



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1815791 - SP (2019/0145963-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI - SP110829
GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI - SP300081
AGRAVADO : SIMONE MARTINS DA SILVA
ADVOGADO : MONICA ANGELA MAFRA ZACCARINO E OUTRO(S) - SP086962

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem reputou não configurada a hipótese de caso fortuito ou de força maior, hábil a justificar o descumprimento do prazo estabelecido no contrato para entrega da obra. Nesse contexto, rever a conclusão da Corte a quo demandaria a incursão no acervo probatório dos autos, providência vedada a teor da Súmula 7/STJ.

2. O STJ possui firme o entendimento no sentido de 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" (Súmula 543/STJ).

3. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

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 agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 10 de dezembro de 2020.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.815.791 - SP (2019/0145963-0)

VOTO-VOGAL

O SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Nesse caso, Senhor Presidente, fiz o destaque, porque penso ser superável a aplicação da Súmula n. 7/STJ, pois temos uma questão de direito, uma tese jurídica a apreciar.

O recurso especial é da construtora, que alega a ocorrência de força maior, porque não teria culpa pelo atraso da obra, pois a entrega das chaves fora obstada por decisão judicial em ação civil pública promovida pelo Ministério Público estadual. Pede ela, então, o reconhecimento da possibilidade de retenção dos 25 % dos valores pagos pela compradora.

Penso que temos aqui uma tese a apreciar: afastar a ocorrência da alegada força maior e, assim, negar provimento ao recurso da construtora, porque, efetivamente, o fato de a construção ter sido travada ou obstada por uma ação civil pública promovida pelo Ministério Público seria um risco inerente a seus negócios e os consumidores não poderiam ficar prejudicados.

Desse modo, também afasto a força maior, negando provimento ao recurso especial, confirmando a obrigação de restituição do valor integral recebido do comprador do imóvel edificado pela construtora, pois o consumidor nada tem com o problema, o qual foi identificado pelo Ministério Público ao propor a ação civil pública que trouxe o entrave para a obra.

Afasto, então, a Súmula n. 7, já esta impediria o conhecimento do recurso, que conheço para negar provimento ao recurso da construtora.

Entendo que, quando a construção fica embaraçada em razão da propositura de uma ação civil pública pelo Ministério Público, os consumidores, os adquirentes dos imóveis não podem ficar prejudicados. Se requererem têm de ter seus recursos entregues na aquisição do imóvel, integralmente devolvidos pela construtora. Embora esta não tenha propriamente a culpa, certo é que enfrenta aí uma dificuldade que é inerente a seus negócios. Foi construir um imóvel para a oferta ao público e o Ministério Público, por alguma razão, propõe uma ação civil pública ou a defensoria pública propõe uma ação civil pública, talvez por questão ambiental, qualquer que seja a razão. Certo é que a demanda atrapalha a obra. A construtora não é propriamente culpada, mas deve devolver as parcelas àqueles que desistem da compra em função de um atraso grande que impacta a obra nesse caso.

Com essas observações, estou acompanhando o eminente Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1815791 - SP (2019/0145963-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI - SP110829
GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI - SP300081
AGRAVADO : SIMONE MARTINS DA SILVA
ADVOGADO : MONICA ANGELA MAFRA ZACCARINO E OUTRO(S) - SP086962

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem reputou não configurada a hipótese de caso fortuito ou de força maior, hábil a justificar o descumprimento do prazo estabelecido no contrato para entrega da obra. Nesse contexto, rever a conclusão da Corte a quo demandaria a incursão no acervo probatório dos autos, providência vedada a teor da Súmula 7/STJ.

2. O STJ possui firme o entendimento no sentido de 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" (Súmula 543/STJ).

3. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

1. Cuida-se de agravo interno interposto por SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, sob a vigência do Novo Código de Processo Civil, contra decisão deste relator, que negou provimento ao recurso especial, com base nos seguintes fundamentos:

a) ausência de violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma

fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente;

b) incidência da Súmula 211 do STJ, ante a ausência de prequestionamento da matéria prevista no art. 413 do Código Civil;

c) o acolhimento da pretensão recursal quanto à alegada rescisão unilateral do contrato por culpa do adquirente do lote a ensejar retenção de parte dos valores pagos e quanto à alegada ocorrência de caso fortuito demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso por ambas as alíneas;

d) incidência da Súmula 83 do STJ, uma vez que o entendimento firmado no acórdão está em consonância com a jurisprudência do STJ no sentido de 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; e,

e) incidência da Súmula 83 do STJ, uma vez que é pacífico o entendimento desta Corte de Justiça no sentido de que, no caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação.

Inconformada, a parte ora agravante, em apertada síntese, sustenta que "o embargo judicial em improcedente ação civil pública promovida pelo MPSP é, sim, um fortuito externo (força maior extrínseca), em que o dano decorre de causa completamente estranha à conduta do agente, a caracterizar, s.m.j., a exoneração de responsabilidade, nos termos do art. 393 do CC." Alega que "não importa, pois, qualquer discussão sobre a culpa da Agravante pelo atraso na entrega das chaves, eis que, mesmo tendo finalizado o empreendimento na data pactuada, foi impedida de entregar as unidades aos compradores."

Sustenta que "o e. Superior Tribunal de Justiça já fixou o entendimento, inclusive sumulado por meio do enunciado de nº 543, que em caso de rescisão com ausência de culpa do vendedor, o valor a ser restituído deve ser parcial."

Argumenta que "não há que se cogitar da ausência de prequestionamento do art. 413 do CC e, tampouco, da incidência da Súmula 211 deste e. STJ, de forma que se reitera o pleito, em caráter notadamente subsidiário, de limitação da multa contratual a, no máximo, 30% do valor pago pelo bem imóvel."

Assevera que "em que pese tenha sido tratada nas instâncias inferiores, a matéria relativa ao art. 413 do CC, relativa à necessidade de limitação da multa contratual, era (como ainda é) de suma importância para o deslinde da causa, sendo esta a razão pela qual a Agravante pediu houvesse expresse prequestionamento do artigo referido, ante a perspectiva de interposição de recursos perante o e. STJ. Ou seja, tendo havido expresse requerimento nesse sentido ao e. Tribunal a quo, não poderia a Agravante tolerar a inadmissão de seu recurso, por conta de suposta falta de prequestionamento da matéria arguida, a qual, nos exatos termos do art. 1.022, II, do CPC, incumbia ao e. Tribunal a quo se pronunciar."

Por fim, pleiteia que os juros de mora sejam contabilizados somente após o trânsito em julgado da ação (fls. 1014-1115).

Contrarrazões ao agravo interno às fls. 1119-1142.

É o relatório.

VOTO

2. O agravo interno não merece acolhida.

Inicialmente, observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.

3. De outra parte, observa-se que a matéria prevista no art. 413 do Código Civil não foi objeto de debate no acórdão recorrido, nem nos embargos de declaração opostos. A falta do necessário prequestionamento inviabiliza o exame da alegada contrariedade ao dispositivo citado por este Tribunal, em sede de especial. Ao STJ cabe julgar, em sede de recurso especial, conforme dicção constitucional, somente as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos Tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios. Incidência na espécie da Súmula 211/STJ. Há ressaltar que o STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração.

4. Na espécie, a Corte local, com base nos elementos fático-probatórios dos autos, manteve a sentença de devolução integral dos valores pagos pela adquirente, consignando que a rescisão contratual se deu por culpa das vendedoras ora

recorrentes ante o atraso na entrega do imóvel, afastando a tese de caso fortuito ou força maior. Segue trecho do acórdão recorrido (fls. 864-865):

A jurisprudência da Corte consolidou-se no sentido que "Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente" (Súmula nº 161).

Envolvendo caso semelhante, mas restrito a pedido de devolução de quantias pagas, acompanhei o voto condutor do julgamento da Apelação nQ 1080866-18.2013.8.26.0100 (Rel. Christine Santini, j. 26.071.2017). Extraem-se dali as seguintes observações:

A alegação de que não houve atraso na obra, e que esta decorreu da ação civil pública, fato este que escapa ao seu controle não é suficiente para afastar a sua responsabilidade.

Fortuito, se houve, foi de natureza interna, que consiste, justamente, na concretização de um risco inerente à atividade da empresa, o que não autoriza o fornecedor ou fabricante alegar em sua defesa a imprevisibilidade, nem a inevitabilidade do defeito para se furtar do dever de indenizar.

(--) Resta, assim, devidamente caracterizada a responsabilidade civil da ré, que deixou de entregar as chaves do imóvel prometido à venda na data apazada.

Neste ponto, portanto, o consumidor que é parte hipossuficiente não deve suportar o risco do negócio, de sorte que as consequências da ação civil pública devem ser arcadas pela ré (destaquei).

Rescindindo o contrato de promessa de compra e venda, devem as partes ser restituídas ao status quo ante, o que importa na devolução de todas as quantias pagas pela promissária, não cabendo qualquer retenção, vez que a ela, consumidora hipossuficiente, não se pode imputar qualquer parcela de culpa.

Desse modo, constata-se que o acolhimento da pretensão recursal quanto à alegada rescisão unilateral do contrato por culpa do adquirente do lote a ensejar retenção de parte dos valores pagos e quanto à alegada ocorrência de caso fortuito demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso por ambas as alíneas.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1. RESOLUÇÃO DA AVENÇA POR INADIMPLENTO DAS VENDEADORAS. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULAS N. 83 E 543/STJ. 2. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. 3. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. 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. Súmulas n. 83 e 543 do STJ.

2. O Tribunal estadual concluiu pela inexistência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso da obra. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e análise e interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos inviáveis no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1563334/GO, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/10/2020, DJe 29/10/2020)

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

1. Rever o entendimento do acórdão impugnado, em relação à inexistência de fortuito externo e fato de terceiro aptos a afastar a responsabilidade da parte recorrente pelo atraso na entrega da obra, implicaria o reexame fático-probatório e a interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, procedimento inadmissível no âmbito do recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1846940/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/03/2020, DJe 25/03/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - INOCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU MOTIVO DE FORÇA MAIOR - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. O Tribunal de origem reputou não configurada a hipótese de caso fortuito ou de força maior, hábil a justificar o descumprimento do prazo estabelecido no contrato para entrega da obra. Nesse contexto, rever a conclusão da Corte a quo demandaria a incursão no acervo probatório dos autos, providência vedada a teor da Súmula 7/STJ.

2. O acolhimento das teses a respeito da possibilidade de retenção de valores pagos exigiria rever as conclusões alcançadas pelo Tribunal de origem acerca do inadimplemento por parte da promitente-vendedora, o que é inviável em sede de recurso especial, por implicar reexame das provas contidas nos autos. Incidência da Súmula nº 7/STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 877.936/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 27/09/2017)

5. Ademais, considerando a moldura fática delineada no acórdão recorrido - rescisão contratual por culpa das vendedoras, verifica-se que o entendimento da Corte local quanto à restituição integral dos valores está em conformidade com a jurisprudência do STJ:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DAS VENDEADORAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DAS QUANTIAS PAGAS. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. DISSÍDIO

JURISPRUDENCIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento 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. Tendo a Corte de origem se manifestado clara e fundamentadamente sobre as questões que lhe foram postas em debate, não há falar em omissão e falta de fundamentação no acórdão.

3. O Tribunal de origem reconheceu a responsabilidade de todos os fornecedores que se beneficiem da cadeia de fornecimento do serviço, incluindo-se as expectativas despertadas pela publicidade, entendendo ser a agravante parte legítima para figurar no polo passivo da ação, imputando-lhe o dever solidário de indenizar. Rever tais conclusões esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. O acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência desta eg. Corte, que se firmou no sentido da restituição integral dos valores pagos pelo consumidor em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor. Inexistência de dissídio jurisprudencial. Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

5. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

6. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp 1815820/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019)(g.n.)

AGRAVO INTERNO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Para superar as premissas fáticas em que se lastreou o acórdão recorrido e concluir que o atraso não ocorreu por culpa da recorrente, revelar-se-ia necessário incursionar sobre o acervo probatório constante dos autos, inviável na presente esfera processual, ante o óbice contido na Súmula 7/STJ.

2. Nos termos da Súmula 543 deste Corte, in verbis: "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". Incidência da Súmula 83/STJ.

3. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico. 3.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitentes-compradores e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

3.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. O Superior Tribunal de Justiça, afastando a incidência do referido óbice, tem reexaminado o montante fixado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais apenas quando irrisório ou abusivo, circunstâncias inexistentes

no presente caso.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1773461/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2019, DJe 23/08/2019)(g.n.)

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em consonância com a Jurisprudência do STJ, incide a Súmula 83 desta Corte Superior.

6. De outra parte, é pacífico o entendimento desta Corte de Justiça no sentido de que, no caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação.

A propósito, confira:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA. DISPOSITIVOS LEGAIS INSUFICIENTES PARA FUNDAMENTAR A PRETENSÃO. SÚMULA Nº 284 DO STF. VALOR INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXCESSIVO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento 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. Consoante a jurisprudência desta Corte, a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como descumprido. Incidência da Súmula nº 284 do STF.

4. A orientação firmada no âmbito do STJ é de que os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático-probatório constante dos autos, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante, o que não ocorre na hipótese vertente.

5. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

6. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

7. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp 1801537/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. O TRIBUNAL DE ORIGEM

CONCLUIU QUE FOI COMPROVADO O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA PROMITENTE-VEDEDORA. ALTERAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com arrimo no acervo fático-probatório, concluiu que foi comprovado o atraso injustificado na entrega do imóvel por culpa exclusiva da promitente-vendedora. A pretensão de alterar tal entendimento demandaria o reexame do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.

2. Rejeitado o pedido de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo consumidor, na medida em que a iterativa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se pela devolução integral em caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva da promitente-vendedora, ora agravante.

Incidência da Súmula 543/STJ.

3. "A Corte local, ao fixar a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor das parcelas a serem restituídas, nos casos em que a rescisão do contrato foi causada exclusivamente pelo promitente vendedor, alinhou-se ao entendimento deste Superior Tribunal de Justiça" (AgInt no REsp 1.729.742/SE, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/05/2018, DJe de 28/05/2018).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1477168/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 05/09/2019, DJe 26/09/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FALHA GEOLÓGICA NO TERRENO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O fortuito interno, fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso da alegada existência de falha geológica no terreno adquirido para a construção do empreendimento, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e aos riscos da atividade.

2. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.

3. Na hipótese, o atraso de mais de dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

4. Os juros moratórios, nos casos de responsabilidade contratual, fluem a partir da data de citação. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 941.250/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2019, DJe 29/03/2019)

Portanto, o acórdão combatido encontra-se em harmonia com o entendimento desta Corte, o que atrai a aplicação da Súmula 83 do STJ.

7. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0145963-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.815.791 / SP**

Número Origem: 10119489320178260011

PAUTA: 10/12/2020

JULGADO: 10/12/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI - SP110829
 GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI - SP300081
RECORRIDO : SIMONE MARTINS DA SILVA
ADVOGADO : MONICA ANGELA MAFRA ZACCARINO E OUTRO(S) - SP086962

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI - SP110829
 GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI - SP300081
AGRAVADO : SIMONE MARTINS DA SILVA
ADVOGADO : MONICA ANGELA MAFRA ZACCARINO E OUTRO(S) - SP086962

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.