



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2507032 - RN (2023/0404992-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ACROPOLE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
ADVOGADOS : CLEILTON CÉSAR FERNANDES NUNES - RN004222
FERNANDO CESAR DE AZEVEDO COSTA - RN009018
AGRAVADO : RICARDO DOS SANTOS CIRILO
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO DE PAIVA MOURA - RN015197
MONALIZA NUNES DE CARVALHO TRIGUEIRO - RN011053

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REJEIÇÃO. MORA PRETÉRITA DA CONSTRUTORA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Relativamente à aplicação do instituto da exceção do contrato não cumprido, aplica-se o entendimento no sentido de "*Inviabilidade de se acolher a tese de exceção do contrato não cumprido por ter a mora da construtora antecedido a alegada mora da adquirente*" (REsp 1.796.760/RJ, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/4/2019, DJe de 5/4/2019).

2. Agrado interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/11/2024 a 11/11/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 26 de novembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2507032 - RN (2023/0404992-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ACROPOLE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
ADVOGADOS : CLEILTON CÉSAR FERNANDES NUNES - RN004222
FERNANDO CESAR DE AZEVEDO COSTA - RN009018
AGRAVADO : RICARDO DOS SANTOS CIRILO
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO DE PAIVA MOURA - RN015197
MONALIZA NUNES DE CARVALHO TRIGUEIRO - RN011053

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REJEIÇÃO. MORA PRETÉRITA DA CONSTRUTORA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Relativamente à aplicação do instituto da exceção do contrato não cumprido, aplica-se o entendimento no sentido de *"Inviabilidade de se acolher a tese de exceção do contrato não cumprido por ter a mora da construtora antecedido a alegada mora da adquirente"* (REsp 1.796.760/RJ, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/4/2019, DJe de 5/4/2019).

2. Agrado interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agrado interno interposto por ACRÓPOLE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA contra decisão monocrática desta Relatoria (fls. 286-288), que conheceu do agrado para negar provimento ao recurso especial, em razão da incidência da Súmula 83/STJ.

A agravante sustenta, em síntese, que *"O recurso especial manejado possui como um dos fundamentos a afronta a dispositivo de lei federal (art. 105, III, a da CF/88), não havendo discussão apenas sobre divergência jurisprudencial"* (fl. 294) e que, *"para fins de superação da Súmula nº 83/STJ, cabe a quem pretende a sua impugnação demonstrar que a orientação jurisprudencial sobre o tema posto em discussão não se encontra pacificada em razão da existência de entendimento em sentido diverso, ônus do qual a ora Agravante se desincumbiu, bastando para sua comprovação as jurisprudências divergentes colacionadas aos autos quando da interposição do Recurso Especial"* (fl. 295).

Devidamente intimada, a parte agravada não apresentou impugnação (*vide* certidão de fl. 302).

É o relatório.

VOTO

Em que pesem as bem lançadas razões recursais, não merece êxito o inconformismo, devendo ser mantida a decisão agravada pelos próprios fundamentos.

Na hipótese, o agravado ajuizou ação de obrigação de fazer c/c obrigação de não fazer e indenização por danos morais e materiais, alegando haver atraso na entrega de imóvel adquirido pelo ora agravante.

Na contestação, a ora agravante postulou a aplicação da teoria da exceção do contrato não cumprido, visto que o consumidor se encontrava inadimplente.

O Juiz de Direito julgou extinto o feito em relação ao pedido de obrigação de fazer consistente na entrega do imóvel, por perda superveniente do interesse, e improcedentes os demais pedidos formulados na inicial.

O ora agravado apresentou recurso de apelação, tendo o eg. TJ-RN reformado parcialmente a sentença para condenar a ora agravante ao pagamento de lucros cessantes e danos morais, estes arbitrados em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com base nos seguintes fundamentos:

"Da leitura dos autos, depreende-se que em 01/02/2011, as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda de uma unidade imobiliária integrante do empreendimento denominado "Residencial Creta". (ID 15192531).

Referido contrato estabeleceu como data prevista para a entrega do imóvel o mês de fixando ainda um prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (Cláusula "Dezembro/2013", 8.1).

Contudo, restou evidenciado que tal prazo não foi cumprido pela parte demandada/apelada, alegando a parte autora/recorrente ter sofrido danos de natureza moral e material, em face do inadimplemento contratual pela parte suplicada.

Impõe-se, portanto, inicialmente, verificar se a mora na entrega do empreendimento, decorreu de ato ilícito imputável à recorrida.

Compulsando os autos, verifico que reconheceu a Construtora recorrida que o empreendimento não foi concluído no prazo avençado, não logrando êxito em comprovar que o atraso se deu em virtude de motivo legalmente assegurado.

De fato, ainda que o contrato preveja que a entrega pode ser prorrogada por prazo indeterminado nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, imprescindível a comprovação dessas situações excepcionais, para que seja afastada a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega, condição inócua na espécie.

Com efeito, como fundamento ao retardo na entrega do bem, invocou a recorrida a “ ”, afirmando que o apelante estaria em mora no pagamento exceção do contrato não cumprido de prestações mensais antes do ajuizamento da ação (10/07/2017), listando pendências de parcelas vencidas entre os meses de janeiro/15 a julho/17.

Ocorre que, se o termo final de conclusão e entrega da obra era julho/2014 (já considerado o prazo de tolerância de 180 dias), e se a prova dos autos revela que o promitente comprador se manteve adimplente durante todo o período regular de entrega, bem continuou pagando parcelas por mais 16 (dezesseis) meses após o prazo de tolerância - ou seja, incorreu em

inadimplemento somente em novembro/2015 -, forçoso reconhecer que a mora imputável à promitente vendedora é pretérita ao do adquirente. Some-se ainda, que a Certidão de de ID 15192557, aponta que somente em Habite-se fevereiro/2018 – 03 anos e 07 meses após o termo final de entrega, portanto -, é que o Empreendimento foi efetivamente concluído, o que corrobora a conclusão de que o inadimplemento do apelante não foi impeditivo ao recebimento do bem (ocorrido somente após o ajuizamento da demanda), mas a desídia da própria Construtora na conclusão da obra a ser edificada.

Nesse norte, comprovado o atraso na entrega da obra, penso que não pode a Construtora recorrida arguir “exceção de contrato não cumprido”, para se eximir da responsabilidade pela mora contra si imputável, porquanto pretérita, repita-se, ao do adquirente, não podendo o promissário comprador ser prejudicado pelo descumprimento de obrigações pela promitente vendedora, nos termos do que assenta o art. 476 do Código Civil.

(...)

Oportuno registrar, que após o recebimento do imóvel (janeiro/2018), o adquirente retomou o regular adimplemento das parcelas, fato que a meu sentir, denota boa-fé, e ratifica as alegações de que a interrupção dos pagamentos ocorreu unicamente em face da inércia da Construtora no cumprimento da avença.

Sendo assim, considerando a natureza objetiva da responsabilidade, e não tendo a requerida logrado êxito em evidenciar quaisquer das excludentes de responsabilidade previstas no art. 14, §3º, do Código de Defesa do Consumidor, tampouco a existência de caso fortuito ou força maior (art. 393 do CC), é de ser reconhecida a obrigação da apelada de reparar os danos a que deu ensejo." (fls. 203-204, g. n.).

Nas razões do recurso especial, a ora agravante sustenta, em síntese, que o recorrido, ao deixar de pagar as parcelas mensais devidas, quebrou o contrato de forma unilateral, justificando a aplicação da exceção do contrato não cumprido.

Com efeito, a decisão do Tribunal *a quo* se alinha à jurisprudência desta Corte Superior, firme no sentido de que, estando em mora, a construtora não pode alegar culpa do adquirente, alegando que o atraso na entrega do imóvel se deu em virtude da falta de pagamento do saldo devedor. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RECONHECIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça possui firme entendimento 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).

2. Relativamente à aplicação do instituto da exceção do contrato não cumprido, "no curso da mora da construtora, essa exceção favoreceria, na verdade, a adquirente, que não estava obrigada a quitar o saldo devedor antes que a construtora a convocasse para a entrega das chaves" (REsp 1.796.760/RJ, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira

Turma, julgado em 2/4/2019, DJe de 5/4/2019).

3. *Agravo interno desprovido.*"

(AgInt no REsp n. 1.552.363/ES, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**,
QUARTA TURMA, julgado em 29/5/2023, DJe de 7/6/2023)

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SOBRESTAMENTO. TEMA 971/STJ. INAPLICABILIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO COMO INVESTIMENTO. LUCROS CESSANTES. TERMO 'AD QUEM'. DATA DA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES AOS ADQUIRENTES. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REJEIÇÃO.

1. *Controvérsia acerca dos danos decorrentes de atraso na entrega de imóvel adquirido sob o regime da incorporação imobiliária para fim de investimento.*

2. *Rejeição da preliminar de sobrestamento do presente recurso, suscitada com base na afetação do Tema 971/STJ, pois a controvérsia descrita nesse Tema não foi devolvida ao conhecimento desta Corte Superior.*

3. *Inocorrência de dano moral na hipótese de atraso na entrega de imóvel adquirido para fim de investimento imobiliário, em virtude da inexistência de ofensa a direito da personalidade, limitando-se a lesão ao âmbito do patrimônio da adquirente.*

4. *Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel.*

5. *Análise do conceito doutrinário de lucros cessantes e da jurisprudência desta Corte Superior sobre o tema.*

6. *Caso concreto em que o Tribunal de origem fixou o termo 'ad quem' dos lucros cessantes na data da "averbação" do "habite-se", data anterior à disponibilização das chaves, devendo-se manter incólume o acórdão recorrido, nesse ponto, para se evitar uma 'reformatio in pejus'.*

7. ***Inviabilidade de se acolher a tese de exceção do contrato não cumprido por ter a mora da construtora antecedido a alegada mora da adquirente.***

8. *Prejudicialidade das demais questões suscitadas.*

9. **RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO."**

(REsp n. 1.796.760/RJ, Relator Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 2/4/2019, DJe de 5/4/2019)

Incidência, portanto, da Súmula 83/STJ, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**Aglnt no AREsp 2.507.032 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0404992-5

Número de Origem:
08127759720178205106

Sessão Virtual de 05/11/2024 a 11/11/2024

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ACROPOLE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
ADVOGADOS : CLEILTON CÉSAR FERNANDES NUNES - RN004222
FERNANDO CESAR DE AZEVEDO COSTA - RN009018
AGRAVADO : RICARDO DOS SANTOS CIRILO
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO DE PAIVA MOURA - RN015197
MONALIZA NUNES DE CARVALHO TRIGUEIRO - RN011053
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
COMPROMISSO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ACROPOLE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
ADVOGADOS : CLEILTON CÉSAR FERNANDES NUNES - RN004222
FERNANDO CESAR DE AZEVEDO COSTA - RN009018
AGRAVADO : RICARDO DOS SANTOS CIRILO
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO DE PAIVA MOURA - RN015197
MONALIZA NUNES DE CARVALHO TRIGUEIRO - RN011053

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/11/2024 a 11/11/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de novembro de 2024