



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.809.522 - SP (2019/0118488-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ALFREDO PUJOL SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : BKO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUCIANA NAZIMA E OUTRO(S) - SP169451
MARCEL SCHINZARI - SP252929
AGRAVADO : CELIA MARIA BERNI
ADVOGADO : LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA RECONHECIDA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. CASO FORTUITO. NÃO CONFIGURAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A alteração das premissas fáticas adotadas pelo Tribunal *a quo*, no tocante à legitimidade passiva da segunda agravante para responder pelos danos causados ao adquirente do imóvel em razão do atraso injustificado na entrega da obra, assim como a análise da alegação de ocorrência de caso fortuito, tal como requerida, demandaria, necessariamente, o reexame de matéria fática e probatória dos autos, providência vedada no recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. De acordo com o entendimento sumulado desta Corte, *"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"* (Súmula 543/STJ).

3. A jurisprudência desta Corte assinala *"ser cabível, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento da promitente-vendedora, a condenação desta ao pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo dispensável a prova desses"* (AgInt nos EDcl no REsp 1.562.007/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2018, DJe de 19/06/2018).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.
Brasília, 24 de setembro de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.809.522 - SP (2019/0118488-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ALFREDO PUJOL SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
AGRAVANTE : **BKO INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **LUCIANA NAZIMA E OUTRO(S) - SP169451**
: **MARCEL SCHINZARI - SP252929**
AGRAVADO : **CELIA MARIA BERNI**
ADVOGADO : **LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por ALFREDO PUJOL SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e BKO INCORPORADORA LTDA contra decisão que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Em suas razões, as agravantes reiteram as alegações feitas no recurso especial, relativamente à ilegitimidade passiva da segunda recorrente, à ocorrência de força maior, à falta de comprovação dos lucros cessantes e à impossibilidade de restituição da comissão de corretagem. Acrescentam, por fim, que não é o caso de incidência da Súmula 7/STJ.

Não foi apresentada impugnação do agravo.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.809.522 - SP (2019/0118488-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ALFREDO PUJOL SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : BKO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUCIANA NAZIMA E OUTRO(S) - SP169451
MARCEL SCHINZARI - SP252929
AGRAVADO : CELIA MARIA BERNI
ADVOGADO : LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Em que pesem os argumentos externados pelas agravantes, a decisão impugnada deve ser mantida.

Deveras, uma vez reconhecida, pela Corte de origem, a legitimidade da segunda agravante para responder pelos danos causados ao adquirente do imóvel, em razão do atraso injustificado na entrega da obra, porquanto, *"no documento de fls. 86, consta o logotipo da corre BKO e tratando a hipótese de evidente relação de consumo, todos que nela intervêm ficam por ela obrigados"* (e-STJ, fl. 238), a alteração dessa conclusão, tal como pretendida no recurso, exigiria o reexame do material cognitivo, a justificar a aplicação, no caso, da Súmula 7/STJ.

Aliás, o entendimento de que a segunda recorrente responde solidariamente pelos danos advindos de falha na prestação do serviço está em consonância com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual *"é solidária a responsabilidade entre os fornecedores constantes na cadeia de produção ou de prestação de serviços"* (AgInt no REsp 1.738.902/AC, Relator o Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 27/9/2018).

Do mesmo modo, incide a Súmula 7/STJ em relação às alegações de ocorrência de fortuito externo e de força maior. Isso, porque o Tribunal de origem concluiu pela presença dos elementos caracterizadores da responsabilidade civil e do dever de indenizar, afastando a ocorrência de caso fortuito, diante da inexistência de imprevisibilidade, já que o atraso na conclusão das obras decorreu de fatos inerentes às atividades das recorrentes, senão vejamos (e-STJ, fl. 239):

"O atraso na conclusão do empreendimento objeto dos autos é incontroverso.

E as alegações das apelantes de que isto ocorreu em decorrência dos diversos distratos celebrados, inadimplência dos compradores e da falta mão de obra qualificada não vingam, pois não caracterizam caso fortuito ou força maior.

Esses fatores, aliás, são absolutamente previsíveis ao construtor, que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*antes de lançar qualquer empreendimento ao mercado realiza estudos sobre viabilidade e custos.
Trata-se, na verdade, de risco do negócio."*

Ademais, não merece reparos a conclusão da decisão agravada no tocante à necessidade de restituição ao promitente comprador do valor pago a título de comissão de corretagem, diante da rescisão do contrato firmado entre as partes por culpa das ora agravantes, porquanto em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte nesse sentido.

Com efeito, esta Corte possui orientação, inclusive sumulada, 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"* (Súmula 543/STJ).

Por fim, tendo a Corte local reconhecido que *"é devido o pagamento de indenização por lucros cessantes, que são presumidos"* (e-STJ, fl. 241), é correta a incidência da Súmula 83/STJ, na medida em que *"há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda"* (AgInt no AREsp 1.310.580/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 16/11/2018).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0118488-2

AgInt no
REsp 1.809.522 / SP

Número Origem: 11160352720178260100

EM MESA

JULGADO: 24/09/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALFREDO PUJOL SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : BKO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : MARCEL SCHINZARI E OUTRO(S) - SP252929
RECORRIDO : CELIA MARIA BERNI
ADVOGADO : LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALFREDO PUJOL SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : BKO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUCIANA NAZIMA E OUTRO(S) - SP169451
MARCEL SCHINZARI - SP252929
AGRAVADO : CELIA MARIA BERNI
ADVOGADO : LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343

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 Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.