

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.857.894 - SP (2020/0009646-7)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**RECORRENTE : KAIROS BOTUCATU RESIDENCIAL SPE LTDA**  
**ADVOGADOS : FABIO MAIA DE FREITAS SOARES - SP208638**  
**GRAZIELA APARECIDA BRAZ - SP344473**  
**RECORRIDO : GUILHERME DE OLIVEIRA ARRUDA**  
**RECORRIDO : NATALIA FERNANDES POLLO**  
**ADVOGADO : ANTÔNIO CARLOS AMANDO DE BARROS - SP022981**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por KAIROS BOTUCATU RESIDENCIAL SPE LTDA., contra acórdão assim ementado (fl. 341):

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual.  
Inadimplemento da vendedora. Inadimplido o contrato, por culpa exclusiva do vendedor, cabível a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos.  
Súmulas 1 e 2 deste TJSP e 543 do STJ.  
Atraso na entrega da obra por culpa exclusiva da ré. Lucros cessantes devidos em 0,5% ao mês sobre os valores atualizados dos contratos. Comissão de corretagem. Inexistência de pedido de devolução. Honorários advocatícios sucumbenciais bem fixados. Sentença reformada em parte. Recurso a que se dá parcial provimento.

Em suas razões, a recorrente alega dissídio jurisprudencial, afirmando que "o pedido de rescisão ocorreu muitíssimo antes do prazo para a conclusão das obras, não podendo servir como argumento para eximir os Recorridos das obrigações contratuais contraídas, notadamente as consequências da sua rescisão imotivada" (fl. 363); e que "não há que se falar em devolução integral dos valores, uma vez que a rescisão se deu por vontade dos Recorridos e não por culpa desta Recorrente, cabendo a retenção de valores previstos contratualmente a título de despesas administrativas" (fl. 363).

Passo a decidir.

O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu que a rescisão se deu por culpa exclusiva da ora recorrente, assim se pronunciando (fls. 343/344):

(...) inadimplido o contrato por culpa exclusiva da vendedora, que não entregou o imóvel na data aprazada, cabível a rescisão do contrato e a restituição das quantias pagas de forma integral.

Mesmo porque, não se aplica cláusula que prevê retenção sobre preço devolvido quando o desfazimento do contrato decorre de inadimplemento do vendedor.

(...)

A Súmula 543 do STJ é clara ao mencionar que: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” .

Com relação aos lucros cessantes, colhe-se dos autos que a parte autora deveria ter recebido seu imóvel até 31/01/2018, todavia, não lhe foi entregue.

Incontroverso que a cláusula que estipula acréscimo de 180 dias de tolerância para conclusão da obra é legal, pois contratualmente prevista.

Todavia, a partir do momento que a construção excedeu o prazo de tolerância, a ré ingressou em mora e as justificativas apresentadas para o atraso na entrega da obra são inconsistentes.

Cediço que a falta de materiais e mão de obra especializada, condições climáticas, atraso junto às repartições públicas, constituem riscos inerentes às atividades habitualmente desenvolvidas pelas rés e não podem ser repassados aos consumidores adquirentes de unidades autônomas futuras.

Logo, cabível o pagamento de lucros cessantes.

A análise das razões do recurso, a fim de demover o que concluído pela origem, demandaria inevitável reexame de matéria fática, procedimento que encontra óbice no verbete 7 da Súmula desta Corte.

Acrescente-se que a conclusão acima reproduzida está em perfeita harmonia com a jurisprudência adotada neste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel por culpa exclusiva do vendedor acarreta o direito de rescisão pelo comprador e a devolução integral dos valores pagos pelo consumidor (AREsp n. 1.602.055/MA, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe de

13/12/2019). Na mesma direção:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OCORRÊNCIA DE OMISSÃO.

(...)

2. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao *status quo ante*, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem.

3. Antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução.

4. Embargos de declaração acolhidos." (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 29/10/2019, DJe 20/11/2019)

Não há o que se reformar no ponto. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte, esbarrando o presente recurso no óbice da Súmula 83/STJ.

Por fim, em relação ao apontado dissídio jurisprudencial, ressalte-se que não se pode conhecer de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "c", da Constituição Federal, se não estiver comprovado nos moldes dos arts. 1029, § 1º, do Código de Processo Civil/2015; e 255, parágrafos 1º e 2º, do RISTJ. Vale destacar que as circunstâncias fáticas e as peculiaridades diferem em cada caso, o que inviabiliza, em regra, o recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial, que se funda em premissa fático-probatória e, particularmente, no caso concreto em que os fatos e provas dos autos não se revelam análogos aos dos paradigmas.

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nos termos do art. 34, XVIII, "b", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, nego provimento ao recurso especial e, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo,

# *Superior Tribunal de Justiça*

considerando-se suspensas as exigibilidades em caso de assistência judiciária gratuita.

Intimem-se.

Brasília (DF), 16 de março de 2020.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora