



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 683.270 - SP (2015/0063743-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS E OUTRO(S) - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : WALLACE JEAN DE ALMEIDA
AGRAVADO : FABIANA PAULA SILVA DE ALMEIDA
ADVOGADO : NOE FERREIRA PORTO E OUTRO(S) - SP265783

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO POR CULPA DA AGRAVANTE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS NºS 05 E 07/STJ. DECISÃO AGRAVADA QUE SEGUE MANTIDA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 07 de fevereiro de 2017. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 683.270 - SP (2015/0063743-0)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS E OUTRO(S) - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : WALLACE JEAN DE ALMEIDA
AGRAVADO : FABIANA PAULA SILVA DE ALMEIDA
ADVOGADO : NOE FERREIRA PORTO E OUTRO(S) - SP265783

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA TENDA S/A contra decisão assim ementada:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO POR CULPA DA AGRAVANTE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS NºS 05 E 07/STJ. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO" (e-STJ Fl. 271).

Em suas razões, a agravante repisa as teses exaradas no apelo nobre no sentido de violação aos artigos 112, 113, e, 476 do Código Civil.

Defende que *"inexistem cláusulas contratuais no instrumento de compra em apreço que pudessem ser nulificadas"* (e-STJ Fl. 277).

Aduz que *"conforme estabelecido no contrato firmado entre as partes, o pagamento da multa contratual pelo atraso na entrega do imóvel, a qual a Agravante foi condenada, deveria se dar somente nos casos de atraso na entrega da obra, como uma forma de prefixar uma indenização"* (e-STJ Fl. 278).

Alega, por fim, não incidir os óbices das Súmulas nºs 05, e, 07/STJ à pretensão recursal.

É relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 683.270 - SP (2015/0063743-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Eminentes colegas, o agravo interno não merece prosperar.

Com efeito, os argumentos expostos no bojo do agravo interno não são aptos a desconstituir a decisão recorrida, uma vez que, a pretensão recursal, de fato, esbarra nos óbices das Súmulas nº 05, e, 07/STJ.

No caso, o Tribunal de origem, após a análise de todo o acervo fático e probatório carreado aos autos, asseverou que a parte recorrente não cumpriu com sua obrigação de entregar a obra no final do prazo estipulado, razão pela qual, deu causa à rescisão do contrato com a perda do direito de reter os valores já pagos pela parte recorrida. Sendo assim, e, diante deste contexto, considerou válido também o pagamento da multa contratual estabelecida.

Pede-se vênia para, novamente, transcrever o trecho do acórdão recorrido que retrata o disposto acima:

"Conquanto incontroverso o inadimplemento da apelante, esta afirmou que o atraso na entrega das obras adveio de caso fortuito e que, por isso, estaria presente excludente de responsabilidade.

Todavia, tendo sido prometida a entrega da obra ao final de prazo determinado em contrato e não tendo sido cumprida a obrigação, superado inclusive o prazo de tolerância, de rigor, que a apelante responda pelos efeitos consequentes de sua mora.

É que, além de não ter sido alegado qualquer evento concreto responsável pela caracterização do caso fortuito, conforme esclarece a doutrina, o fortuito interno, por fazer parte da atividade desenvolvida pelo fornecedor, não exclui a responsabilidade pelos danos dele decorrentes.

Nesse sentido, especificamente quanto à responsabilidade civil nas relações de consumo, é a lição de SÉRGIO CAVALIERI FILHO:

(...)

Nesse contexto, em vista do inadimplemento contratual da apelante e da violação da boa-fé objetiva, cabível a rescisão do negócio, nos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

termos do artigo 475 do Código Civil, revelando-se descabida a pretensão de retenção de parte dos valores pagos, porque as partes devem ser restituídas ao estado anterior à avença.

Vale dizer, somente se admitiria a retenção pretendia, se a culpa pela rescisão fosse dos promitentes compradores, o que não se verificou no caso concreto. E a devolução inclui a totalidade das parcelas pagas, sem dedução alguma, porque as despesas com publicidade, administração, corretagem e tributos, no caso, são perdas da incorporadora. Nesse sentido: REsp 510.472/MG, 4 Turma, Rel. Min.

Aldir Passarinho Junior, j. 0 2/03/2004.

Aliás, embora a apelante tenha alegado genericamente que houve inadimplemento quanto ao pagamento das parcelas devidas, não há nos autos qualquer elemento comprobatório de tal afirmativa.

E do inadimplemento contratual resulta, para a apelante, inclusive, a obrigação a reparar os prejuízos materiais suportados pelos apelados, uma vez que, em se tratando de relação de consumo, sua responsabilidade é objetiva, nos termos do artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor.

É que, o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes previu cláusula penal específica para o caso de atraso na entrega da obra, pela qual ficou estipulado que pagará a TENDA ao COMPRADOR, a título de pena convencional, a quantia que equivaler a 0,5% (meio por cento) do preço da unidade à vista corrigido monetariamente, por mês ou fração de mês de atraso, sendo este valor exigível desde o 1º (primeiro) dia de atraso até a data de entrega do por mês de atraso, sendo exigível até a data da liberação do apartamento de TENDA ao COMPRADOR (fls. 22).

Diante disto, devem ser observados os termos do contrato, uma vez que referida cláusula penal tem por finalidade ressarcir os prejuízos oriundos do atraso na entrega do imóvel. Ademais, dada a natureza da penalidade, ela se aplica sempre que houver atraso na entrega da obra, independentemente da manutenção da relação contratual ou não.

Mantém-se, pois, a obrigação da apelante em arcar com a multa contratual acima indicada a título de ressarcimento pelos prejuízos materiais suportados pelos apelados até a data da liberação do apartamento pela TENDA ao COMPRADOR (fls. 22)

(...)" (e-STJ Fls. 215/217)

Assim, percebe-se, claramente, que a despeito dos esforços empreendidos pela agravante a fim de derruir a decisão agravada, seu intento não merece prosperar, pois, alterar as conclusões tiradas pelo acórdão recorrido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

no sentido de que a parte recorrente não teria dado causa à rescisão do contrato, ou, que a obra teria sido entregue no prazo estipulado, não escaparia do revolvimento dos fatos e provas carreado aos autos, seguindo inalterada a aplicação das Súmulas n°s 05 e 07/STJ à pretensão recursal.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Nesse passo, advirta-se que a oposição de incidentes processuais infundados dará ensejo à aplicação de multa por conduta processual indevida.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0063743-0

AgInt no
AREsp 683.270 / SP

Números Origem: 00242718720118260002 242718720118260002

PAUTA: 07/02/2017

JULGADO: 07/02/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS E OUTRO(S) - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : WALLACE JEAN DE ALMEIDA
AGRAVADO : FABIANA PAULA SILVA DE ALMEIDA
ADVOGADO : NOE FERREIRA PORTO E OUTRO(S) - SP265783

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS E OUTRO(S) - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : WALLACE JEAN DE ALMEIDA
AGRAVADO : FABIANA PAULA SILVA DE ALMEIDA
ADVOGADO : NOE FERREIRA PORTO E OUTRO(S) - SP265783

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.