

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.694.151 - SP (2017/0210404-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE S/A
ADVOGADOS : ÉRICA APARECIDA ASSIS DE OLIVEIRA - SP237074
VANESSA ALVES DA SILVA - SP285363
RENATA JANAINA TIMOTEO DOS SANTOS - SP264257
RECORRIDO : [REDACTED]
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. **1.** CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA CONSTATADA PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. INFIRMAR TAIS CONCLUSÕES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. **2.** ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULA 83/STJ. **3.** TAXA SATI. ABUSIVIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. ENTENDIMENTO FIRMADO NO RESP N. 1.599.511/SP. SÚMULA 83/STJ. **4.** RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

DECISÃO

[REDACTED] ajuizou ação de conhecimento em desfavor de Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. postulando a condenação da ré à restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, bem como ao pagamento de indenização por danos morais e materiais decorrentes do atraso na entrega de imóvel.

O Magistrado de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais, fixada em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), e de multa correspondente a 0,8% do valor do imóvel para cada mês de atraso, contados a partir da expiração do prazo de tolerância.

Interpostas apelações por ambas as partes, a Décima Terceira Câmara Extraordinária de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu parcial provimento às insurgências para afastar a condenação aos danos morais e determinar a devolução das verbas relativas à comissão de corretagem e à taxa SATI, nos termos da seguinte ementa:

EMENTA — OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM

Superior Tribunal de Justiça

INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS — Compromisso de compra e venda de imóvel Parcial procedência — Atraso na conclusão da obra, já computado o prazo de tolerância - Caso fortuito e força maior não configurado — Culpa da ré/alienante pelo retardamento reconhecida — Obrigação da ré de indenizar a compradora pela privação do uso do imóvel no período da mora na entrega da unidade — Fixação da sentença em quantia mensal correspondente a 0,3% sobre o valor do imóvel que se mostra adequada e proporcional à extensão do dano — Precedentes - Comissão de corretagem - Valores cobrados pela ré, sem conferir oportunidade para contratação do serviço de assessoria e intermediação — Restituição devida — Contrato vago quanto à especificação dos serviços de corretagem, sem a indicação da empresa contratada para esse fim ou o valor que seria pago pelo comprador a esse título — Violação do direito de ampla informação quanto à aquisição de produtos ou serviços (art. 6º, incisos II e I II, do Código de Defesa do Consumidor) — Responsabilidade solidária de todos os que participaram da cadeia de fornecimento de produtos ou serviços, nos termos do art. 7º, do CDC — Taxa SATI — Devolução — Cabimento — Ausência de prova da contratação do profissional técnico habilitado e da efetiva prestação do serviço - Dano moral — Inocorrência - O descumprimento do contrato pela vendedora no que tange à data da entrega da unidade, não gera, por si só, a ocorrência de dano moral indenizável - Necessidade de particularidades excepcionais que possam denegrir a honra e a dignidade dos adquirentes não verificadas na espécie — Sentença reformada - Recursos parcialmente providos.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

A construtora interpõe recurso especial fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, apontando, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 389, 393, 402, 403, 421, 482, 722, 724, 725 e 884 do CC.

Sustenta, em síntese, a ocorrência de caso fortuito ou força maior que justifica o atraso na entrega do imóvel e a exime de responsabilidade. Aduz, ainda, a necessidade de afastamento da indenização por danos materiais, bem como a impossibilidade de restituição da comissão de corretagem e da taxa SATI.

Contrarrazões às fls. 670-690 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

No tocante à ocorrência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega do imóvel, o acórdão recorrido a afastou ao argumento de que os supostos eventos imprevisíveis decorrem de fortuito interno, ligados ao risco da atividade, conforme se verifica do seguinte trecho:

Superior Tribunal de Justiça

No caso dos autos o adquirente tomou conhecimento da cláusula de tolerância no momento da elaboração do contrato de forma expressa e de fácil compreensão (cláusula 9.1.2. — fl. 70) e, como é cediço, o andamento de qualquer obra depende inevitavelmente de fatores nem sempre controláveis por parte da construtora, como o atraso na entrega de materiais, problemas com mão de obra, eventos climáticos, o que justifica a estipulação de uma margem de atuação, sem que isso implique em condição excessivamente onerosa ou capaz de romper o equilíbrio contratual.

Por outro lado, os fatos arguidos pela construtora demandada que seriam atribuídos como eventos imprevisíveis e inevitáveis, a justificar o atraso na conclusão da obra na verdade, configura fortuito interno, ligados ao risco da atividade, o que afasta a tese de ocorrência de força maior.

(...)

Nessa conformidade, tendo sido prometida a conclusão da obra para prazo determinado e, ao final deste, não tendo sido cumprida a obrigação, superado, inclusive, o prazo de tolerância, de rigor que a ré responda pelos efeitos consequentes de sua mora, sendo de rigor a fixação de indenização pela privação do uso do imóvel.

Desse modo, constata-se que, ao decidir a questão, o Tribunal de origem o fez com amparo no acervo probatório carreado aos autos e no contrato firmado entre as partes, tornando inviável o seu reexame nesta instância extraordinária, o que atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. SÚMULA 284/STF. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. SÚMULA 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ANÁLISE DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/1973. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. Não se conhece do recurso especial quando a deficiência de sua fundamentação impedir a exata compreensão da controvérsia (Súmula 284 do STF).
2. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).
3. Aplicam-se as Súmulas 5 e 7/STJ na hipótese em que a tese versada no recurso reclama a análise de cláusulas contratuais e de elementos fático-probatórios colhidos ao longo da demanda.
4. Não compete a esta Corte Superior a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que com o objetivo de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal.
5. Não se admite a adição de teses não expostas no recurso especial em sede de agravo interno, por importar em inadmissível inovação recursal.
6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp

Superior Tribunal de Justiça

977709/DF, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/05/2017, DJe 02/06/2017)

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO, MANTENDO A NEGATIVA DE SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. Ausência de violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973. Acórdão estadual que se encontra devida e suficientemente fundamentado, tendo enfrentado todos os aspectos essenciais à resolução da lide.

2. 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.

3. "É imprescindível a indicação expressa do dispositivo de lei tido por violado para o conhecimento do recurso especial, quer tenha sido interposto pela alínea a quer pela c." (AgRg nos EREsp 382.756/SC, Rel. Ministra LAURITA VAZ, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/11/2009, DJe 17/12/2009.).

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 812059/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 07/02/2017, DJe 15/02/2017)

No concernente à indenização por danos materiais, o entendimento desta Corte Superior é pacífico no sentido de que a inexecução do contrato pelo promitente vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, enseja lucros cessantes a título de alugueres, os quais deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada.

Nesse diapasão:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. REVERSÃO. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de ser pagos ou que

Superior Tribunal de Justiça

poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.

[...] 10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (REsp 1665550/BA, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU O AGRAVO DE INSTRUMENTO DE, DE PLANO, DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA AUTORA. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. No caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por atraso na entrega da obra, a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de entender devido o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no Ag 1390303/RJ, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/04/2017, DJe 28/04/2017)

Haja vista que o entendimento adotado pelo acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, torna-se inafastável a incidência da Súmula 83/STJ.

Por fim, relativamente à devolução da comissão de corretagem e da taxa SATI, importante assinalar que a Segunda Seção do STJ, em recurso repetitivo, firmou o entendimento de ser abusiva a cobrança da taxa SATI e válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que haja destaque do seu valor.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Superior Tribunal de Justiça

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

No caso dos autos, o aresto combatido corretamente afastou a cobrança da taxa SATI e asseverou a ausência de expressa previsão contratual acerca da comissão de corretagem, tornando inviável o repasse dos valores ao consumidor, *in verbis* :

No caso em exame, porém, não existe expressa previsão contratual acerca de tais encargos, não podendo, portanto, ser repassados ao consumidor. Flagrante a violação ao Código de Defesa do Consumidor, que exige informação clara, suficiente e precisa das condições do negócio, principalmente, de forma discriminada, de todos os encargos a incidir sobre a transação que seriam de responsabilidade do comprador (artigos 46 e 47 do CDC).

Desse modo, inexistindo previsão contratual, torna-se inviável a cobrança da comissão de corretagem, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, incidindo, também, a Súmula 83/STJ no ponto.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios em 2% sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília (DF), 18 de setembro de 2017.

Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator