

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1850964 - RO (2019/0356530-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO S/A
AGRAVANTE : ODEBRECHT REALIZACOES IMOBILIARIAS S.A
ADVOGADOS : ANDREY CAVALCANTE DE CARVALHO -
RO000303B
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
PAULO BARROSO SERPA - RO004923
AGRAVADO : PRISCILA ROCHA MOREIRA
ADVOGADOS : ELISANDRA NUNES DA SILVA - RO005143
ANDERSON MARCELINO DOS REIS - RO006452

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. IMÓVEL FINANCIADO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A discussão com relação à ocorrência de caso fortuito ou força maior, que acarretou a demora na entrega do imóvel, exige reexame de fatos e provas, circunstância obstada pela Súmula 7 desta Corte.

2. A eg. Segunda Seção desta Corte, em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 996), decidiu que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel firmados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, o atraso na entrega da obra enseja o pagamento de indenização ao adquirente, na forma de aluguel mensal, equivalente ao locativo de imóvel assemelhado (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, j. em 25/9/2019, DJe de 27/09/2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 22 de junho de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.850.964 - RO (2019/0356530-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
AGRAVANTE : ODEBRECHT REALIZACOES IMOBILIARIAS S.A
ADVOGADOS : ANDREY CAVALCANTE DE CARVALHO - RO000303B
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
PAULO BARROSO SERPA - RO004923
AGRAVADO : PRISCILA ROCHA MOREIRA
ADVOGADOS : ELISANDRA NUNES DA SILVA - RO005143
ANDERSON MARCELINO DOS REIS - RO006452

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A contra decisão monocrática de lavra deste Relator, que deu parcial provimento ao recurso especial para excluir o dano moral.

Nas razões recursais, a parte agravante pretende a reforma da decisão, sustentando, em síntese: a) inaplicabilidade da Súmula 7/STJ; b) não cabimento de lucros cessantes, diante da inexistência de dano certo e por ser o imóvel adquirido pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

Devidamente intimada (e-STJ, fl. 593), a parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ, fl. 595).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.850.964 - RO (2019/0356530-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
AGRAVANTE : ODEBRECHT REALIZACOES IMOBILIARIAS S.A
ADVOGADOS : ANDREY CAVALCANTE DE CARVALHO - RO000303B
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
PAULO BARROSO SERPA - RO004923
AGRAVADO : PRISCILA ROCHA MOREIRA
ADVOGADOS : ELISANDRA NUNES DA SILVA - RO005143
ANDERSON MARCELINO DOS REIS - RO006452

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. IMÓVEL FINANCIADO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A discussão com relação à ocorrência de caso fortuito ou força maior, que acarretou a demora na entrega do imóvel, exige reexame de fatos e provas, circunstância obstada pela Súmula 7 desta Corte.

2. A eg. Segunda Seção desta Corte, em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 996), decidiu que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel firmados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, o atraso na entrega da obra enseja o pagamento de indenização ao adquirente, na forma de aluguel mensal, equivalente ao locativo de imóvel assemelhado (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, j. em 25/9/2019, DJe de 27/09/2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.850.964 - RO (2019/0356530-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
AGRAVANTE : ODEBRECHT REALIZACOES IMOBILIARIAS S.A
ADVOGADOS : ANDREY CAVALCANTE DE CARVALHO - RO000303B
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
PAULO BARROSO SERPA - RO004923
AGRAVADO : PRISCILA ROCHA MOREIRA
ADVOGADOS : ELISANDRA NUNES DA SILVA - RO005143
ANDERSON MARCELINO DOS REIS - RO006452

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal.

Conforme mencionado na decisão agravada, no tocante ao caso fortuito (arts. 389, 393 e 421 do CC/2002), no que se refere ao atraso na entrega do imóvel, o Tribunal de origem afastou a ocorrência de caso fortuito ou força maior, atribuindo à recorrente a responsabilidade pelo atraso, além do prazo de carência, na entrega do imóvel, amparando-se nos seguintes fundamentos:

"O prazo previsto para a entrega do imóvel, conforme item C.2 do contrato (fls.12), seria o mês de julho/2012, levando em consideração que o imóvel foi entregue em 12 de fevereiro de 2014, descumpriu a requerida o prazo estipulado em contrato para entrega do imóvel.

A alegação de ocorrência de caso fortuito ou força maior, como ocorrência de chuvas fortes e acima da média, bem como rompimento da BR 364, não servem para excluir a responsabilidade das requeridas no atraso da entrega da obra.

É que as apelantes, como empresa do ramo da construção civil e conhecedoras da possibilidade de ocorrer estas situações, ao estabelecerem prazo para a entrega de um empreendimento devem considerar imprevistos, mediante estudo prévio de mercado, não podendo transferir ao consumidor o ônus pela não conclusão da obra no prazo firmado pela própria construtora e que muitas vezes serviu para atrair o comprador." (e-STJ, fl. 475)

Nesse contexto, a modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, nos moldes em que ora postulada, para verificação da ocorrência de caso fortuito ou força maior capaz de excluir a responsabilidade da agravante pelo descumprimento do contrato, demandaria o revolvimento de conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado nesta Corte, em face

Superior Tribunal de Justiça

do óbice da Súmula 7 do STJ. Veja-se:

"AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE.

I - A discussão com relação à ocorrência de caso fortuito, que acarretou a demora na entrega do imóvel, exige reexame de fatos e provas, circunstância obstada pela Súmula 7 desta Corte.

Agravo improvido."

(AgRg no Ag 849.084/MG, Rel. Ministro **SIDNEI BENETI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2008, DJe 10/03/2008)

"CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO. RESCISÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA FUTURA. DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. OBRA. PARALISAÇÃO. PRAZO ESTIPULADO. NÃO ENTREGA. INDENIZAÇÃO. LUCROS CESSANTES. CABÍVEL. MOTIVO DE FORÇA MAIOR. INEXISTENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INOCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO."

(AgRg no AgRg no Ag 1137044/RJ, Rel. Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, julgado em 27/10/2009, DJe 07/12/2009)

Noutro vértice, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 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, mesmo nos casos de imóvel inserido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Sobre o tema:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. MATÉRIA JULGADA SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS (TEMA 996). DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A eg. Segunda Seção desta Corte, em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 996), decidiu que, nos contratos de promessa de

compra e venda de imóvel firmados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, o atraso na entrega enseja o pagamento ao adquirente de indenização equivalente ao locativo do bem (REsp nº 1.759.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, j. 11/9/2019).

3. No hipótese vertente, o Tribunal fluminense reconheceu a mora da construtora/incorporadora na entrega do imóvel, sendo, portanto, devido o pagamento de lucros cessantes, porque presumido dos adquirentes do imóvel.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1840779/RJ, Rel. **Ministro MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 01/04/2020)

"RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos."

Superior Tribunal de Justiça

(REsp 1729593/SP, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**,
SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.850.964 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0356530-3

Número de Origem:

70646647020168220001 7064664-70.2016.8.22.0001

Sessão Virtual de 16/06/2020 a 22/06/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

RECORRENTE : ODEBRECHT REALIZACOES IMOBILIARIAS S.A

ADVOGADOS : ANDREY CAVALCANTE DE CARVALHO - RO000303B

GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

PAULO BARROSO SERPA - RO004923

RECORRIDO : PRISCILA ROCHA MOREIRA

ADVOGADOS : ELISANDRA NUNES DA SILVA - RO005143

ANDERSON MARCELINO DOS REIS - RO006452

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

AGRAVANTE : ODEBRECHT REALIZACOES IMOBILIARIAS S.A

ADVOGADOS : ANDREY CAVALCANTE DE CARVALHO - RO000303B

GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

PAULO BARROSO SERPA - RO004923

AGRAVADO : PRISCILA ROCHA MOREIRA

ADVOGADOS : ELISANDRA NUNES DA SILVA - RO005143

ANDERSON MARCELINO DOS REIS - RO006452

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 22 de junho de 2020