



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1800191 - DF (2020/0319958-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : VISTA CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
LUANA ESTEVES FREITAS - PR073612
CRISTIANE YUMI ONO - PR066601
RAFAEL MARINI SANTOS - PR104741
AGRAVADO : WAGNER RODRIGUES DA COSTA
ADVOGADO : WAGNER RODRIGUES DA COSTA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
DF022788
INTERES. : CONCEITO - CONSULTORIA, PROJETOS E REPRESENTACOES
LTDA
INTERES. : VCS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : DIEGO BARBOSA CAMPOS - DF027185
JULIANO GOMES AVEIRO - DF057727
INTERES. : SIRIUS CONSULTORIA EMPRESARIAL E PARTICIPACOES
LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CONSTATAÇÃO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. 2. EXCLUDENTE DE ILICITUDE INEXISTENTE. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. 3. INADIMPLEMENTO POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. 4. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O entendimento desta Corte Superior é de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.

2. O Tribunal de origem concluiu que a responsabilidade da ora recorrente se deu em virtude do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços (e-STJ, fl. 521). Rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o que é vedado na via eleita, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. O Colegiado de origem, em consonância com a Súmula 543/STJ, consignou ser devida a restituição do montante pago pelo autor, haja vista que a rescisão contratual por este requerida é proveniente de culpa da construtora, que atrasou a entrega do imóvel objeto de compra e venda. Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83 desta Corte.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 30 de agosto de 2021.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1800191 - DF (2020/0319958-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : VISTA CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
LUANA ESTEVES FREITAS - PR073612
CRISTIANE YUMI ONO - PR066601
RAFAEL MARINI SANTOS - PR104741
AGRAVADO : WAGNER RODRIGUES DA COSTA
ADVOGADO : WAGNER RODRIGUES DA COSTA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
DF022788
INTERES. : CONCEITO - CONSULTORIA, PROJETOS E REPRESENTACOES
LTDA
INTERES. : VCS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : DIEGO BARBOSA CAMPOS - DF027185
JULIANO GOMES AVEIRO - DF057727
INTERES. : SIRIUS CONSULTORIA EMPRESARIAL E PARTICIPACOES
LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CONSTATAÇÃO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. 2. EXCLUDENTE DE ILICITUDE INEXISTENTE. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. 3. INADIMPLEMENTO POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. 4. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O entendimento desta Corte Superior é de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.

2. O Tribunal de origem concluiu que a responsabilidade da ora recorrente se deu em virtude do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços (e-STJ, fl. 521). Rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o que é vedado na via eleita, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. O Colegiado de origem, em consonância com a Súmula 543/STJ, consignou ser devida a restituição do montante pago pelo autor, haja vista que a rescisão contratual por este requerida é proveniente de culpa da construtora, que atrasou a entrega do imóvel objeto de compra e venda. Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83 desta Corte.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por Vista Construção e Incorporação Ltda. contra decisão desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 9.546):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CONSTATAÇÃO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. 2. EXCLUDENTE DE ILICITUDE INEXISTENTE. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. 3. INADIMPLEMENTO POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. 4. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO POR VISTA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Nas razões recursais (e-STJ, fls. 9.568-9.603), postula a insurgente pelo afastamento do óbice das Súmulas 5 e 7 desta Corte, ao argumento da necessidade de reavaliação das provas quanto à sua ilegitimidade passiva *ad causam*, uma vez que não integra a cadeia de consumo, por ser apenas representante da empresa VCS Empreendimentos Imobiliários.

Aponta a culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na obra, devendo ser afastada sua responsabilidade pelos eventuais prejuízos causados ao comprador do imóvel.

Pleiteia, assim, a reconsideração da decisão agravada ou o encaminhamento do feito para julgamento pelo órgão colegiado.

Sem impugnação (e-STJ, fl. 9.606).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

O Tribunal de origem concluiu, com base no conjunto fático-probatório e nas cláusulas contratuais, que a insurgente participou do negócio formulado entre as partes, conforme trecho do voto abaixo transcrito (e-STJ, fl. 521, sem grifo no original):

I – DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DA RÉ VISTA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.

Considerando que as derradeiras apelantes agitaram defesa processual, antes do exame do mérito dos apelos deve a arguição ser elucidada. Sustentam as derradeiras apelantes que a ré Vista Construção e Incorporação Ltda. não seria parte legitimada para responder à pretensão autoral, por não ter participado da relação contratual.

Emoldurada a preliminar, deve ser pontuado que a legitimidade, recusada pela segunda ré, ad causam enquanto condição da ação, deve ser aferida à luz dos fatos alegados na petição inicial, ou seja, *in status assertionis*, sob pena de ofensa à concepção abstrata do direito de ação que é adotada em nosso ordenamento jurídico. É que, segundo se compreende, o direito de ação não está vinculado a qualquer prova do direito postulado em juízo, constituindo direito autônomo e abstrato, ensejando que as condições da ação, dentre elas a legitimidade, não se subordinam ou confundem com a análise de mérito do direito evocado. Assim, para que se possam identificar as condições da ação, basta aferir se, diante das assertivas deduzidas na petição inicial pelo autor, os demandados estão efetivamente legitimados para se defenderem em juízo.

Alinhadas essas considerações, não merece guarida a preliminar suscitada pelas requeridas. **Dos elementos probatórios coligidos ao feito verifica-se que segunda ré figura como representante da ré VCS Empreendimentos Imobiliários Ltda. no compromisso de compra e venda firmado entre as partes**. Ou seja, a segunda requerida participara, juntamente com a primeira ré, que figurara no contrato como vendedora, do negócio concertado, tanto que figuram no instrumento firmado pelas partes. **Assim, figurando ambas as rés no instrumento do negócio entabulado com o consumidor, inexorável sua caracterização como fornecedoras.**

Destarte, ambas as rés, como fornecedoras do produto comercializado, guardam inexorável pertinência subjetiva com a pretensão formulada pela adquirente almejando a obtenção de indenização por danos decorrentes do atraso no cumprimento da prestação que lhes estava afeta e repetição de eventuais valores pagos, porquanto tais pretensões derivam do que restara convencionado no contrato entabulado, estando ambas, como partícipes do negócio, legitimadas a compor a angularidade passiva da lide e responder ao pedido deduzido. Consoante se afere das alegações da inicial, o que é corroborado pelos elementos de convicção adunados aos autos, a segunda ré participara do negócio formulado entre as partes. Em assim sendo, sua legitimidade passiva é inexorável, daí porque sua manutenção no polo passivo da lide *ad causam* é medida que se impõe. Ora, resta patente que a apelante figurara no contrato firmado entre as partes.

Consequentemente, participando da relação negocial, está revestida de legitimidade para responder às pretensões formuladas pelo adquirente com lastro no descumprimento do convencionado. Assim, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* da segunda ré.

Destarte, o entendimento desta Corte Superior é de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE OS INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. LUCROS CESSANTES. MORA E PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO DESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. 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 matéria contida no art. 515 do NCPC, da forma em que lançada nas razões do apelo especial, não foi enfrentada pelo TJ/SP, nem mesmo depois da oposição dos embargos de declaração, fazendo incidir, no ponto, o enunciado da Súmula nº 211 do STJ.

3. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.

4. O STJ firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

5. Estando o acórdão recorrido em plena consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.473.474/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2020, DJe 07/05/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CONSTRUTORA INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODOS OS INTEGRANTES DA CADEIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DISTRIBUIÇÃO. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se, a responsabilidade solidária, perante o consumidor, de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício.

2. A revisão dos valores arbitrados a título de honorários advocatícios, bem como da distribuição dos ônus sucumbenciais envolvem ampla análise de questões de fato e de prova, consoante as peculiaridades de cada caso concreto, providência incabível em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

3. Quanto aos suscitados dissídios pretorianos, referentes à multa e juros contratuais e indenização por danos morais, a recorrente furtou-se de indicar os dispositivos legais interpretados de forma divergente, o que enseja a aplicação da Súmula 284/STF.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.540.126/BA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2020, DJe 11/02/2020)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA. CORRETORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REVOLVIMENTO DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL.

1. Ação de indenização por danos materiais.

2. A atual jurisprudência do STJ define que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.

3. Ainda que assim não fosse, observa-se que o Tribunal de origem, com base na análise do contexto fático-probatório dos autos, reconheceu a legitimidade da agravante para figurar no polo passivo da demanda, atestando, ainda, a sua solidariedade para responder pelos danos causados ao adquirente do imóvel pelo injustificado atraso na entrega da obra. A reforma de tal entendimento, com a desconstituição de suas premissas, encontra óbice no enunciado das Súmulas nº 5 e 7, ambas do STJ.

4. A intervenção deste Superior Tribunal, para alterar os valores estabelecidos pelas instâncias ordinárias, a título de honorários advocatícios (na hipótese, 20% sobre o valor da condenação), revela-se, em princípio, inviável em razão do óbice disposto na Súmula 7/STJ, o qual somente poderia ser relevado se o aludido valor fosse considerado irrisório ou exorbitante, o que não é o caso, porquanto fixado dentro do percentual permitido no então vigente artigo 20, § 3º, do Código de Processo Civil de 1973.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.815.033/SP, Relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe de 5/12/2019)

Dessa forma, o acórdão recorrido se mostra em sintonia com a jurisprudência desta Corte, motivo pelo qual não merece reforma.

Ademais, tendo o Tribunal de origem concluído que a responsabilidade da ora recorrente se deu em razão do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços (e-STJ, fl. 521), rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o que é vedado na via eleita, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

Em relação à apontada violação ao art. 393 do Código Civil, o Tribunal originário expôs os seguintes argumentos (e-STJ, fls. 524-528, sem grifo no original):

Firmados esses parâmetros, afere-se que a entrega do imóvel prometido à venda deveria ter ocorrido até o dia 29/05/2014, já computado o período de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias previstos no contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes, cujo o teor é o seguinte:

“CLÁUSULA 08 – DA CONCLUSÃO DA OBRA:

8.1) O prazo previsto para conclusão das obras é de 31/11/2013. O referido prazo poderá, todavia, ser postergado em até 180 (cento e oitenta) dias, a fim de que seja concluída a obra e obtidos a baixa da construção e o “habite-se”, sem que tal caracterize descumprimento por parte da PROMITENTE VENDEDORA. Após o vencimento do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão das obras, a PROMITENTE VENDEDORA pagará multa de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor do contrato até a data da conclusão das obras, calculada pro-rata-die.[5]”

Deve ser ressaltado que as apelantes não apresentaram qualquer motivo plausível para o referido atraso, fato que aponta para a conclusão de que o retardamento na entrega do imóvel é injustificável, ou seja, derivara de fato passível de lhes ser imputado com exclusividade. Nesse ponto, cumpre anotar que as apelantes argumentaram que o entrega do imóvel não fora efetivada na data aprazada por motivo de força maior, imputado à demora da Administração em proceder à emissão do habite-se. Assim, defenderam que não há que se falar em mora da sua parte e, portanto, afigura-se descabida a condenação que lhes fora imposta na sentença. Suas alegações, entretanto, são desprovidas de respaldo.

Isso porque é a própria construtora quem fixa o prazo para a entrega do imóvel, dentro do qual deve estimar e inserir o tempo necessário para adotar todas as providências necessárias para a conclusão da obra e obtenção do habite-se, dentre os quais se inserem os contratempos que podem ocorrer junto à administração pública e, assim, consumir a entrega do imóvel que erige e prometera à venda. Ou seja, se a concessão da carta de habite-se fora condicionada à entrega de documentos, aprovação de projetos e realização de vistorias que estavam ao encargo das rés, eram elas quem deveria considerar toda a tramitação necessária para, então, estabelecer o prazo de entrega do imóvel, não viável ou admissível que impute à administração pública culpa pelo atraso no cumprimento de obrigação exclusivamente sua ou avenge os entraves burocráticos como fato fortuito ou de força maior passíveis de eximirem-na dos efeitos da demora.

Vale dizer, então, que o alegado pelas apelantes apenas é hábil a revelar sua desídia ou imprevisão na realização da obra, porquanto, sendo pressuposto de sua atividade social, **não pode o atraso fundado em entraves administrativos ser inscrito como derivado de caso fortuito ou força maior.** Além disso, é cediço que as dificuldades na contratação de empregados, intempéries climáticas e a demora na expedição da documentação pelo poder público e instalação de serviços públicos de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto, por exemplo, deve ser reconhecida como fator que se inclui na álea ordinária do negócio, sendo inteiramente previsível e evitável, não podendo ser aventada como causa excludente da responsabilização da construtora. Esta Corte de Justiça já firmara o entendimento de que as dificuldades na contratação de mão de obra e a demora da administração pública em conceder documentos necessários para a expedição da carta de habite-se, assim como na

implantação da infra-estrutura relativa aos serviços públicos, não caracteriza justa

causa para alforriar a construtora das consequências contratuais oriundas da demora da entrega de imóveis em construção, pois inerente à álea dos negócios realizados pelas construtoras e incorporadoras, conforme asseguram os julgados adiante ementados: (...)

Destarte, as intercorrências ventiladas pelas apelantes traduzem, em suma, simples fatos inerentes à álea natural das suas atividades de construtora e incorporadora, pois inteiramente encartadas como fatos inerentes à construção civil, envolvendo, a toda evidência, a regularização das unidades objeto de empreendimento executado sob a forma de incorporação imobiliária. **Considerando essas circunstâncias, o imprevisto ventilado, aliado ao fato de que traduz fato inerente à álea ordinária das atividades de construção, denuncia simples imprevisão das rés, jamais fato fortuito ou força maior, impassível, portanto, de ser içado como apto a eximi-las de qualquer efeito resultante dessas variáveis.**

Do excerto acima transcrito, depreende-se que o TJDFT constatou inexistir excludente de ilicitude apta a afastar a responsabilidade da agravante pelos danos oriundos do descumprimento contratual. Dessa forma, estando a conclusão do Tribunal local alicerçada em elementos fático-probatórios existentes nos autos, descabe a esta Corte Superior a revisão do posicionamento adotado, ante a incidência da Súmula 7/STJ.

Ilustrativamente:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. NOVO EXAME DO AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE-VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELOS PROMITENTES-COMPRADORES. INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL PREVISTA NO CONTRATO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS DESPROVIDO.

1. Em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador. Precedentes.
2. Havendo cláusula penal no contrato firmado entre as partes, é de ser mantida a condenação da promitente-vendedora ao pagamento da multa contratual. Precedentes.
3. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).
5. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que: (i) estavam presentes circunstâncias excepcionais aptas a ocasionar danos morais em razão do atraso na entrega do imóvel, não consistindo em simples inadimplemento contratual, e (ii) não há falar em excludente de responsabilidade civil do caso fortuito/força maior. Alterar esses entendimentos demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.
6. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos. (AgInt no AREsp 1744372/MS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/12/2020, DJe 14/12/2020)

Outrossim, o entendimento disposto na Súmula 543/STJ firmou-se 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" (sem grifo no original).

No caso em apreço, o Tribunal de origem, em consonância com a convicção supracitada, consignou ser devida a restituição integral do montante pago pelo autor, haja vista que a rescisão contratual por este requerida é proveniente de culpa da construtora, que atrasou a entrega do imóvel objeto de compra e venda.

Logo, não há reparo a ser feito na decisão colegiada objurgada, tendo em vista a incidência da Súmula 83/STJ à hipótese.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.800.191 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0319958-9

Número de Origem:

00513489720148070001 1212007 20140112004887 513489720148070001 9587

Sessão Virtual de 24/08/2021 a 30/08/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONCEITO - CONSULTORIA, PROJETOS E REPRESENTACOES LTDA

AGRAVANTE : VCS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : DIEGO BARBOSA CAMPOS - DF027185

JULIANO GOMES AVEIRO - DF057727

AGRAVANTE : VISTA CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

LUANA ESTEVES FREITAS - PR073612

CRISTIANE YUMI ONO - PR066601

RAFAEL MARINI SANTOS - PR104741

AGRAVADO : WAGNER RODRIGUES DA COSTA

ADVOGADO : WAGNER RODRIGUES DA COSTA (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF022788

INTERES. : SIRIUS CONSULTORIA EMPRESARIAL E PARTICIPACOES LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VISTA CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

LUANA ESTEVES FREITAS - PR073612

CRISTIANE YUMI ONO - PR066601

RAFAEL MARINI SANTOS - PR104741

AGRAVADO : WAGNER RODRIGUES DA COSTA

ADVOGADO : WAGNER RODRIGUES DA COSTA (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF022788

INTERES. : CONCEITO - CONSULTORIA, PROJETOS E REPRESENTACOES LTDA

INTERES. : VCS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : DIEGO BARBOSA CAMPOS - DF027185

JULIANO GOMES AVEIRO - DF057727

INTERES. : SIRIUS CONSULTORIA EMPRESARIAL E PARTICIPACOES LTDA

TERMO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 31 de agosto de 2021