso na entrega da obra. Caso fortuito/força maior. Inocorrência.

Excludente que não se presta a elidir a responsabilidade da construtora. Súmula 161 do TJSP. Lucros cessantes.

Cabimento. Percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do bem objeto de contrato que bem representa os frutos não auferidos pelo adquirente no

curso do atraso. Restituição do IPTU e da taxa condominial. Cabimento. Majoração da verba honorária. Aplicação do § 11 do artigo 85 do CPC. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 113, 389, 402, 403, 416, 421 e 422 do Código Civil.

Sustenta que a ocorrência de caso fortuito e força maior, hipóteses excludentes de responsabilidade previstas em contrato, determina o afastamento da obrigação da parte ora recorrente arcar com qualquer indenização decorrente de atraso na entrega do imóvel objeto de compra e venda.

Defende que o ressarcimento dos danos materiais, na modalidade lucros cessantes, deve se restringir às despesas devidamente comprovadas nos autos e que guardem relação com o evento danoso.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 475-500.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 501-503).

É o relatório.

DECIDO.

2. Aduz a parte recorrente que a sua responsabilidade por danos em decorrência de atraso de entrega de bem imóvel objeto de contrato de compra e venda deve ser afastada ante a ocorrência de caso fortuito.

Não obstante, o entendimento desta Corte é de que chegar a conclusão de que existe caso fortuito ou de força maior aptos a afastar o dever de indenizar, demanda revolvimento do arcabouço fático-probatório dos autos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.

A respeito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação a não ocorrência de caso fortuito ou força maior e a configuração do inadimplemento contratual decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

[...]

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1121461/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018) [g.n.]

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.

[...]

2. Para o acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir a afirmação contida no decisum atacado - acerca da não ocorrência de caso fortuito - o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

[...]

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 641.179/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 17/04/2018) [g.n.]

3. Sobre os lucros cessantes, a jurisprudência desta Corte se orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Alterar as premissas adotadas pelo decisum atacado, no tocante à responsabilidade civil da recorrente pelo atraso na entrega do imóvel, demanda a interpretação das cláusulas contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, providências inviáveis em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1754284/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2018, DJe 25/10/2018) [g.n.]

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do

promitente comprador.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 301.607/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 06/09/2016, DJe 15/09/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES.

1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013)

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012)

4. Por fim, não é possível conhecer da alegada divergência jurisprudencial. Para a análise da admissibilidade do recurso especial pela alínea "c" do permissivo Constitucional, não se mostra servível a simples transcrição da ementa de dado aresto como paradigma. Faz-se imprescindível a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente

No caso o recorrente traz à colação ementa de dado aresto, contudo não procede ao cotejo deste com o caso dos autos; apenas traça uma conclusão conveniente em face do enunciado estampado na ementa, não sendo aferível a similitude fática entre esse julgado e o do caso em julgamento.

5. Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.

Havendo nos autos prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias

Superior Tribunal de Justiça

de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte Recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Intimem-se. Publique-se.

Brasília, 18 de novembro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator