



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 877.936 - DF (2016/0058382-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294
AGRAVADO : JULIANNA APARECIDA SANTOS ANDRADE
ADVOGADA : JULIANNA APARECIDA SANTOS ANDRADE (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF036255

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os 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 Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília (DF), 19 de setembro de 2017 (Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 877.936 - DF (2016/0058382-2)

AGRAVANTE : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294
AGRAVADO : JULIANNA APARECIDA SANTOS ANDRADE
ADVOGADA : JULIANNA APARECIDA SANTOS ANDRADE (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF036255

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA contra a decisão monocrática da lavra deste signatário, que negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC/73).

O apelo extremo, a seu turno, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fl. 716, e-STJ):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO OU MOTIVO DE FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA PROMITENTE VENDEDORA. RETENÇÃO DE PERCENTUAL. NÃO CABIMENTO. MULTA CONTRATUAL. INCIDÊNCIA.

1. A escassez de material e de mão de obra qualificada, bem como eventual demora da CER e da CAESB, não podem ser considerados motivos de força maior, aptos a afastar a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, porquanto cabe à empresa que atua no ramo da construção civil adotar medidas cabíveis e previsíveis para superar as possíveis dificuldades para conclusão da obra no prazo ajustado.

2. Tendo em vista que o contrato de promessa compra e venda prevê a aplicação de multa à parte contratante que der ensejo à rescisão do negócio jurídico, não há como ser afastada tal penalidade, com base na alegação de enriquecimento indevido.

3. Incabível o reconhecimento do direito da promitente vendedora à retenção de percentual dos valores pagos pela promitente compradora, nos casos de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, em virtude do atraso na entrega do bem.

4. Recurso de Apelação conhecido e não provido.

Opostos embargos de declaração (fls. 736/748, e-STJ), esses foram rejeitados.

Nas razões do especial (fls. 763/782, e-STJ), a insurgente apontou violação aos artigos 12 e 53 do Código de Defesa do Consumidor; 393, 412, 413 e 884 do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Código Civil; e, Lei 9.514/97, sustentando, em síntese: i) não é aplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor, uma vez que não há relação de consumo; ii) não contribuíram para a ocorrência do alegado atraso na entrega do empreendimento, ocasionado por motivo de força maior ou caso fortuito, circunstância apta a afastar a sua responsabilidade; iii) a necessidade de retenção de 30% (trinta por cento) do valor pago pelo agravada, nos termos da cláusula do contrato firmado, a título de perdas e danos e despesas em favor da insurgente.

Contrarrazões à fls. 790/800, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 802/804, e-STJ), negou-se seguimento ao reclamo sob o fundamento incidência das Sumulas 284 do STF e 5 e 7 do STJ.

Interposto o agravo (fls. 810/815, e-STJ), no qual a agravante pretendeu a reforma da decisão impugnada, lançando argumentações no sentido de combater os impedimentos acima indicados.

Sem contraminuta (fl. 828, e-STJ).

Por decisão monocrática (fls. 833/839, e-STJ), este relator negou provimento ao recurso, sob o fundamento de incidências das Súmulas 5 e 7 do STJ no que diz respeito à não incidência do CDC, bem como em relação à presença de caso fortuito ou força maior a justificativa o descumprimento do prazo para a entrega da obra.

No agravo interno (fls. 842/846, e-STJ), a insurgente repisa as alegações expedidas no apelo extremo e pugna pelo afastamento dos supracitados óbices.

Pleiteia, por fim, a reforma da decisão atacada.

Sem impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 877.936 - DF (2016/0058382-2)

EMENTA

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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O presente recurso não merece prosperar, porquanto os argumentos tecidos pela insurgente são insuficientes para derruir a fundamentação do *decisum* impugnado.

1. Com efeito, em relação ao atraso na entrega do imóvel, não se constata a presença de justificativa plausível para o descumprimento do prazo estabelecido no contrato, sendo certo que os riscos de eventuais intempéries próprias da atividade econômica exercida pela ré, ora agravante, integra a sua atividade empresarial, não podendo ser suportadas pelo consumidor.

Nesse contexto, não há espaço para as argumentações sobre a incidência de caso fortuito ou força maior, tendo em vista que tais intercorrências traduzem fatos próprios à aléa natural das atividades da construtora e incorporadora, pois representam circunstâncias inerentes à construção civil.

No caso, o Tribunal de origem asseverou que os fatos elencados pela



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

agravante não se coadunam com a hipótese de caso fortuito ou força maior, nos termos da seguinte excerto do aresto (fl. 721, e-STJ):

In casu, tenho que a responsabilidade da construtora apelante não pode ser afastada em razão da alegada "falta de mão de obra", "da demora na entrega de materiais", ou mesmo da alegada demora da CEB e da CAESB, porquanto tais fatos não caracterizam motivos de força maior capazes de excluir o nexo causal, tratando-se de risco próprio da atividade.

Dessa forma, por certo, rever o entendimento do acórdão impugnado implicaria o reexame fático-probatório e das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC. DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. (...) 2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

3. No caso, o Tribunal de origem, com base nas provas coligidas aos autos, considerou não caracterizado o fortuito externo bem como constatou a existência de nexo causal entre a conduta da recorrente e o dano causado aos recorridos. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na mencionada súmula. (...)

5. Agravo regimental a que nega provimento.

(AgRg no AREsp 372.243/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 05/06/2014, DJe 13/06/2014).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONSTRUTORA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. MULTA CONTRATUAL.. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. IMPERTINÊNCIA DO DISPOSITIVO LEGAL APONTADO COMO VIOLADO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. (...)

2. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da culpa pelo atraso na entrega do imóvel demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Se nas razões de recurso especial há impertinência do dispositivo legal que teria sido malferido com a tese desenvolvida pelo recorrente aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 644.492/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe 05/08/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. 2. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. SÚMULA 83/STJ. 4. DANO MORAL. MODIFICAÇÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO DESPROVIDO. (...)

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. Inviável alterar o valor de indenização decorrente de atraso na entrega de imóvel quando fixado pela instância de origem com base na condição econômica dos litigantes, bem como na intensidade da culpa do réu e suas consequências, concluindo o Tribunal a quo que o inadimplemento contratual causou frustração, angústia e sofrimento à parte ante a impossibilidade de ter o imóvel que adquiriu para residir no prazo contratado, pois, notadamente considerando que a quantia arbitrada não é exorbitante, seria necessário o revolvimento do material probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo regimental desprovido" (AgRg no AREsp nº 395.105/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/4/2015, DJe 1º/6/2015).

2. Ademais, observa-se que o Tribunal de origem, após sopesar todo o acervo fático-probatório carreado aos autos, inclusive o contrato de compra e venda, entendeu que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da construtora, nos seguintes termos (fls. 723/724, e-STJ):

Assim, nos termos do Código de Defesa do Consumidor, ao firmar contrato de compra e venda de imóvel com prazo de entrega do bem, a construtora assumiu responsabilidade objetiva pelo seu adimplemento pontual, não podendo se eximir da responsabilidade com base em alegação de atrasos que fazem parte do risco do negócio, e que estão já se encontram previstos contratual mente (cláusula de tolerância).

Portanto, não ficando evidenciada a ocorrência de motivo de força maior ou qualquer outra causa excludente da responsabilidade da construtora ré, deve ser mantida a sua condenação ao pagamento da indenização pelos prejuízos experimentados pela parte autora.

Sendo assim, para acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado e o revolvimento das provas juntadas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aos autos, o que, forçosamente, ensejaria rediscussão de matéria fática, inclusive com interpretação de cláusula contratual, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

3. Consoante asseverado na decisão agravada, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que, se a rescisão contratual se der por culpa da vendedora, esta deverá restituir a integralidade das parcelas pagas pelo promitente-comprador.

Nesse sentido, confirmam-se:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - MORA DA CONSTRUTORA PROMITENTE VENDEDORA - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS - CABIMENTO - IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANO MORAL - INEXISTÊNCIA, EM REGRA - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I - O consumidor está autorizado, por nosso ordenamento jurídico, a pleitear a rescisão contratual, bem como a devolução imediata dos valores pagos.

II - Decorrente da rescisão contratual, em virtude da mora injustificada da Construtora, promitente vendedora, a devolução integral das parcelas pagas é medida de rigor e está em consonância com a orientação preconizada por esta Corte Superior.

III - Todavia, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Precedentes.

IV - Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1129881/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2011, DJe 19/12/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COOPERATIVA HABITACIONAL. CONCLUSÃO PELA AUSÊNCIA DE ATO COOPERATIVISTA. REEXAME. SÚMULAS N. 5 E 7-STJ. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. NÃO PROVIMENTO.

1. Se o Tribunal estadual concluiu que a constituição da cooperativa não ultrapassava a mera forma para promover a venda de unidades imobiliárias, sem que as partes tivessem qualquer intenção de entabular ato cooperativista, reexaminar a questão encontra os óbices de que tratam os enunciados n. 5 e 7, da Súmula desta Corte.

2. A inadimplência da ré na construção do imóvel enseja a devolução integral dos valores pagos. Precedente.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1110204/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2012, DJe 28/02/2012)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83/STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial.

4. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0058382-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 877.936 / DF**

Números Origem: 00032350920148070003 20140310032354 20140310032354AGS

PAUTA: 19/09/2017

JULGADO: 19/09/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294
AGRAVADO : JULIANNA APARECIDA SANTOS ANDRADE
ADVOGADA : JULIANNA APARECIDA SANTOS ANDRADE (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF036255

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294
AGRAVADO : JULIANNA APARECIDA SANTOS ANDRADE
ADVOGADA : JULIANNA APARECIDA SANTOS ANDRADE (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF036255

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 Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.