



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2855268 - RS (2025/0029063-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : LIFE BRASIL FLAT S/A
ADVOGADOS : CLAUDIO ORAINDI RODRIGUES NETO - RS058311
DANILO BUCK DE ALBUQUERQUE - RS096603B
AGRAVADO : ALEXANDER LEODORO LOPES TOGNI
AGRAVADO : MICHELI LOPES TOGNI
ADVOGADOS : MARIA ISABEL BEZERRA BRANCHI - RS083493
ANA PAULA CABRAL BALIM - RS082725

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME. SÚMULA Nº7/STJ. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. APLICAÇÃO. SÚMULA Nº 568 /STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ.

1. A reforma do julgado que afastou a ocorrência de caso fortuito ou força maior no atraso da entrega do imóvel encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

2. Reconhecida a culpa do vendedor no atraso na entrega do imóvel, não há falar em exceção de contrato não cumprido por eventual inadimplência posterior da parte compradora.

3. Ademais, na hipótese, rever o entendimento do Tribunal local, acerca da aplicação da exceção do contrato não cumprido, demandaria a análise de fatos, de provas e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe 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, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de abril de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2855268 - RS (2025/0029063-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : LIFE BRASIL FLAT S/A
ADVOGADOS : CLAUDIO ORAINDI RODRIGUES NETO - RS058311
DANILO BUCK DE ALBUQUERQUE - RS096603B
AGRAVADO : ALEXANDER LEODORO LOPES TOGNI
AGRAVADO : MICHELI LOPES TOGNI
ADVOGADOS : MARIA ISABEL BEZERRA BRANCHI - RS083493
ANA PAULA CABRAL BALIM - RS082725

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME. SÚMULA Nº7/STJ. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. APLICAÇÃO. SÚMULA Nº 568 /STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ.

1. A reforma do julgado que afastou a ocorrência de caso fortuito ou força maior no atraso da entrega do imóvel encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

2. Reconhecida a culpa do vendedor no atraso na entrega do imóvel, não há falar em exceção de contrato não cumprido por eventual inadimplência posterior da parte compradora.

3. Ademais, na hipótese, rever o entendimento do Tribunal local, acerca da aplicação da exceção do contrato não cumprido, demandaria a análise de fatos, de provas e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LIFE BRASIL FLAT S.A. contra a decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO COM PEDIDO INDENIZATÓRIO.

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. UMA VEZ QUE VERIFICADO O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA EM DATA ANTERIOR AO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS PELOS AUTORES, NÃO HÁ FALAR EM EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO, NÃO SE PODENDO ATRIBUIR AO COMPRADOR A RESPONSABILIDADE PELA RESOLUÇÃO DO CONTRATO. O INADIMPLEMENTO DA PARCELA RELATIVA AO MÊS 04/2020 RESTOU AJUSTADA ENTRE AS PARTES, SENDO A MENCIONADA PARCELA DESLOCADA PARA O FINAL DA CONTRATAÇÃO. SENDO ASSIM, NÃO HÁ FALAR EM INADIMPLEMENTO PELOS COMPRADORES. CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO.

RESCISÃO DO CONTRATO E RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. HIPÓTESE EM QUE COMPROVADO O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA PROMITENTE VENDEDORA, POIS NÃO CONCLUIU O EMPREENDIMENTO NA DATA CONTRATUALMENTE PREVISTA, O QUE

AUTORIZA A DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES DESPENDIDOS PELO PROMITENTE COMPRADOR, SEM QUALQUER RETENÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. FIXADOS HONORÁRIOS RECURSAIS. APELAÇÃO DESPROVIDA" (e-STJ fl. 622).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 655/657).

No recurso especial (e-STJ fls. 666/690), a recorrente aponta violação dos artigos 393 e 476 do Código Civil.

Aduz que o atraso na entrega do empreendimento ocorreu devido a caso fortuito ou força maior ocasionada pela pandemia do Covid-19 e por embargos à obra decorrente de ação civil pública.

Sustenta que apenas no ano de 2023 o Município de Capão da Canoa/RS pôde voltar a emitir alvarás para novas construções e cartas de habite-se.

Assevera, no tocante à pandemia, que

"(...) as paralisações ocorreram em março de 2020, sendo retomadas com diversas restrições em agosto daquele ano, e, com o agravamento da situação, novas paralisações ocorreram em março e abril de 2021. Sendo assim, em parte considerável do tempo as obras ficaram paralisadas, e na outra metade tiveram seu andamento retomado, porém, com redução de trabalhadores em decorrência dos protocolos" (e-STJ fl. 681).

Argumenta que os recorridos descumpriram o contrato antes da recorrente ao deixarem de pagar as parcelas repactuadas no aditivo contratual, não apenas a referente ao mês de abril/2020, o que configura a exceção de contrato não cumprido.

Afirma que deve ser reconhecida a culpa dos agravados pela rescisão do contrato, devendo a devolução de valores seguir os termos contratuais, com as deduções previstas.

Ao final, requer o provimento do recurso.

Após a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 698/699), o recurso foi inadmitido na origem, sobrevindo daí a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição das parcelas pagas e tutela antecipada, referente a um contrato de compra e venda de unidade imobiliária pelo sistema de multipropriedade, ajuizada por Micheli Lopes Togni e Alexander Leodoro Lopes de Jesus em desfavor de Life Brasil Flat S.A. em razão da alegação de atraso na entrega do imóvel.

O magistrado de primeiro grau de jurisdição julgou os pedidos procedentes para determinar a rescisão do contrato de compra e venda pactuado entre as partes, condenando a ré a restituir aos autores, em parcela única, a integralidade das quantias pagas, que somam R\$ 37.630,63 (trinta e sete mil, seiscentos e trinta reais e sessenta e três centavos), corrigidas monetariamente pelo IGP-M a partir de cada desembolso e acrescidas de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Referida sentença foi integralmente mantida pelo Tribunal de origem.

Irresignada, busca a recorrente a reforma do julgado.

De início, em relação ao artigo 393 do Código Civil, o aresto recorrido afastou a alegação de que a questão dos autos deveria ser examinada à luz do caso fortuito e força maior por conta da Covid-19 e dos embargos sofridos nos seguintes termos:

"(...)

Atinente ao argumento da ocorrência de caso fortuito, em razão da pandemia do COVID-19, igualmente, não merece crédito a alegação da parte demandada, uma vez que, na mesma linha de entendimento do juízo singular, o prazo inicial contratualmente previsto para a entrega do imóvel, era dezembro de 2019 e, acrescido o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, tem-se como prazo final, junho de 2020.

Como é de conhecimento público, a pandemia do COVID-19 iniciou em março de 2020, de modo que, apesar de ter abrangido, parcialmente o prazo para a construção do empreendimento, tal se deu por apenas 3 (três) meses, o que não teria o condão de justificar o atraso na entrega destacado pelos autores em sua peça inicial.

"(...)

Merece destaque, ainda, que em novembro de 2021, quando ajuizada a presente ação, a entrega ainda não havia sido realizada, de modo que a alegada ocorrência de caso fortuito, em razão da pandemia, não se justifica, sendo impositivo o afastamento do argumento.

Por fim, a alegação da impossibilidade de emissão do habite-se, pela Prefeitura de Capão da Canoa, até agosto de 2023, em razão de uma ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público Federal.

Igualmente, mostra-se descabida a alegação, uma vez que tal ação civil pública impedia tão somente a emissão do habite-se, o que, sabidamente, se dá ao final da construção, não interferindo nas etapas anteriores, de construção, objeto da irresignação dos autores.

Sendo assim, no caso, não há falar em caso fortuito" (e-STJ fl. 620).

Nesse cenário, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. EXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR E REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 /STJ. ANÁLISE DO DISSÍDIO PREJUDICADA EM DECORRÊNCIA DA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

"(...)

2. A revisão das conclusões às quais chegou o Tribunal de origem, inexistência de caso fortuito ou força maior e valor da indenização por danos morais, esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.531.225/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA C/C PEDIDO CONDENA TÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. A falta de indicação, pela recorrente, de qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente implica deficiência na fundamentação do recurso especial, a atrair a aplicação da Súmula 284 /STF. Precedentes.

2. Na hipótese, rever as conclusões das instâncias ordinárias quanto à ocorrência de caso fortuito ou força maior no atraso da entrega do imóvel, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

3. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento preconizado na Súmula 543 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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.332.286/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 21/12/2023)

No que tange à alegada violação do artigo 476 do Código Civil, o Tribunal de origem afastou as alegações da recorrente em relação à aplicação da exceção do contrato não cumprido, seja pela recorrente ter incorrido em mora primeiro, seja pelo fato de ter sido convencionado para o final do contrato o pagamento da parcela em aberto devido pelos recorridos.

Eis a letra do acórdão quanto ao ponto:

"(...) não há falar em inadimplemento dos autores em razão da falta de pagamento da parcela relativa ao mês de abril de 2020, uma vez que, de acordo com a prova trazida aos autos, restou ajustado entre as partes que referida parcela seria cobrada ao final da contratação (...)

Observa-se, portanto, no respeitante a parcela em destaque, relativa ao mês 04/2020, que houve um acerto expresso entre as partes, no sentido em que mencionada parcela seria deslocada para o final da contratação.

Sendo assim, mostra-se descabido o argumento da parte demandada, de que o inadimplemento se deu, por primeiro, pelos autores" (e-STJ fls. 619/620).

Logo, reconhecida a mora anterior da recorrente, correto o afastamento da exceção do contrato não cumprido.

Nesse sentido:

"CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO 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. AGRAVO 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. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.507.032/RN, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJEN de 29/11/2024)

Ademais, a modificação do acórdão recorrido demanda a reinterpretção de cláusulas contratuais, bem como o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ, respectivamente.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 14% (quatorze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 18% (dezoito por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.855.268 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0029063-5

Número de Origem:
50161747020218210141

Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LIFE BRASIL FLAT S/A

ADVOGADOS : CLAUDIO ORAINDI RODRIGUES NETO - RS058311
DANILO BUCK DE ALBUQUERQUE - RS096603B

AGRAVADO : ALEXANDER LEODORO LOPES TOGNI

AGRAVADO : MICHELI LOPES TOGNI

ADVOGADOS : MARIA ISABEL BEZERRA BRANCHI - RS083493
ANA PAULA CABRAL BALIM - RS082725

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de abril de 2025