



WILDER RASCHIATORE PEREIRA

**GESTÃO DE RISCO E INADIMPLEMENTO NOS
CONTRATOS DE EMPREITADA: ANÁLISE SOB A
ÓTICA JURISPRUDENCIAL**

**LAVRAS - MG
2021**

WILDER RASCHIATORE PEREIRA

**GESTÃO DE RISCO E INADIMPLEMENTO NOS CONTRATOS DE
EMPREITADA: ANÁLISE SOB A ÓTICA JURISPRUDENCIAL**

Monografia apresentada à
Universidade Federal de Lavras, como
parte das exigências do Curso de
Direito, para a obtenção do título de
Bacharel.

Prof. Me. Sthéfano Bruno Santos Divino

Orientador

**LAVRAS-MG
2021**

WILDER RASCHIATORE PEREIRA

**GESTÃO DE RISCO E INADIMPLENTO NOS CONTRATOS DE
EMPREITADA: ANÁLISE SOB A ÓTICA JURISPRUDENCIAL**

**RISK MANAGEMENT AND DEFAULT IN CONTRACT OF CONTRACTS:
ANALYSIS UNDER JURISPRUDENTIAL OPTICS**

Monografia apresentada à
Universidade Federal de Lavras, como
parte das exigências do Curso de
Direito, para a obtenção do título de
Bacharel.

APROVADO EM 25 DE JANEIRO DE 2021.
Me.Sthéfano Bruno Santos Divino – UFLA

Prof. Me. Sthéfano Bruno Santos Divino
Orientador

**LAVRAS-MG
2021**

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao professor Sthéfano pelo imprescindível apoio nas confortantes orientações e compreensão do processo de elaboração deste trabalho.

Agradeço também todos os professores do departamento de direito que tanto agregaram e contribuíram para o meu aperfeiçoamento.

Agradeço à UFLA pela excelência no serviço prestado e pela oportunidade que me foi dada.

Dedico este trabalho à minha família, Cecília e Bruno, que me proporcionaram todo o aparato emocional para que eu conquistasse esse sonho de menino.

“O direito é um poder passivo ou pacificado pelo Estado e é sinônimo de poder, pois sem esta participação e legitimação democrática, só resta a violência, a descrença e a barbárie”. Hannah Arendt

RESUMO

O contrato na construção civil, ao lado do instrumento da compra e venda, é parte essencial na regulação dos negócios jurídicos da construção civil. A presente pesquisa analisa as principais causas que ensejam o inadimplemento contratual na construção civil sob o prisma jurisprudencial e doutrinário, com enfoque no contrato de empreitada. O caminho percorrido nesse trabalho perpassa leitura doutrinária e análise julgados, de modo a identificar as principais causas de inadimplemento nos contratos de empreitada. A partir daí, apresenta-se formas de enfatizar garantias e deveres das partes contraentes, buscando minimizar riscos e prejuízos oriundos de eventuais responsabilidades ou inadimplementos. Para a obtenção dos resultados, o trabalho propõe soluções ou alternativas para a redução das causas de inadimplemento em contratos de empreitada, tais como: atribuir contratualmente responsabilidades e sanções em relação às prestações estipuladas entre as partes; inserir cláusulas penais; adotar cláusula resolutiva expressa, desde que, esteja atrelada ao princípio da conservação do negócio jurídico; apreciar legalmente, casos já previstos de erros no projeto, custos adicionais, atraso na entrega da obra, entre outros. Essas tecnologias contratuais, permitem obter maior fluidez na gestão de risco contratual, na medida em que se propõe soluções com o intuito de promover maior eficiência e segurança para as partes, bem como contribuir com a celeridade da justiça por meio da redução de litígios dessa natureza. A metodologia utilizada será a de pesquisa bibliográfica, análise de julgados, estudo quantitativo e argumentação por comprovação e por citação.

Palavras-chave: Direito Civil. Contrato de Empreitada. Inadimplemento.

ABSTRACT

The contract in civil construction, alongside the purchase and sale instrument, is an essential part in the regulation of the legal business of civil construction. The present research analyzes the main causes that lead to contractual default in civil construction under the jurisprudential and doctrinal prism, focusing on the works contract. The path taken in this work goes through judged doctrinal reading and analysis, in order to identify the main causes of default in the works contracts. Thereafter, ways to emphasize guarantees and duties of the contracting parties are presented, seeking to minimize risks and losses arising from possible liabilities or defaults. In order to obtain the results, the work proposes solutions or alternatives to reduce the causes of default in works contracts, such as: assign contractually responsibilities and sanctions in relation to the installments stipulated between the parties; hold the parties responsible for acts of God or force majeure; insert penal clauses; adopt an express resolution clause, provided that it is linked to the principle of conservation of the legal business; legally assess, cases already foreseen of errors in the project, additional costs, delay in delivery of the work, among others. These contractual technologies allow for greater fluidity in contractual risk management, as solutions are proposed with the aim of promoting greater efficiency and security for the parties, as well as contributing to the speed of justice through the reduction of litigation of this nature. The methodology used will be that of bibliographic research, analysis of judges, quantitative study and argumentation by evidence and by citation.

Keywords: Civil Law. Work Contract. Default.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	10
2. BREVE DELINEAR SOBRE O CONTRATO DE EMPREITADA	11
3. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DAS CAUSAS DE INADIMPLEMENTO NO CONTRATO DE EMPREITADA.....	15
3.1 Inadimplemento Absoluto	16
3.2 Inadimplemento relativo.....	18
3.3 – O inadimplemento no contrato de empreitada sob a ótica dos Tribunais Superiores	21
3.4 Análise contratual da empreitada sob a ótica jurisprudencial: as principais causas de inadimplemento	21
4. GESTÃO DE RISCO NOS CONTRATOS DE EMPREITADA: DISPOSIÇÕES ELEMENTARES.....	26
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	34
REFERÊNCIAS.....	36
ANEXO 1: EMENTA DOS JULGADOS DO STF.....	38
ANEXO 2: EMENTA DOS JULGADOS DOS TJS.....	84

1. INTRODUÇÃO

Os contratos são de suma importância na regulação e satisfação dos negócios jurídicos, notadamente os que envolvem particulares de maneira bilateral. A disposição das cláusulas e seu conteúdo formal e material são indispensáveis para fluir um bom negócio para as partes contratantes.

Contudo, nem sempre é possível prever todos os problemas que podem surgir no decorrer da relação negocial, problemas que comumente geram podem gerar potencial prejuízo e dissabor às partes.

Como o assunto de contratos é muito extenso, o tema dessa pesquisa se restringe ao contrato de empreitada, de modo especial na construção civil. No intuito de promover contribuições jurídicas sobre o tema, busca-se maior detalhamento no que se refere as principais causas que motivam o inadimplemento.

A importância dessa pesquisa é que ela se constitui como um agregado de informações jurídicas, que visa reduzir os atritos entre os contratantes na empreitada em construção civil, fortalecendo a boa relação entre as partes no negócio jurídico, reduzindo as demandas judiciais e eventuais prejuízos econômicos.

Ao observar os recorrentes transtornos que envolvem as relações contratuais na empreitada em construção civil, percebe-se que o contrato de empreitada é um instrumento valioso para reduzir os constantes litígios que desgastam a relação entre as partes, geram prejuízos econômicos e sobrecarregam o judiciário.

O objetivo traçado é estabelecer, a partir da análise dos julgados e da revisão bibliográfica, um contrato de empreitada consistente, por intermédio de métodos contratuais, que por meio da elaboração de cláusulas específicas, pode prever situações que ocasionariam inadimplemento ou mesmo inibi-los.

O trabalho se inicia realizando as considerações elementares sobre o contrato de empreitada, principalmente com análise dos artigos do Código Civil sobre o assunto e também com a abordagem da doutrina.

Em seguida, é apresentado dados extraídos de julgados do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e de Tribunais de Justiça (TJ), em que são feitos gráficos contendo as principais informações sobre as principais causas que ensejam inadimplemento no contrato de empreitada.

Após isso, é abordado a conceituação de inadimplemento absoluto e inadimplemento relativo com o intuito de identificar e classificar os casos de inadimplemento observados a partir dos julgados analisados.

Ademais, é realizada a elaboração de gráficos, contendo informações estatísticas, retiradas da análise jurisprudencial, detalhando quais são as principais causas de inadimplemento no contrato de empreitada, afim de facilitar a observação dos dados colhidos.

Por fim o texto traz considerações sobre propostas de métodos contratuais, principalmente a redação de cláusulas que podem mitigar eventuais causas de inadimplemento no contrato de empreitada.

Por meio da metodologia qualitativa de estudo de casos, pesquisas foram realizadas no âmbito do TJ e do STJ objetivando identificar as principais causas que ensejam o inadimplemento. Além disso foi realizada revisão bibliográfica e levantamento quantitativo dos casos analisados.

Os resultados obtidos, a partir da análise jurisprudencial foi que, as principais causas de inadimplemento no contrato de empreitada são: atraso na entrega da obra, não pagamento total pelo dono da obra, ou atraso no pagamento, assim como outras causas menos recorrentes, como: defeitos na obra, abandono da construção e, partes inacabadas da obra.

Deste modo, embasado na leitura bibliográfica e análise dos dispositivos legais que disciplinam o tema, foram apresentadas considerações acerca de como confeccionar um contrato de empreitada, que pressione as partes à cumprirem com as obrigações firmadas, por meio de uma previsão contratual com maior completude, combatendo situações recorrentes de inadimplemento.

2. BREVE DELINEAR SOBRE O CONTRATO DE EMPREITADA

De início, vale ressaltar a conceituação do que é o contrato de empreitada, esclarecendo os principais pontos que podem gerar algum tipo de confusão doutrinária. Por exemplo, é comum encontrar interpretação, de que se trata de um contrato de prestação de serviço, todavia o objeto central do contrato de empreitada não está na realização do fazer, mas sim do resultado final.

O contrato de empreitada, disciplinado nos artigos 610 ao 626 do Código Civil é um negócio jurídico que “uma das partes – empreiteiro ou prestador – obriga-se a fazer

ou a mandar fazer determinada obra, mediante uma determinada remuneração, a favor de outrem – dono de obra ou tomador” (TARTUCE, 2019, p. 459).¹

Por sua vez, Gagliano (2019), apresenta um entendimento mais esclarecedor e estruturante acerca do contrato de empreitada, considerando o contrato de empreitada quando as partes estão contratualmente vinculadas, sem subordinação, tendo a finalidade da realização de obra certa em troca de remuneração pré-estipulada, podendo ser a obra realizada pessoalmente ou por meio de terceiros, com material próprio ou pelo contratante fornecido.

Dessa forma, percebe-se que o contrato de empreitada é uma figura singular dentro do regramento civil pátrio. E nesse sentido vale muito a contribuição de Caio Mário (2019), no qual o contrato de empreitada não pode ser confundido com o contrato de prestação de serviço, pois como já foi exposto, na empreitada se considera o resultado final e não a atividade como objeto central da relação contratual.

Nos contratos de prestação de serviço se atenta à atividade, já na empreitada a principal prestação é a entrega do produto final, sendo no caso específico da empreitada na construção civil, a entrega da obra acabada como foi estipulado contratualmente.

Logo no primeiro artigo referente ao contrato de empreitada no Código Civil (BRASIL, 2002), é possível depreender que existe basicamente duas espécies de empreitada, qual seja: a de labor ou mão-de-obra e a empreitada de materiais ou mista.

No contrato de empreitada da espécie labor o dono da obra deve oferecer os materiais ao empreiteiro, de modo que as responsabilidades acerca do fornecimento dos materiais são do dono da obra, sendo que o empreiteiro entra apenas com a mão-de-obra.

Reforçando esse nosso entendimento:

(...) o dono da obra tem que pôr os materiais no local da construção, ou onde seja conveniente à execução, e em tempo oportuno, salvo ajuste em contrário, respondendo pelas consequências da demora e da inadequação. Ao empreiteiro cumprirá reclamar e acusar a existência dos defeitos que possam comprometer a execução do trabalho ou seu bom acabamento (PEREIRA, 2019, p. 285).

¹ Ainda no ponto da conceituação do contrato de empreitada, Rosenvald (2017, p. 834) ser: “parte da contratação de uma pessoa para o fornecimento de serviços (e, se for o caso, de materiais), com o escopo de entregar uma determinada obra, pronta e acabada. Trata-se, a toda evidência, de uma obrigação de resultado assumida pelo contratado”.

Já no contrato de empreitada de materiais², o empreiteiro é quem fornece os materiais para a realização da obra, ficando a seu cargo o fornecimento da mesma sem interferência do dono da obra que, negocia as regras e a qualidade do fornecimento dos materiais como também da realização da obra.

Nesse contexto, existe ainda a possibilidade da subempreitada³, quando o empreiteiro contratado passa a responsabilidade da execução da obra para terceiros, pois conforme art. 626⁴ do Código Civil, a empreitada não pressupõe *intuitu personae*. Não obstante, o empreiteiro de responder por qualquer vício na execução da obra, podendo o dono cobrar informações e ações dele.

No que se refere ao objeto do contrato, pode-se apreciar a noção ser a realização de uma obra, conforme acordado entre as partes, de maneira que o contratante ou dono da obra entra com dinheiro ou dinheiro e materiais e o contratado entra com trabalho/execução da obra ou também com trabalho e materiais.

Quanto à forma, de acordo com Gagliano (2017, p. 322): “é um contrato não solene, que prescinde de forma específica, e consensual, pois se perfaz com a simples declaração de vontade”. Em relação aos contraentes, interessa ao contratante a realização da obra, não tendo empecilho que esta seja realizada por terceiros (subempreitada). Dessa forma, percebe-se outra característica do contrato de empreitada, a impessoalidade, traço que o distingue dos contratos de prestação de serviço, no qual apresenta característica de ser personalíssimo.

No que tange a natureza jurídica do contrato de empreitada, é possível compreendê-lo como sendo bilateral, oneroso, não solene, consensual, comutativo, de resultado e não personalíssimo.

Bilateral, pois apresenta dois polos no negócio jurídico que se comprometem a partir da livre vontade das partes (consensual). É oneroso, uma vez que o negócio jurídico envolve diretamente investimento financeiro e patrimonial. Não é solene, já

² Chinellato (2019, p. 163) ensina que se trata da hipótese de o empreiteiro fornecer os materiais, e que correrão por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra, a contento de quem a encomendou, porém se o dono da obra estiver em atraso no recebimento, por sua conta correrão os riscos. Portanto, depende-se daí a importância do cumprimento dos prazos de pagamento ajustado entre as partes no tipo de empreitada mista

³ Subempreitada é o contrato de empreitada em que o empreiteiro contrata com terceiro a execução daquilo que se incumbira, total ou parcialmente, desde que não haja vedação no contrato. A subempreitada não é permitida se o empreiteiro tinha de executar pessoalmente a obra. Se o próprio dono da obra tratou com o subempreiteiro, dando-lhe, por exemplo, instruções, sabendo que ia ser feito ou fora feito o contrato de subempreitada, houve assentimento tácito (LOBO, p. 370, 2017).

⁴ Art. 626. Não se extingue o contrato de empreitada pela morte de qualquer das partes, salvo se ajustado em consideração às qualidades pessoais do empreiteiro.

que dispensa formalidades legais para ser realizado. É cumulativo, pois as partes participam de maneira equilibrada conseguindo benefícios recíprocos.

Em relação ao prazo de garantia, está expresso no artigo 618⁵ do Código Civil (BRASIL, 2002) o tempo de 5 anos no que se refere aos eventuais vícios ocultos que podem aparecer ao longo desse tempo. No parágrafo único do artigo está estipulado o tempo para a decadência do direito do dono da obra remeter o problema à justiça assim que identificado.

Porém, conforme observa Gagliano (2017, p. 397): “tal prazo decadencial não se confunde com o prazo prescricional para o ajuizamento de postulação de natureza condenatória, para a obtenção de indenização pelos danos verificados”.

No que tange a suspensão do contrato de empreitada, existe previsão nos artigos 623⁶ e 624⁷ do Código Civil, demonstrando que tanto o dono da obra quanto o empreiteiro podem resilir⁸ o contrato unilateralmente, porém com deveres de arcar com as perdas e danos causados, quando o contrato é resilido por qualquer das partes sem justa causa.

Vale ressaltar também que o contrato de empreitada não se limita aos feitos em construção civil, mas pode estar vinculado a qualquer tipo de trabalho que importe o produto final:

Com efeito, na empreitada, o que importa, como objeto da relação contratual, é a obra a ser executada (como, por exemplo, a construção de um armazém), para que haja a retribuição correspondente, valor este conhecido simplesmente como “preço” da empreitada. É, por consequência, a relação contratual básica e de mais frequente utilização na atividade de construção civil, embora não se limite a ela, podendo ser utilizada também, assim, para o desenvolvimento de um trabalho, seja manual ou intelectual (GAGLIANO, 2017, p.492).

⁵ Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

⁶ Art. 623. Mesmo após iniciada a construção, pode o dono da obra suspendê-la, desde que pague ao empreiteiro as despesas e lucros relativos aos serviços já feitos, mais indenização razoável, calculada em função do que ele teria ganho, se concluída a obra.

⁷ Art. 624. Suspensa a execução da empreitada sem justa causa, responde o empreiteiro por perdas e danos.

⁸ Resilição é a simples manifestação de vontade, de uma ou de todas as partes de resolver o contrato. Não se confundindo com inadimplemento ou descumprimento contratual, pois as partes apenas não querem mais seguir com o contrato.

Resolução é o meio de cessação de um contrato em caso de inadimplemento de umas das partes, sendo este, culposo ou fortuito. Resolvendo o contrato de uma forma técnica.

Rescisão é bem simples. Há uma lesão no contrato, isto é, umas das partes descumprem as cláusulas do contrato.

Portanto, pode-se dizer que o contrato de empreitada essencialmente se constitui sendo um negócio jurídico, bilateral, consensual, que dispõe sobre uma obrigação de resultado assumida pelo contratado, não sendo prestação de serviço, pois a essência é o resultado final e há a possibilidade de terceiros cumprirem com a obrigação de fazer prevista no contrato, de modo que não apresenta característica de ser personalíssimo e tendo natureza jurídica bilateral, oneroso, não solene, consensual, comutativo e não personalíssimo.

No próximo capítulo, será feita uma investigação mais pormenorizada dos tipos de inadimplemento, ou seja, o inadimplemento absoluto e relativo, notadamente aplicados ao contrato de empreitada na construção civil. Para tal, o foco é demonstrar aspectos relevantes como: a diferença entre eles, caracterização geral de ambos, seus limites legais e fáticos e as implicações contratuais de sua ocorrência.

Num primeiro momento, tem-se a análise conceitual mais detida ao inadimplemento absoluto e posteriormente é apresentada a compreensão do inadimplemento relativo, no intuito de estabelecer objetivamente quais implicações no contrato de empreitada na construção civil a ocorrência específica de cada um.

3. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DAS CAUSAS DE INADIMPLEMENTO NO CONTRATO DE EMPREITADA

Antes propriamente de tecer considerações sobre as causas de inadimplemento⁹ no contrato de empreitada, pautadas em julgados recentes nos tribunais superiores, é fundamental expor os principais elementos que compõem o inadimplemento na empreitada em construção civil.

Nesse sentido, a compreensão das diferenças fundamentais entre o inadimplemento absoluto e o inadimplemento relativo serão destacadas, de maneira que fique bem delineado, nos julgados analisados, o tipo de inadimplemento ocorrido em que cada caso.

⁹ Denomina-se inadimplemento o não cumprimento da obrigação, nos devidos tempo, lugar e forma. Ao direito interessa regular as consequências que dele emanam, nomeadamente quanto à mais importante: a responsabilidade patrimonial do devedor.

O inadimplemento é ato ou omissão imputável ao devedor, dependente da espécie de obrigação. O não dar ou restituir e o não fazer são omissões que perfazem o inadimplemento da obrigação de dar e da obrigação de fazer. (LOBO, p. 109, 2021)

Dessa forma, realizando essa diferenciação, fica mais segmentada a análise e com isso aproxima-se do objetivo de propor tecnologias contratuais mais adequadas a minimizar os inadimplementos recorrentes no contexto da empreitada na construção civil.

Procurando facilitar a visualização e análise dos julgados sobre a empreitada na construção civil, as informações estão dispostas resumidamente em gráficos, no qual compreende os principais argumentos utilizados e as informações do processo e do tribunal que julgou o caso.

Ainda nesse capítulo, é avaliada a relação entre direito e economia, notadamente nas questões referentes ao contrato de empreitada e suas consequências materiais aos contratantes, de modo que essa demanda constante de cunho material entre as partes seja refletida ao ponto de esclarecer os principais pontos que ensejam a lide dessa natureza, tendo reflexos econômicos substanciais.

3.1 Inadimplemento Absoluto

Entende-se como inadimplemento absoluto quando a obrigação decorre de não haver condições para o cumprimento do que fora estabelecido contratualmente entre as partes, no caso específico do contrato de empreitada obrigação de fazer, ou seja, a obrigação não foi cumprida e nem poderá sê-la.

Nessa situação de inadimplemento, tem-se a característica principal de resultar de fato imputável ao devedor ou evento estranho à sua vontade, que determine a impossibilidade de cumprir. Deste modo, quando ocorre de fato imputável ao devedor há o caráter culposo, pois viola o estabelecido voluntariamente no contrato.

Já quando decorre de fato estranho à sua vontade, ao devedor não se pode imputar culpa nem responsabilização por perdas e danos. Porém, se o devedor não justificar o descumprimento, pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, deverá arcar com as consequências do inadimplemento.

Se o descumprimento decorreu de desídia, negligência ou, mais gravemente, por dolo do devedor, estaremos diante de uma situação de inadimplemento culposo no cumprimento da obrigação, que determinará o consequente dever de indenizar a parte prejudicada. Por outro lado, se a inexecução obrigacional derivou de fato não imputável ao devedor, enquadrável na categoria de caso fortuito ou força maior, configurar-se-á o inadimplemento fortuito da obrigação, sem consequências indenizatórias para qualquer das partes (STOLZE, 2010, p. 318).

Há que se entender que o inadimplemento absoluto pode ocorrer de duas maneiras básicas, qual seja: por fatos relativos ao objeto da prestação ou por fatos concernentes ao interesse do credor na realização da prestação. No caso do inadimplemento absoluto, no que se refere ao contrato de empreitada, é mais difícil de ocorrer, pois geralmente está vinculado com situações que deixam o bem inútil. No caso da construção civil de maneira mais ampla, os materiais e o imóvel são bens duradouros e de perecimento a longo prazo.

Rosenvald (2015) apresentou o entendimento que o inadimplemento absoluto, ou seja quando a prestação não foi cumprida nem poderá ser, ocorre em três circunstâncias: 1 - a prestação que não é mais capaz de realizar os interesses objetivos do credor (art. 475, CC); 2 - a prestação que se tornou objetivamente impossível (arts. 234, 235, 238 e 256, CC); e a 3 - a prestação que se tornou inexigível pela alteração superveniente das circunstâncias (art. 478, CC).

De qualquer forma se o fato for inevitável e necessário, o efeito será a exclusão de qualquer obrigação de indenizar por parte do devedor. Inclusive em situações de evidente possibilidade de inadimplemento de uma das partes, pode haver a antecipação da resolução por inadimplemento¹⁰:

Nosso legislador não trouxe dispositivo próprio ao instituto, embora nada exista no ordenamento a impedir-lhe aplicação. A própria cláusula resolutiva tácita do art. 476 permite a resolução antecipada do contrato. Nessa hipótese, importa examinar as situações potenciais de descumprimento apriorístico do contrato. Se forem suficientemente fortes e justificadas, será desnecessário fazer com que o credor aguarde a época da respectiva exigibilidade, para caracterizar o inadimplemento, e só nesse momento denunciar e pedir a decretação da resolução da avença. Existe aí, evidentemente, uma derrogação do princípio geral que rege a exigibilidade das obrigações. Todavia, a situação é lógica e justa, não contrariando a lei positiva. De nada adianta ter o contratante de suportar a avença contratual, se já é certo que a outra parte vai descumpri-la, ou porque assim se manifestou, ou porque não tem mais condições materiais e técnicas de fazê-lo (VENOSA, 2018, p. 165).

¹⁰ A resolução antecipada do contrato será aplicada quando for visível e incontestável a iminente inadimplência da parte. Por sua vez, a cobrança antecipada da obrigação ocorre quando são cobrados os créditos vencidos de forma antecipada. As situações em que isso ocorre estão consagradas no art. 333 do Código Civil:

Art. 333. Ao credor assistirá o direito de cobrar a dívida antes de vencido o prazo estipulado no contrato ou marcado neste Código:

I - no caso de falência do devedor, ou de concurso de credores;

II - se os bens, hipotecados ou empenhados, forem penhorados em execução por outro credor;

III - se cessarem, ou se se tornarem insuficientes, as garantias do débito, fidejussórias, ou reais, e o devedor, intimado, se negar a reforçá-las.

Parágrafo único. Nos casos deste artigo, se houver, no débito, solidariedade passiva, não se reputará vencido quanto aos outros devedores solventes.

Em relação a diferença entre mora e o inadimplemento absoluto está no fato da mora se constituir no simples atraso no cumprimento da prestação (tempo, forma, modo e local)¹¹, mas que a possibilita posteriormente. No caso do inadimplemento absoluto, o atraso pode restar ao credor o não interesse de receber a prestação, pelo fato de não obter mais os efeitos desejados inicialmente, isto é, existe a perda da necessidade e utilidade da coisa em face do descumprimento.

Portanto, de maneira geral, pode-se estabelecer que no inadimplemento absoluto, existe a completa impossibilidade de cumprimento da obrigação, de maneira que acaba por ter consequências legais mais graves e deve assim, ser combatido com técnicas jurídico-contratuais adequadas à minimização de seus efeitos.

3.2 Inadimplemento relativo

O inadimplemento relativo diferencia-se do absoluto pelo fato de possuir natureza provisória, ao passo que, como visto, o inadimplemento absoluto resulta em inexecução definitiva. O inadimplemento relativo pode ser resultado de três condutas por parte do devedor, qual seja: a inexecução voluntária, o cumprimento tardio e o cumprimento defeituoso.

O inadimplemento relativo não se confunde com o inadimplemento absoluto, pois na visão de Stolze (2010), na primeira hipótese a prestação ainda é possível de ser realizada, uma vez que, geralmente o vício ocorre em situações no qual a obrigação não foi cumprida no tempo, lugar e forma convencionados, havendo, por outro lado, o interesse do credor de que seja efetivada, sem prejuízo de exigir uma compensação pelo atraso causado.

No caso específico do contrato de empreitada na construção civil, as causas que podem gerar inadimplemento relativo são muitas, tais como: Inadequação daquilo que fora estabelecido em contrato, falta itens na obra – pintura, elementos hidráulicos -, tomadas não instaladas, acabamento incompleto em banheiro, etc.

Assim, é comum nos depararmos com julgados que versam sobre inadimplemento relativo dessa natureza, além de outros bastante comuns, como alegação por parte do empreiteiro (empreitada de labor) e por parte do dono da obra (empreitada mista) de não compra de materiais, ou mesmo situações mais graves como a ausência de condições de

¹¹ Art. 334 do Código Civil: Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer

habitabilidade ou excesso de confiança e má-fé objetiva do empreiteiro quando recebe cheque em branco do dono da obra e o utiliza indevidamente.

Há também a possibilidade de recusa da prestação, lastreada no não cumprimento obrigacional relativo da outra parte¹²:

A exceptio nos adimpleti contractus é uma defesa oponível pelo contratante demandado contra o co-contratante inadimplente, em que o demandado se recusa a cumprir a sua obrigação, sob a alegação de não ter, aquele que a reclama, cumprido o seu dever, dado que cada contratante está sujeito ao estrito adimplemento do contrato. Dessa forma, se um deles não o cumprir, o outro tem direito de opor-lhe em defesa dessa exceção, desde que a lei ou o próprio contrato não determine a quem competirá a obrigação em primeiro lugar (DINIZ, 2007, p. 117).

Vale a ressalva que no caso do inadimplemento relativo, quando o devedor não realiza aquilo que foi estabelecido no contrato, dispõe o código civil em seu artigo 248 que terceiro poderá fazê-lo: artigo 248 – “Se a prestação do fato se tornar impossível sem culpa do devedor, resolver-se-á a obrigação; se por culpa dele, responderá por perdas e danos”.

Quando ocorre o inadimplemento relativo nos contratos de empreitada, o devedor que realizou significativamente as obrigações contratuais, tem respaldo jurídico para proteger a relação contratual, de maneira que o contrato não poderá ser resolvido com base no inadimplemento relativo de uma tarefa simples e corriqueira¹³.

Há também outra forma de assegurar as partes direitos estabelecidos no contrato, de maneira que a sua resolução e satisfação não tenha que passar pelo caminho do

¹² A exceção de contrato não cumprido ou inexecução contratual (art. 476), é um mecanismo de defesa de boa-fé, por intermédio da justiça privada, que faz com que um contratante não possa reclamar a execução do que lhe é devido pelo outro contratante, sem antes pagar o que deve.

Artigo 476 - Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

¹³ Nesse sentido, Gonçalves (2016), assevera que existe ainda a teoria do adimplemento substancial, no qual o adimplemento substancial do contrato, tem sido reconhecido, como impedimento à resolução unilateral do contrato. O referido autor sustenta que a hipótese de resolução contratual por inadimplemento haverá de ceder diante do pressuposto do atendimento quase integral das obrigações pactuadas, ou seja, do descumprimento insignificante não se afigurando razoável a sua extinção como resposta jurídica à preservação e à função social do contrato.

Em relação a orientação do STJ, destaque a decisão proferida pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça no REsp 1.581.505/SC, de relatoria do ministro Antonio Carlos Ferreira, na qual se negou a aplicação da doutrina do adimplemento substancial em caso de inadimplemento incontroverso de mais de 30% do valor do contrato.

Na mesma decisão estabeleceu-se requisitos ao adimplemento substancial, sendo eles: a) a existência de expectativas legítimas geradas pelo comportamento das partes; b) o pagamento faltante ínfimo em se considerando o total do negócio; c) a possibilidade de conservação da eficácia do negócio sem prejuízo ao direito do credor de pleitear a quantia devida pelos meios ordinários.

judiciário, ou seja, pode se estipular em contrato, no intuito de pressionar o adimplemento pelas partes, o pacto comissório expresso:

Uma vez que é estipulada no contrato, a *faculdade de resolução* se exerce, obviamente, pela forma convencionada, mas, diferentemente do que se verifica com a cláusula resolutiva tácita, a resolução dispensa a sentença judicial. Havendo *pacto comissório expresso*, o contrato se resolve de pleno direito. Quando muito, o juiz, em caso de contestação, declara a resolução, não lhe competindo pronunciá-la, como procede quando a cláusula resolutiva é implícita. Porque se opera *ipso jure*, a parte em favor da qual se deu a resolução não pode preferir a execução do contrato (GOMES, 2019, p.170).

Dessa forma, com base nos elementos apresentados, há que se considerar recorrente, no âmbito do contrato de empreita, o inadimplemento relativo mais ainda que o absoluto pela própria natureza da prestação, por isso, o enfoque apresentado foi no sentido de apresentar as principais causas que levam ao inadimplemento e, como uma adequada elaboração do contrato de empreitada é fundamental para a aquisição de um bom e seguro negócio jurídico.

No mais, é mais simples e cotidiano existir a ocorrência do não cumprimento de obrigações sanáveis, como é o caso do inadimplemento relativo, pois como já foi dito a materialidade do não cumprimento definitivo é mais difícil de se configurar.

Assim, a previsão contratual dos principais tipos de demanda acerca da atividade da construção civil, disciplinada pelo contrato de empreitada, e que envolvem inadimplemento, é fundamental para o bom andamento da obra e para a saúde da relação entre os contratantes, sendo este, portanto um ponto central para alcançar segurança e sustentabilidade jurídica.

Objetivando aplicar o entendimento conceitual aqui apresentado dos tipos de inadimplemento, se relativo ou absoluto, no âmbito das relações estipuladas no contrato de empreitada, faz-se fundamental o conhecimento das causas e circunstâncias mais recorrentes que ensejam a lide nos tribunais.

Nesse sentido, passa a ser analisado no próximo subcapítulo a ocorrência de inadimplemento relativo e absoluto, a partir das informações de julgados do STJ e TJ's, organizados em gráficos, em que há separação dos julgados do STJ e julgados de variados TJ's.

3.3 – O inadimplemento no contrato de empreitada sob a ótica dos Tribunais Superiores

Objetivando levantar dados que possam de maneira mais clara e objetiva, demonstrar informações sobre as principais causas que levam ao inadimplemento no contrato de empreitada no ramo da construção civil, foram organizadas informações em gráficos evidenciando as principais causas que ensejaram inadimplemento contratual.

Na análise dos julgados destacam-se, os argumentos das partes e o entendimento do tribunal para a resolução do litígio, bem como o tribunal responsável, o número do processo e o tipo de inadimplemento que ensejou a demanda na justiça, de modo que as informações expostas nos gráficos, evidenciam os tipos principais de inadimplemento relacionados ao contrato de empreitada na construção civil.

Para a escolha do julgados, optou-se pelos mais recentes, predominantemente a partir do ano de 2018 até o presente. No caso dos julgados analisados do STF foram escolhidos apenas Recursos Especiais e no caso dos TJ's foram escolhidos apenas apelações cíveis, de modo que o foco foi diagnosticar, por meio dessas demandas judiciais as principais causas do inadimplemento nos contratos de empreitada, com ênfase na construção civil.

3.4 Análise contratual da empreitada sob a ótica jurisprudencial: as principais causas de inadimplemento

De início, é necessário estabelecer a relação entre o campo do direito e o campo da economia, de modo que essa aproximação entre a abordagem jurídica e a econômica, faz saber que a articulação existente entre a realidade jurídica representada pelo contrato e a operação econômica que ele legitima, consubstancia a articulação inseparável entre os contratos e a economia, tornando-se fundamental a análise integrada entre economia e o direito.

Especificamente neste trabalho a análise econômica do contrato de empreitada na construção civil, mostra-se fundamental, pois atinge um fato socioeconômico, sendo uma realidade maior que a abarcada somente pelo lado jurídico. Os contratantes se articulam e agem de forma racional, delineando atuações consistentes como recurso para a maximização de seus interesses, positivados por meio do contrato que possibilita uma evidente circulação de riquezas.

A realidade econômica contida no contrato de empreitada, dispõe sobre a possibilidade negocial de cada parte, as quais apresentam interesses contrapostos, mas ajustáveis. O contrato pressupõe também uma contabilidade de custos de maneira a gerar uma escolha consistentemente articulada e com resultados previsíveis.

A utilização de um olhar econômico para questões de cunho eminentemente jurídico, leva a preocupação em relação a questões ligadas à segurança, liberdade, respeito à propriedade privada e os contratos. Todavia, na visão de POSNER (2010) a economia não consegue por si só resolver toda a problemática do direito contratual, pois não explica porque as perdas e danos são o remédio padrão indenizatório, ou por que a cláusula penal¹⁴ definida no contrato nem sempre da causa ou da confiança, e ainda, não explica porque as leis, às vezes, encorajam as pessoas a divulgarem informações e às vezes não.

Considera-se que o processo negocial dos contratos deverá articular fatores de heteronomia (condutas realizadas por dever/necessidade) e de autonomia (condutas movidas por vontade). O contrato organiza tecnicamente, ou legitima a operação econômica que é constituída por um sistema de trocas em que cada parte é influenciada por variáveis múltiplas.

Os contratos oferecem um marco regulatório seguro, buscando por minimizar problemas de comunicação, salvaguardar os ativos de cada agente, criar instrumentos contra oportunismo, gerar mecanismos de ressarcimento e gerar mecanismos de alocação de risco. Ou seja, um contrato bem elaborado proporciona segurança e previsibilidade às operações econômicas, conduzindo as partes a comportamentos honestos e cooperativos, ensejando ganhos comuns, prevenindo erros evitáveis.

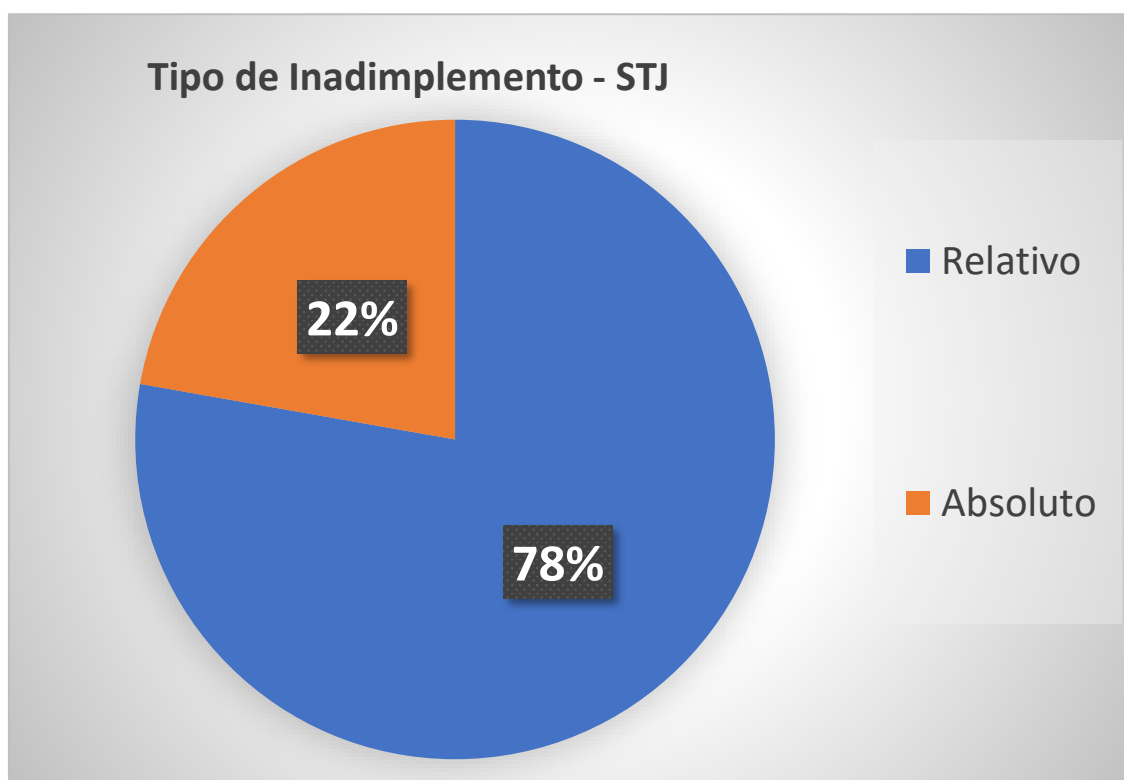
Constituindo-se como um modelo regulatório simples, os contratos tem a força jurídica necessária para diminuir custos desnecessários, atribuindo riscos e reduzindo eventuais litígios, fornecendo uma prova documental singular.

A elaboração de um contrato, quando feita de maneira desatenta, enseja a confecção de cláusulas incompletas ou insuficientes, podendo determinar erroneamente o objeto do contrato e os valores dos riscos que afetam obrigação contraída, pouco resguardando os contraentes, no sentido de servir como documento capaz de resolver futuros litígios, uma vez que omitem variáveis importantes para a solução da obrigação.

¹⁴ Cláusula que estipula multa ou uma forma de indenização por descumprimento ou atraso no cumprimento da obrigação pactuada. Está prevista nos artigos 408 a 416 do Código Civil.

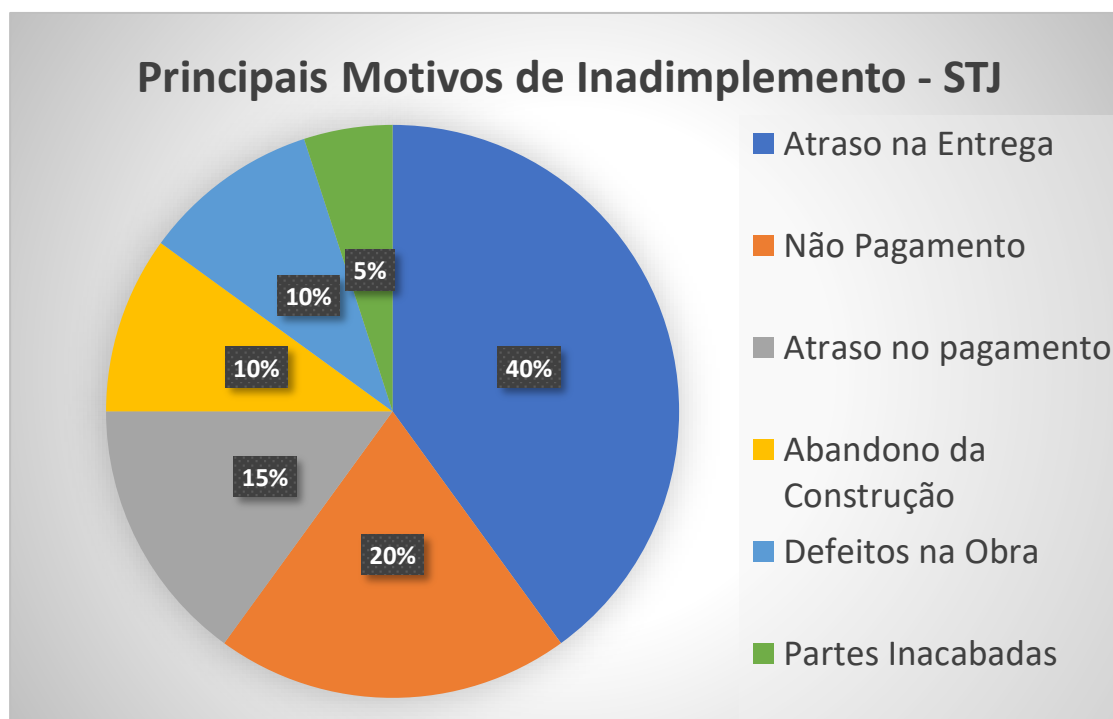
Nesse sentido, lastreado nas informações obtidas a partir da análise dos julgados, identificamos que os principais problemas decorrentes das relações jurídicas e econômicas estipuladas em contratos de empreitada na construção civil, e que levaram ao inadimplemento por um ou ambos os contraentes estiveram relacionados com: **1** - atraso na entrega da obra; **2** - atraso no pagamento da obra; **3** - partes inacabadas da obra; **4** - mudanças no projeto; **5** - não cumprimento em parte do que fora acordado; **6** - atraso na entrega da obra em decorrência de eventos imprevisíveis; **7** - juros moratórios; **8** – impenhorabilidade do bem de família; **9** – pagamento de lucros cessantes; **10** – vícios na construção; **11** - defeitos na construção; **12** - gastos excepcionais; **13** - inadequação dos serviços prestados; **14** - atraso na entrega da obra devido sua alta complexidade; **15** - não realização de parte da obra, devido a empecilhos de órgão fiscalizadores; **16** – trabalho entregue incompleto; **17** - entrega de apenas parte da obra e com muitos erros de projeto.

Dessa forma, de acordo com a análise dos julgados, foram elaborados gráficos que permitem uma visualização mais otimizada das informações obtidas pela investigação dos julgados acerca do contrato de empreitada na construção civil. É de relevo destacar os conteúdos e informações específicas de cada julgado analisado tanto no âmbito do STJ, quanto dos TJ's estão disponíveis nos anexos presentes no final deste trabalho



Fonte: elaboração do próprio autor, com base nos dados extraídos da plataforma do Superior Tribunal de Justiça – 18 Julgados (BRASIL, 2020)

Na análise dos julgados do STJ, é possível observar que a maioria dos casos de inadimplemento ocorreu de maneira relativa (78%) em detrimento do total, com apenas 22% dos casos. Isso ocorre devido aos motivos principais que geraram o inadimplemento, expostos nos 17 pontos acima, estando mais vinculados com o não cumprimento de partes daquilo que fora estabelecido em contrato.



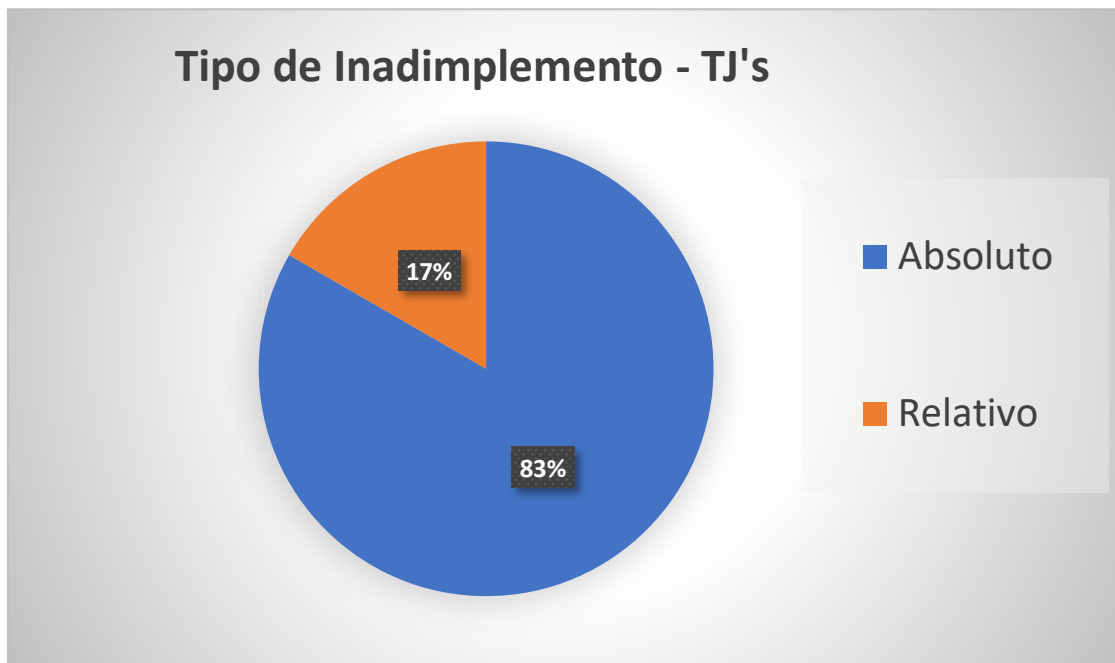
Fonte: elaboração do próprio autor, com base nos dados extraídos da plataforma do Superior Tribunal de Justiça – 18 Julgados (BRASIL, 2020)

Mais especificamente, o exame dos julgados do gráfico acima “Principais Motivos de Inadimplemento - STJ”, permite identificar que o motivo mais recorrente para o inadimplemento foi o atraso na entrega da obra e o não pagamento de parte ou do total da obra, seguido por atraso no pagamento, defeitos na obra e abandono da construção.

Em relação as informações obtidas a partir da análise dos julgados dos TJ's no gráfico abaixo “Tipo de Inadimplemento - TJ's”, quantificou-se que também a maioria dos casos de inadimplemento ocorreu de maneira relativa (83% dos casos analisados) em detrimento do absoluto (17% dos casos analisados).

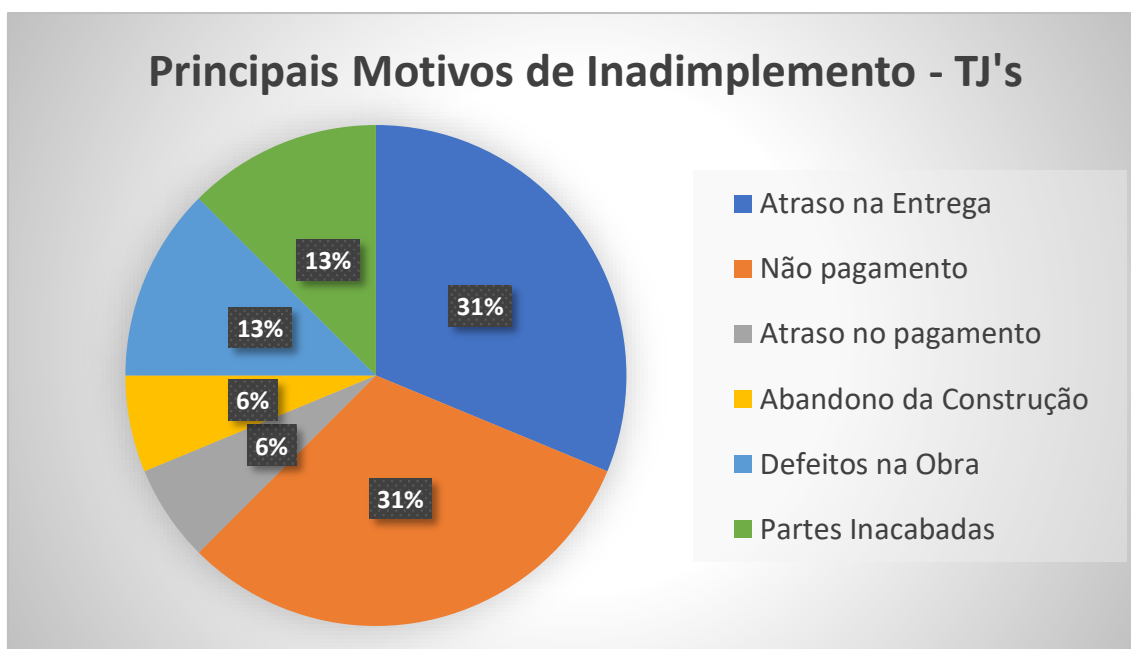
Pode-se dizer que essa realidade advém dos motivos que levam as partes a buscarem a justiça devido ao inadimplemento contratual ocorrido. Ou seja, os motivos

principais que levaram ao inadimplemento são de natureza parcial, relacionados, sobretudo, com parte do pagamento, parte da obra ou desacertos pontuais no contrato.



Fonte: elaboração do próprio autor, com base nos dados extraídos das plataformas dos referidos Tribunais de Justiça Estaduais – 12 Julgados (2020)

No âmbito mais detalhado sobre o inadimplemento no contrato de empreitada observado no gráfico abaixo, Principais Motivos de Inadimplemento - TJ's, pode-se considerar que o maior motivo de inadimplemento foi o atraso na entrega da obra e o não pagamento de parte ou do total da obra. Na sequência observa-se defeitos na obra, abandono da construção e atraso no pagamento.



Fonte: elaboração do próprio autor, com base nos dados extraídos das plataformas dos referidos Tribunais de Justiça estaduais – 12 Julgados (2020)

Com base nos dados obtidos, o foco será apresentar métodos contratuais objetivando reduzir a insegurança jurídica e os prejuízos econômicos vinculados relações contratuais, especialmente no que mais gera danos evitáveis nos contratos de empreitada na construção civil.

Vale ressaltar que não é o objetivo deste trabalho trazer soluções definitivas e completas para todos os caso mais recorrentes de inadimplência contratual. Por isso, busca-se considerar, principalmente, as duas causas mais comuns: o atraso na entrega da obra e o não pagamento.

Deste modo, o próximo capítulo trará a gestão de risco nos contratos de empreitada, no sentido de propor técnicas jurídicas que mitigam eventuais conflitos futuros entre os contraentes e maximizem os resultados econômicos desejados, dando mais segurança jurídica e econômica e fazendo com isso o cumprimento mais eficaz da função deste tipo de contrato para a sociedade.

4. GESTÃO DE RISCO NOS CONTRATOS DE EMPREITADA: DISPOSIÇÕES ELEMENTARES

É necessário estabelecer os principais riscos, de acordo com cada tipo de contrato de empreitada (lavor ou materiais), pois variam com o tipo adotado. Na empreitada

meramente de labor, o dono perde o material; e perde o trabalho o empreiteiro, salvo se provar este que o dano resultou de defeitos no material, contra os quais reclamou em tempo oportuno. Constituído em mora o dono, suportará, além do prejuízo com o material, a obrigação de pagar a mão de obra (Código Civil, art. 613¹⁵).

Na empreitada de mão de obra com fornecimento de materiais, corre todos os riscos o empreiteiro até o momento da entrega da coisa. Se o dono incorrer em mora, os riscos se transferem para ele (Código Civil, art. 611¹⁶).

Vale lembrar que existem também outras situações de risco que não são observadas na empreitada em construção civil, tais como: a hipótese de a coisa confeccionada ser remetida por ordem ou instrução do dono para lugar diverso daquele em que o contrato deveria ser cumprido, assume ele o risco desde o momento em que é entregue ao transportador, salvo se o empreiteiro se afastar das instruções, mas esse tipo de inadimplemento não vem ao caso de análise nesse trabalho.

A preocupação com a gestão de riscos nos contratos de empreitada é fundamental, pois diz respeito às vicissitudes no qual a relação jurídica e patrimonial em que as partes se vinculam estão sujeitas, assim os contraentes exercem funções de autocontrole, visando à prevenção de inadimplementos por meio de mecanismos de controle internos para gerenciar os riscos e as crises.

Menegat e Miranda (2019, p. 03), compreendem que o cerne da gestão de risco, deve considerar, primordialmente, a compreensão do evento, as chances do evento ocorrer e os reflexos desse evento. Cada uma dessas etapas é importante para que se possa identificar os riscos e dimensioná-lo a partir de uma lógica de eficiência econômica.

Entretanto, é relevante ressaltar que esta ‘previsão’ encontra suas limitações, pois é impossível prever os eventos futuros e principalmente antever todos os gastos nos contratos de empreitada, por envolver uma obra muito complexa.

Dessa forma, Araújo (2007, p. 149) assevera que é preciso reconhecer, que a elaboração e a execução de um contrato tendem a ser mais dispendiosa quanto mais extensos forem os riscos que pretende cobrir”. Vale somar nesse ponto que a gestão de risco contratual deve se limitar em regulamentar apenas o necessário e não dispor sobre

¹⁵ Sendo a empreitada unicamente de labor (art. 610), se a coisa perecer antes de entregue, sem mora do dono nem culpa do empreiteiro, este perderá a retribuição, se não provar que a perda resultou de defeito dos materiais e que em tempo reclamara contra a sua quantidade ou qualidade.

¹⁶ Quando o empreiteiro fornece os materiais, correm por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra, a contento de quem a encomendou, se este não estiver em mora de receber. Mas se estiver, por sua conta correrão os riscos.

todas as possibilidades de risco, pois pode com isso, ensejar ainda mais contendas e apreciações judiciais.

Como demonstram os autores supracitados, os riscos são muitos, por exemplo: o dono da obra, em regra, possui isenção de responsabilidade, já que o perecimento da coisa é de responsabilidade do empreiteiro até a entrega. Isto porque o contratante pactua pela entrega da obra finalizada, sendo que o que ocorre até então é de responsabilidade do contratado.

Além disso, podem ocorrer situações, em que o dono da obra deve suportar os prejuízos advindos de danos, de maneira que o contrato de empreitada, é um instrumento valioso para estabelecer um relação harmônica e claramente construída no contrato, sendo que os dois contraentes serão passíveis de responsabilidades decorrentes de inadimplemento.

Contudo, as vezes podem ocorrer eventos, em que o dono da obra deve suportar os prejuízos advindos de danos, de maneira que o contrato de empreitada, é um instrumento valioso para estabelecer um relação harmônica e claramente construída no contrato, sendo que os dois contraentes serão passíveis de responsabilidades decorrentes de inadimplemento.

Mesmo o contrato partir da presunção de que as partes dividirão os riscos da atividade econômica envolvida, não é tarefa simples configurar em suas cláusulas seguramente as responsabilidades e os interesses das partes.

De toda sorte, há que se ressaltar o princípio da boa-fé objetiva aplicado aos contratos, de modo que conduz os contraentes a uma regra de comportamento, de proceder ético e que acaba assim por ensejar também uma exigibilidade jurídica. Deste modo, as condutas dos pactuantes devem servir de substrato para uma eventual análise futura de inadimplemento, a partir do caso concreto.

Ademais, tem-se outro importante princípio elementar, o da função social do contrato, em que o contrato é um meio pelo qual a relação dos contratantes se vinculam não apenas entre eles, mas impactam a sociedade, uma vez que, em muitos casos acaba por refletir desacordo aos interesses sociais.

Pela própria natureza complexa da empreitada na construção, é comum haver riscos incertos e até mesmo imprevisíveis. Porém, em alguns casos se houver responsabilidade expressa pelas consequências, essa cláusula contratual pode tornar o impacto jurídico e econômico menor ao credor.

Por exemplo, no contrato de empreitada, é possível atribuir responsabilidades e sanções entre a prestação das partes, nos limites da lei, sendo que tanto o empreiteiro, quanto o dono na obra fiquem vinculados em condições mais restritas aos eventuais inadimplementos.

Uma situação muito comum é que no decorrer de uma obra em que houve contrato de empreita, pode ocorrer o aumento do preço dos salários ou dos materiais de construção, o que, segundo o Código Civil, também não recairia sobre o dono da obra, mas sim sobre o empreiteiro. É o que prevê o artigo 619¹⁷ do Código Civil.

Nesse caso, vale lembrar o princípio da revisão do contrato (ou da onerosidade excessiva)¹⁸, da mesma forma que a chamada cláusula *rebus sic stantibus*¹⁹. Vale observar a possibilidade de as partes convencionarem o que lhe forem mais adequado para que ocorra o adimplemento das obrigações firmadas.

O Código Civil de 2002 avançou nesta questão, uma vez que antes também não havia responsabilidade do contratante caso houvesse aumento da obra sem determinação por escrito, de forma que não cabia a ele arcar com os custos desse aumento. Entretanto, o parágrafo único do art. 619 dispensou a autorização por escrito e determinou que o dono da obra arque caso haja aumento sem que ele tenha protestado a respeito, sendo considerada uma aceitação tácita da alteração.

As partes devem no momento da celebração do contrato estipular os riscos que dispõem ou desejam da outra parte, precavendo-se com uma análise minuciosa de todos os riscos econômicos que possam surgir quando da execução contratual.

Uma das maneiras de se antever o risco e obter respaldo jurídico para que haja redução dos prejuízos, a partir do contrato de empreita é, por exemplo, por meio da cláusula resolutiva expressa - artigo 474²⁰ CC/02 – devendo as partes antes de tornar-se

¹⁷ Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra.

Parágrafo único. Ainda que não tenha havido autorização escrita, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando, e nunca protestou.

¹⁸ A onerosidade excessiva nos contratos ocorre quando acontecimentos supervenientes, extraordinários e imprevisíveis provocam mudanças na situação, refletindo diretamente sobre a prestação devida, tornando assim excessivamente onerosa para o devedor, enquanto a outra parte obtém benefício exagerado.

¹⁹ É a presunção, nos contratos comutativos e de execução diferida, da existência implícita de cláusula em que a obrigatoriedade do cumprimento do contrato pressupõe inalterabilidade da situação de fato. Quando ocorre uma modificação na situação de fato, em razão de acontecimento extraordinário (imprevisível) que torne excessivamente oneroso para o devedor o seu adimplemento, poderá este requerer ao juiz a isenção da obrigação, parcial ou totalmente.

²⁰ A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

exigível uma prestação inserida no contrato, considerar a situação material do negócio e dos contratantes.

Para tal é necessário que haja uma cláusula resolutiva clara, objetiva e completa, de modo que permita as partes definir quais ações ou omissões causarão a extinção do contrato. Essa possibilidade está descrita nos artigos 474²¹ e 475²² do Código Civil.

A cláusula resolutiva expressa aparece como uma aliada à gestão dos riscos, uma vez que beneficia a autonomia privada das partes e possibilita que estas ajustem os eventos que desvincularão a relação contratual, além da célere vantagem de não precisar recorrer ao Judiciário.

Contudo, é necessário considerar no caso concreto, o quanto do negócio jurídico foi cumprido, de modo que poderão as partes optar pela permanência da relação contratual, reconfigurando novos termos para o adimplemento, mantendo dessa forma o respeito contratual ao princípio da conservação do negócio jurídico²³.

Outra forma de pressionar as partes para que cumpram o pactuado é o estabelecimento, dentro dos limites da lei, de cláusulas penais²⁴ no contrato tendo como função fixar algum tipo de indenização por descumprimento ou atraso nas obrigações estipuladas no contrato.

Em relação aos atrasos na entrega obra, pôde-se perceber, por meio da análise dos julgados já apresentados, que o judiciário vem adotando o entendimento no qual atraso na entrega da obra em até 6 meses, não gera danos morais, mas resulta em danos materiais, variando de acordo com o caso concreto.

Nesse sentido, observa-se que os mecanismos jurídicos-contratuais, devem servir de apoio, no caso concreto dos inadimplementos no contrato de empreitada, baseado na análise jurisprudencial atual, de modo que haja retração nos litígios, como mudanças no projeto, no decorrer da realização da empreitada, em que geralmente, uma das partes não

²¹ Artigo 474: A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

²² Artigo 475: A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

²³ O Princípio da Conservação dos Negócios Jurídicos fundamenta-se na ideia de sua função social, já que eles criam e permitem a circulação de riqueza, propiciando acesso a bens e serviços que favorecem o desenvolvimento econômico e social da pessoa humana e, conseqüentemente, a sua dignidade

²⁴ Determina, no contrato, as penalidades para o contratante inadimplente com suas obrigações. Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal pactuada, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora.

deixa claro e expresso, ou mesmo negociável as mudanças que propõe, situação já tratada no artigo 621²⁵ do CC/02.

Ademais, é muito comum encontrar problemas no que se refere a defeitos na construção e partes inacabadas da obra, ou até o não cumprimento em parte do que fora acordado, de maneira que a elaboração cláusulas expressas dispoendo sobre essas questões e citando a previsão dos artigos 615²⁶, 616²⁷ e 617²⁸, todos do Código Civil, haveria a informação explícita da inclinação legal para o eventual inadimplente.

Uma situação muito corriqueira e que predominou na análise dos julgados, foi em relação ao atraso na entrega da obra que deve estar estipulada minuciosamente no contrato quando este é realizado entre particulares.

Contudo o art. 43-A.²⁹ da lei nº 4.591/64, estipula uma tolerância de 180 dias, mas quando a empreitada se dá em condomínio de edificações, por isso ressalta-se que em casos particulares, se deve estipular prazos com a máxima transparência e negociação entre as partes.

Vale ressaltar que sobre a resolução do contrato, existe a previsão legal para tal, estipulada no art. 43-A. da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em que é assegurado o atraso da entrega da obra em um prazo de até 180 dias, desde que outro prazo não tenha sido pactuado entre as partes.

Todavia, dispõe o §1º do mesmo artigo supracitado que, se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido de 180 dias, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.

²⁵ Sem anuência de seu autor, não pode o proprietário da obra introduzir modificações no projeto por ele aprovado, ainda que a execução seja confiada a terceiros, a não ser que, por motivos supervenientes ou razões de ordem técnica, fique comprovada a inconveniência ou a excessiva onerosidade de execução do projeto em sua forma originária.

Parágrafo único. A proibição deste artigo não abrange alterações de pouca monta, ressalvada sempre a unidade estética da obra projetada.

²⁶ Concluída a obra de acordo com o ajuste, ou o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la. Poderá, porém, rejeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza.

²⁷ No caso da segunda parte do artigo antecedente, pode quem encomendou a obra, em vez de enjeitá-la, recebê-la com abatimento no preço.

²⁸ O empreiteiro é obrigado a pagar os materiais que recebeu, se por imperícia ou negligência os inutilizar.

²⁹ A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

Essa previsão legal demonstra importância de disciplinar um dos principais motivos de inadimplemento nos contratos de empreitada, podendo dirimir futuros litígios judiciais. Importante esclarecer que essa lei disciplina, sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, que se utilizam do contrato de empreitada para a edificação.

O contrato de empreita é um dos principais instrumentos de facilitar a relação entre o dono da obra e o empreiteiro. Por isso, esse prazo de 180 dias para a resolução do contrato deve estar incorporado, de forma explícita ou até mesmo estendido expressamente, com o intuito de evidenciar as condições para os contraentes, sem restar questionamentos em relação à boa-fé e, ao mesmo, tempo exercendo a função social do contrato.

Em relação à extensão do prazo, é necessário considerar que, nada impede que a autonomia da vontade estabeleça prazo específico para a realização da obra, caracterizando-se o inadimplemento se a mesma não foi entregue com o advento do termo.

Outro motivo de conflito entre os contraentes são os gastos excepcionais que, naturalmente, podem ocorrer e que tal situação já é disciplinada pelo artigo 619 do Código Civil. Nesse sentido, a lei dispõe que o empreiteiro que aceitou o projeto, não poderá acrescentar preços, mesmo que haja mudanças no projeto, desde que, não forem feitas pelo dono da obra.

Não se pode esquecer orientar os contraentes para adotarem métodos extrajudiciais em eventuais situações de conflito e de descumprimento contratual, de modo a prevenir a evolução dos litígios à esfera judicial.

Deste modo, uma cláusula que poderia ser inserida no contrato visando dirimir esse tipo de inadimplemento seria: “O EMPREITEIRO é obrigado a executar a obra de acordo o que consta a planta, sob pena de ser responsável pelos gastos adicionais. Caso os gastos forem aquém do planejado, haverá o abatimento proporcional do preço”.

Ainda em relação aos problemas mais recorrentes que ensejam o inadimplemento no contrato de empreitada na construção civil, é muito comum haver a entrega de apenas parte da obra e com muitos erros de projeto, o que já está previsto no artigo 615 do Código Civil, em que o dono da obra poderá rejeitá-la se o empreiteiro não cumpriu com as orientações recebidas.

Buscando contornar esse problema, o contrato de empreitada pode apresentar uma cláusula que estipule: “No momento da entrega da obra, o CONTRATANTE realizará

vistoria técnica, para verificar as condições e as características desta. O CONTRATANTE poderá se recusar a receber a obra, caso: o CONTRATADO tenha se afastado dos planos ou das instruções recebidas”.

Outra situação muito comum no contrato de empreitada, a questão probatória em relação aos acordos verbais ou por outros meios, nos quais é facilmente materializado por meio de gravações, prints e arquivamento digital, que podem ser incorporadas ao contrato original como aditivo contratual, compactuado pelas partes.

Nesse ponto, o contrato de empreitada tem a possibilidade de incorporar regras estipuladas posteriormente à assinatura do contrato escrito, como por exemplo: “Poderá ser incluído no contrato, nova regra estipulada por diversos meios, passíveis de reconhecimento probatório, com anuência das partes”

Por tudo isso, a eleição de procedimentos e condições especiais, para a satisfação das partes naquilo que esperam da relação contratual, também podem auxiliar a segurança jurídica e econômica estabelecidas inicialmente no contrato.

É por meio do contrato, que se torna possível, por exemplo, alocar os riscos do negócio, de modo que as responsabilidades entre os contratantes sejam conhecidas desde o início.

Assim, pode-se estabelecer uma cláusula como: “Poderá rescindir o contrato o CONTRATANTE, quando o EMPREITEIRO, exceder o prazo estipulado para entrega da obra, quanto ultrapassar 180 dias do pactuado, devendo o EMPREITEIRO pagar danos materiais, quando houver”.

A elaboração consistente do contrato e empreitada pode reduzir eficientemente os riscos de eventual litígio, respeitando os direitos das partes e a livre iniciativa para disporem-se em um negócio jurídico a partir de seu livre consentimento.

Como exemplo de cláusulas que podem compor o contrato, observa-se: “Correm por conta do CONTRATADO os riscos da obra, até o momento de sua entrega ao CONTRATANTE”. Ou: “Correm, por conta do CONTRATANTE os riscos da obra, quando este estiver em mora”.

Por fim, em havendo indícios de que não haverá o cumprimento da obrigação, ou porque o devedor manifestou objetivamente intenção de não cumpri-la, ou mesmo porque se frustrou materialmente essa possibilidade, o credor terá meios alternativos para que se reduza os riscos do inadimplemento.

Nesse ponto, aduz-se pela aplicabilidade do artigo 395³⁰ do CC/02 no contrato de empreitada, pois no parágrafo único, identifica-se o conceito de inadimplemento absoluto, ao considerar a inutilidade, ao credor, se a prestação não for entregue conforme o ajustado, de modo que o agente responde pelo dano que deu causa.

De outro modo, se o dono da obra deixar de pagar a prestação devida, incidirá em mora e estará vinculado aos efeitos dela, conforme preceitua o mesmo dispositivo legal. Se o devedor estiver em mora, ele ainda sustenta a oportunidade do cumprimento da obrigação.

Por todos esses aspectos analisados, o contrato se mostra um importante caminho para consolidar um estratégico instrumento jurídico para a gestão dos riscos negociais, sendo fundamental a análise de métodos jurídicos que ampliem as garantias das partes e estipulem com clareza, os limites da responsabilidade por eventuais empecilhos à realização das prestações.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pela observação dos aspectos analisados ao longo do trabalho, demonstrou-se a relevância jurídica do contrato de empreitada na regulação das relações socioeconômicas entre as partes, no que se refere a construção civil, sendo este um dos setores mais pujantes da economia nacional.

A crescente preocupação na relação entre os donos de obras e os empreiteiros, no que se refere aos elementos que envolvem inadimplemento, pode ser amenizada por meio da elaboração mais precisa e completa do contrato de empreitada, servindo como principal instrumento que estabelece garantias e deveres entre as partes, proporcionando maior sustentação e segurança jurídica.

Dáí se extrai a importância de se pensar sobre o contrato de empreita, uma vez que se acumulam as demandas judiciais relacionados ao inadimplemento entre as partes, mostrando que esse problema pode ser contornado por meio da vinculação entre as partes por meio de um adequado contrato de empreitada.

³⁰ Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado. Parágrafo único. Se a prestação, devido à mora, se tornar inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir a satisfação das perdas e danos.

O contrato de empreitada serve como aliado no objetivo de minimizar eventuais conflitos entre o dono da obra e o empreiteiro, de modo que a utilização de tecnologias contratuais é indispensável na busca pelo entendimento e resolução célere de eventuais demandas pelas partes contratantes.

Após a análise jurisprudencial de 18 casos recentes no âmbito do STJ, com causas atreladas ao inadimplemento em contrato de empreitada, foi identificado que em 40% das demandas envolvem atraso na entrega da obra; 20% estão relacionadas ao não pagamento total pelo dono da obra; 15% referem-se ao atraso no pagamento; 10% vinculam-se com defeitos na obra; 10% foram sobre abandono da construção e; 5% por partes inacabadas da obra.

Com base nisso, a elaboração de cláusulas contratuais que atentem sobre essas questões, são indispensáveis no contrato de empreitada com vistas a salvaguardar as partes.

Assim, no que tange, a um dos pontos que incidem muitos casos de inadimplemento, o atraso na entrega da obra, a elaboração de cláusula no seguinte modelo, pode inibir o empreiteiro a incorrer em quaisquer atrasos, sem prejuízos jurídicos: “O CONTRATANTE, quando o EMPREITEIRO exceder o prazo de 180 dias estipulado para entrega da obra, terá direito à danos materiais gerados, durante o período de mora”.

Ademais: “Não serão incluídas no prazo para a conclusão da obra, quaisquer interrupções pelo EMPREITEIRO”. Ou mesmo: “A CONTRATADA deverá obedecer rigorosamente os prazos fixados no CRONOGRAMA DA OBRA, sob pena de creditar ao CONTRATANTE o direito de resolver o contrato, tendo dever de pagar apenas os trabalhos realizados até a data do inadimplemento, com prazo ampliado em 180 dias do acordo inicialmente firmado”.

Outra forma de pressionar o empreiteiro à cumprir os prazos pode ser a confecção de cláusula como: “A CONTRATADA responderá por todos os prejuízos decorrentes da inobservância dos prazos acima estipulados, facultado à CONTRATANTE, em caso de atraso dos serviços, executá-los diretamente, ou por terceiros. Nestes casos, a CONTRATADA fará jus ao pagamento dos trabalhos até então executados, nos termos e condições deste contrato”.

Em relação ao *não pagamento total*, uma cláusula significativa é: “São obrigações do CONTRATANTE: Efetuar o pagamento de cada etapa da obra, em conformidade com a sua evolução, em dinheiro, mediante recibo”.

Sobre o *atraso no pagamento*, pode-se estipular uma cláusula como: “São obrigações do CONTRATANTE: pagar pontualmente pelos serviços executados, conforme medição periódica”.

Acerca do *abandono da obra*, uma cláusula simples pode inclinar o empreiteiro em optar por permanecer realizando a obra, como: “Desde que o CONTRATANTE, tenha cumprido com as obrigações estipuladas nesse contrato, o EMPREITEIRO terá como obrigação entregar a obra, sob pena de resolução do contrato, com pagamento, apenas das etapas já realizadas e, sendo o inadimplente responsabilizado pelos prejuízos causados”.

Como foi apresentado, a atenção na confecção do contrato de empreitada é parte indispensável para estabelecer uma relação saudável entre o dono da obra e o empreiteiro, tanto na empreitada de labor, quanto na mista, pois é da própria natureza da atividade, a ocorrência de frequentes riscos variados, em que uma das prestações está sujeita a risco, total ou parcial, de vir a existir ou não.

Deste modo, os riscos podem ser minimizados pelas várias formas de estabelecer em contrato, disposições que reduzem problemas mais recorrentes, identificados na análise dos julgados.

Percebe-se que a utilização no contrato de empreitada de cláusulas negociadas, cláusula resolutiva, direitos e deveres expressos, formas de extinção e resolução contratual, forma de solução de conflitos, entre outras, são fundamentais para a harmonia do negócio jurídico.

Assim, o estudo demonstrou propostas de caminhos, por meio do contrato de empreitada, à busca de soluções para eventuais litígios no âmbito da construção civil, proporcionando um ambiente juridicamente propício ao trabalho e produção de riquezas.

Atentando aos dados extraídos por meio da análise dos julgados, e a pesquisa bibliográfica, concluiu-se que o contrato de empreitada é fundamental e um instrumento relativamente simples, que pode auxiliar as partes na construção de uma relação jurídica e econômica sólida e sem contratempos indesejados.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, F. **Teoria Económica do Contrato**. Coimbra: Almedina, 2007. .

ARAÚJO, F. Uma análise econômica dos contratos. Última parte: a responsabilidade decrescente em contratos duradouros. Conclusões. **Revista de Direito Público da Economia**, v. 21. Belo Horizonte, jan./mar. 2008.

BRASIL. Lei nº 4.657, de 04 de setembro de 1942. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 09 set. 1942. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm>. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

DINIZ, M. H. **Curso de direito civil brasileiro**. 21. ed. v. 3 São Paulo, Saraiva, 2005.

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. V. 3. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves de & ROSENVALD, Nelson. **Contratos - teoria geral e contratos em espécie**. 2 ed. Salvador: Jus Podivum, 2012.

FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, N.; **Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie**. 5. ed. Coleção direito civil; v. 4. São Paulo: Atlas, 2015.

GAGLIANO, P. S. **Novo curso de direito civil**, volume 4: contratos. 1. ed. unificada. São Paulo: Saraiva Educação, 2017.

GOMES, R. Z. **Teoria contratual contemporânea: função social do contrato e boa-fé**. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GONÇALVES, C. R. **Direito das obrigações, parte especial: tomo I, contratos**. 13. ed. – São Paulo: Saraiva, 2016. Coleção sinopses jurídicas, v. 6, t. I.

LOBO, P. **Direito Civil 3 - Contratos**. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2017. 9788547229146. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547229146/>. Acesso em: 09 de fevereiro de 2021.

LOBO, P. **DIREITO CIVIL: OBRIGAÇÕES : VOLUME 2**. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2021. 9786555593464. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593464/>. Acesso em: 09 de fevereiro de 2021.

PEREIRA, C. M. da S. **Instituições de direito civil**. 11. ed. v. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PEREIRA, C. M. da S. **Instituições de direito civil: volume 3: contratos** /; [revisão e atualização] CaitlinMulholland. – 23. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

POSNER, E. **Análise econômica do direito contratual: sucesso ou fracasso?** [tradução e adaptação ao direito brasileiro: Luciana Benetti Timm, Cristiano Carvalho e Alexandre Viola]. — São Paulo: Saraiva, 2010.

ROSENVALD, N. **As funções da responsabilidade civil: a reparação e a pena civil** / 3. ed. — São Paulo: Saraiva, 2017.

ROSENVALD, N.; FARIAS, C. C. de. **Curso de direito civil: contratos** – teoria geral e contratos em espécie. 5. ed. Coleção direito civil; v. 4. São Paulo: Atlas, 2015.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE LAVRAS. Biblioteca Universitária. **Manual de normalização e estrutura de trabalhos acadêmicos: TCCs, monografias, dissertações e teses.** 2. ed. rev., atual. e ampl. Lavras, 2016. Disponível em: <<http://repositorio.ufla.br/jspui/handle/1/11017>>. Acesso em: data de acesso 20/06/2019.

VENOSA, S. **Direito Civil: contratos em espécie.** 5 ed. v. 3. São Paulo: Editora Atlas, 2005.

ANEXO 1: EMENTA DOS JULGADOS DO STJ

1 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.500.480 - SP (2014/0259942-9) RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO RECORRENTE : ERMELINDO JOSÉ DE OLIVEIRA BORGES ADVOGADOS : NORBERTO DE ALMEIDA CARRIDE E OUTRO (S) - SP050377 ITÁ MÁRCIA OCANHA DE ALMEIDA CARRIDE - SP327855 RODRIGO OTÁVIO OCANHA DE ALMEIDA CARRIDE - SP331136 RAUL DIEGO OCANHA DE ALMEIDA CARRIDE - SP327905 RECORRIDO : CONSTRUART EDIFICAÇÕES LTDA ADVOGADOS : PAULO JOSÉ GUERREIRO CONSTANTINO E OUTRO (S) - SP045894 LIAMARA DE BRITTO - SP111496 PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. AÇÃO DE COBRANÇA. OMISSÕES. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. CONFIGURAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. DECISÃO Consta dos autos que CONSTRUART EDIFICAÇÕES LTDA (CONSTRUART) propôs ação de cobrança por inadimplemento contratual com pedido de antecipação dos efeitos da tutela contra ERMELINDO JOSÉ DE OLIVEIRA BORGES (ERMELINDO). Em primeiro grau, a ação foi julgada parcialmente procedente, determinando que ERMELINDO pagasse à CONSTRUART a importância de R\$ 22.700,00 (vinte e dois mil e setecentos reais), com as devidas correções e juros de mora. A reconvenção foi julgada improcedente (e-STJ, fls. 551/561). O Tribunal de origem negou provimento ao agravo retido de ERMELINDO, negou provimento ao apelo de ERMELINDO e deu parcial provimento ao apelo de CONSTRUART em acórdão assim ementado: AGRAVO RETIDO - Interposição contra a decisão que admitiu como válido o contrato ofertado pela autora, com a petição inicial Descabimento - Concordância do réu quanto aos valores e forma de pagamento - Recurso não provido. DECADÊNCIA - AÇÃO DE COBRANÇA - Contrato de empreitada Alegação de decadência do direito do réu para pleitear indenização por supostos defeitos de construção - Descabimento - O § 2º, do artigo 14 do Código Civil, aplica-se somente aos casos de empreitada por medição, na qual se condiciona o pagamento do empreiteiro ao cumprimento de etapas de execução dos serviços, e não por ocasião da entrega da obra acabada - Recurso da autora não provido. AÇÃO DE

COBRANÇA - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - Contrato de empreitada - Alegação de inadimplemento contratual - Não comprovação de pagamento de 20% do preço ajustado no contrato, ao final da obra e liberação do imóvel - Cobrança de serviços extras, não prevista no contrato - Descabimento - Não demonstração de que o réu tenha sido consultado sobre tais serviços e orçamentos para sua apreciação e concordância, consoante disposto no pacto firmado - Não acolhimento do pleito relativo à condenação do réu nas penas da litigância de má-fé - Ausência dos requisitos do artigo 17 do Código de Processo Civil Recurso da autora não provido. AÇÃO DE COBRANÇA - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - Contrato de empreitada - Reconvencão - Pretensão ao recebimento de valores atinentes a gastos decorrentes de serviços não executados pela ré - Não comprovação das assertivas lançadas pelo reconvinte, quanto à necessidade de locação de equipamentos, não colocação de granito nas entradas de veículos e escadas externas e imprestabilidade do reboco na parte externa da residência - Não insurgência do reconvinte no momento adequado e após a entrega do imóvel - A existência de eventual discrepância na área construída, não é de responsabilidade da construtora, mas de quem elaborou e aprovou o projeto - Recurso do réu/reconvinte não provido. SUCUMBÊNCIA - RECONVENÇÃO - Ação autônoma, que sujeita vencido aos honorários de advogado do vencedor, sem prejuízo do resultado da ação principal - Em razão da improcedência da reconvencão, o réu/reconvinte deverá arcar com o pagamento da sucumbência, fixados os honorários advocatícios em R\$ 1.500,00 consoante os critérios estabelecidos no artigo 20, §§ 3º e 4º do Código de Processo Civil - Recurso da autora provido (e-STJ, fl. 689). Os embargos de declaração opostos pela ERMELINDO foram parcialmente acolhidos para, "negando provimento também ao recurso da autora-reconvinda, de sorte a manter a distribuição da verba honorária decidida em primeiro grau" (e-STJ, fl. 746). Inconformado, ERMELINDO interpõe recurso especial com base no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, sustentando, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 131, 165, 302, 305, 333, 334, 458, 459, 463, I e II, 515, 517 e 535, I e II, do CPC/73; e 205 e 206, § 3º, 475 a 477, 615 a 619 do CC/02. Sustenta que (1) houve negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem foi omissivo no tocante ao alegado erro na avaliação da prova pericial e documental, inclusive presumindo contra o senso comum, não fundamentando a decisão; ao erro na avaliação das provas; à exceção de contrato não cumprido; à postulação torpe; e à confissão ficta, prova documental e pericial; e, (2) necessidade de julgar procedência da reconvencão e improcedência da ação de cobrança. As contrarrazões ao recurso especial foram apresentadas (e-STJ, fls. 795/807). O Tribunal de origem não admitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 813/815), decisão contra a qual foi interposto agravo em recurso especial que foi provido em decisão monocrática de minha relatoria para determinar sua conversão em recurso especial (e-STJ, fl. 888). É o relatório. DECIDO. O inconformismo merece prosperar. De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. O Tribunal de origem, ao analisar os embargos de declaração, deixou de se manifestar acerca do alegado erro na avaliação da prova pericial e documental, inclusive presumindo contra o senso comum, não fundamentando a decisão; ao erro na avaliação das provas; à exceção de contrato não cumprido; à postulação torpe; e à confissão ficta, prova documental e pericial. É condição sine qua non ao conhecimento do especial que

a questão de direito ventilada nas razões de recurso tenham sido analisadas pelo acórdão objurgado. Assim, recusando-se a Corte de origem a se manifestar sobre a questão federal terminou por negar prestação jurisdicional ao Recorrente. A propósito: RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE NÃO SE MANIFESTOU SOBRE PONTO RELEVANTE PARA O DESATE DA CONTROVÉRSIA. OFENSA AO ART. 535 CONFIGURADA. TEMPESTIVIDADE DO RECURSO ESPECIAL. REGULARIDADE. 1. Muito embora o acórdão recorrido tenha afastado uma a uma as preliminares arguidas pela recorrente, silenciou quanto a ponto fundamental ao desate da controvérsia no mérito, qual seja, a ocorrência de mora do devedor, apesar de instado a fazê-lo em sede de embargos de declaração, o que caracteriza violação ao art. 535, II, do CPC. 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1187807/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 21/6/2012, DJe 28/6/2012) É medida de rigor, portanto, o retorno dos autos à instância ordinária para que sane o referido vício. Fica prejudicada a análise das demais questões. Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso especial, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que analise as questões trazidas nos embargos de declaração, como entender de direito. Por fim, advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito ao possível cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º do NCPC). Publique-se. Intimem-se. Brasília-DF, 1º de agosto de 2018. Ministro MOURA RIBEIRO Relator
(STJ - REsp: 1500480 SP 2014/0259942-9, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Publicação: DJ 08/08/2018)

2 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.760.886 - PR (2018/0211138-4) RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI RECORRENTE : ROCKENBACH PROJETOS E EXECUCOES LTDA ADVOGADOS : ISRAEL BOGO E OUTRO (S) - PR040917 DANIEL BOGO E OUTRO (S) - PR074229 CAMILA YUMIE MORITA UEKAWA - PR083207 RECORRIDO : NELIA BENDER ADVOGADOS : EMERSON CHIBIAQUI E OUTRO (S) - PR039700 LEANDRO EDILSON CHIBIAQUI - PR065111 PAULO HENRIQUE KRONBAUER - PR062768 MILLER HORST SCHOSSLER - PR072113 DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado: APELAÇÃO 01. AÇÃO DE COBRANÇA E AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE EMPREITADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SERVIÇOS ADICIONAIS AJUSTADOS VERBALMENTE EM ADITIVO CONTRATUAL DURANTE A EXECUÇÃO DO CONTRATO ORIGINÁRIO E SEM ESTABELECIMENTO DE NOVO PRAZO. OBRA ENTREGUE TRÊS MESES APÓS O PRAZO INICIALMENTE ESTABELECIDO. NÃO DEMONSTRADO QUE O ATRASO OCORREU EM RAZÃO DOS SERVIÇOS ADICIONAIS. DEPOIMENTO CONTRADITÓRIO DA PREPOSTA DA CONSTRUTORA AFIRMANDO QUE O ATRASO OCORREU EM RAZÃO DA OBRA DO IMÓVEL VIZINHO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. RECURSO DE APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. APELAÇÃO 02. DANO MORAL. CABIMENTO. SITUAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL QUE ULTRAPASSA MERO DISSABOR. VALOR ARBITRADO DE ACORDO COM O PATAMAR FIXADO POR ESTE TRIBUNAL. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO DE APELAÇÃO PROVIDO. A parte recorrente sustenta que é direito do empreiteiro suspender o prazo do término final da obra, ainda mais tendo em vista o pedido da própria recorrida para efetuar obras

adicionais. Sustenta que o acórdão não se manifestou acerca dos argumentos relativos à não ocorrência de danos morais in re ipsa no caso sob exame, e que a condenação a esse título demanda que se ultrapasse o mero dissabor. Requer a redução do valor arbitrado a título de indenização. Ao examinar a controvérsia, o Tribunal de origem assim manifestou seu entendimento: Depreende-se dos autos que em 09.10.2013 a requerente Nelia celebrou contrato de empreitada com a requerida Rockenbach para construção de um imóvel que serviria de residência para a requerente (mov. 1.6). Na cláusula sexta do contrato estipulou-se o prazo de 7 (sete) meses para a entrega do imóvel, contados da data da assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal. Firmado o contrato de financiamento em 17.07.2013 (mov. 1.8), o prazo final para entrega do imóvel seria 17.02.2014. Ocorre que as partes, durante a execução do contrato de empreitada, firmaram aditivo contratual ajustando a execução de serviços extras e substituição de materiais que seriam utilizados na obra (mov. 1.7). Embora o aditivo contratual tenha sido elaborado e assinado em 30.10.2014, ambas as partes confirmam que referido aditivo foi ajustado verbalmente entre elas ainda na execução do contrato originário, ou, seja, antes do término do prazo estabelecido na cláusula sexta do contrato de empreitada. A requerida sustenta que não houve atraso na entrega da obra, visto que a contratação de serviços adicionais a serem executados demandou mais tempo do que aquele previsto no contrato inicial. (...) Incontroverso, portanto, que a entrega da obra ocorreu pouco mais de três meses após o prazo final estipulado no contrato de empreitada (cláusula sexta). Embora estabelecida no referido aditivo a execução de serviços adicionais, além daqueles previstos no contrato originário, nada foi ajustado a respeito do prazo, seja para manter o prazo inicialmente estabelecido ou para prorrogar o prazo de entrega da obra. (...) As testemunhas inquiridas na audiência confirmam a contratação de serviços adicionais, inclusive que estes foram ajustados no decorrer da execução da obra, porém, não há nenhuma afirmação de que tais serviços atrasaram a entrega da obra em três meses. O informante Gilmar, pedreiro que presta serviços para a requerida, afirmou que "o que atrasou foi a parte da calçada" e que o atraso foi de "três semanas mais ou menos". A testemunha Jairo, pintor que trabalhou na obra, afirmou que o serviço de gesso, serviço adicional contratado no aditivo, levou dois dias a mais para ficar pronto. No entanto, não há nos autos nenhuma prova de que os serviços descritos no aditivo contratual foram realizados após o término do prazo de 7 (sete) meses previsto no contrato originário. A preposta da requerida chegou até mesmo a afirmar que a obra realizada no imóvel vizinho ocasionou uma "fissura" na parede do imóvel da autora, que somente foi possível de ser corrigida após a conclusão da obra pelo imóvel vizinho. Afirmou que o "habite-se" foi emitido dentro do prazo, porém, "teve que resolver essa questão do imóvel do vizinho para poder entregar o imóvel.". Denota-se que as afirmações da preposta contradizem a própria alegação da empresa requerida nos presentes autos de que o atraso na entrega ocorreu em virtude dos serviços adicionais. Além do mais, também não demonstrado que o atraso na entrega das, chaves se deu em razão da necessidade de se aguardar a finalização da obra do imóvel vizinho. Demonstrado, portanto, que houve atraso na entrega da obra sem que se demonstrasse justificativa para tanto. Ainda que o prazo de três meses, na concepção da requerida, não se mostre excessivo, foi o suficiente para causar danos patrimoniais à requerente, conforme bem analisado na sentença, e sem insurgência da requerida neste ponto. (...) Evidente que a conduta da requerida configura ato ilícito, o dano refere-se à frustração da autora ao desejo de ter imóvel próprio, planejamento para mudança no prazo estipulado, não realizado no período combinado, tudo por culpa da ré que, além do mais, tentou responsabilizar a autora pelo atraso em razão dos serviços adicionais contratados. Condena-se a ré ao pagamento de

danos morais, em R\$10.000,00 (dez mil reais), valor que se encontra dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, bem como em consonância com os julgados acima citados. A conclusão do Tribunal revisor acerca da irregularidade no atraso da obra foi obtida pela análise do conteúdo fático e contratual dos autos, que se situa fora da esfera de atuação desta Corte, nos termos dos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ. A jurisprudência do STJ, todavia, entende que o mero inadimplemento contratual, consistente no atraso da entrega de imóvel, em contrato de compra e venda, não enseja reparação a título de dano moral, ressalvadas as excepcionalidades. Nesse sentido: CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSABOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA. 1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. 2. A Corte local, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de indenização por danos morais, concluiu que o atraso na entrega do imóvel, de aproximadamente 9 (nove) meses, por si, frustrou a expectativa do casal de ter um lar, causando, conseqüentemente, transtornos por não ter domicílio próprio. Com efeito, o Tribunal de origem apenas superestimou o desconforto, o aborrecimento e a frustração da autora, sem apontar, concretamente, situação excepcional específica, desvinculada dos normais aborrecimentos do contratante que não recebe o imóvel no prazo contratual. 3. A orientação adotada na decisão agravada não esbarra no óbice contido no enunciado n. 7 da Súmula do STJ, tendo em vista que foram consideradas, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido. 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 1408540/MA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 19.2.2015); AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES. 1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais. 2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 570.086/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 27.10.2015). Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para determinar a exclusão da condenação em danos morais. Intimem-se. Brasília (DF), 24 de setembro de 2018. MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI Relatora (STJ - REsp: 1760886 PR 2018/0211138-4, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Publicação: DJ 02/10/2018)

3 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.831.284 - SP (2019/0236887-7) RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI RECORRENTE : MANARA SPE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA ADVOGADOS : JUNDIVAL ADALBERTO PIEROBOM SILVEIRA - SP055160 GABRIEL TORRES DE OLIVEIRA NETO - SP198446 RECORRIDO : DIOGO INACIO DOS SANTOS ADVOGADO : HELTON VITOLA - SP266713 DECISÃO Trata-se de recurso especial

interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 246 e-STJ): Compromisso de compra e venda. Inadimplemento dos promissários. Resolução. Devolução dos valores pagos, mantida a retenção de 40%, ausente irresignação específica quanto ao percentual arbitrado. Descabimento, na espécie, envolvendo construção a preço fechado, posto que reajustável, do procedimento do art. 1º, VII, da Lei 4.864/65 c/c art. 63, §§ 1º a 8º, da Lei 4.591/64. Sentença mantida. Recurso desprovido. Não foram opostos embargos de declaração. No recurso especial, além de divergência jurisprudencial, aponta violação ao artigo 63 da Lei 4.591/64. Sustenta que "O E. Tribunal a quo, ao decidir pela não prevalência da Lei Especial sobre o Código de Defesa do Consumidor, e afastando a validade do leilão extrajudicial para determinar a devolução de 60% (sessenta por cento) de todos os valores pagos pelo Recorrido, violou o preceito contido no artigo 63 da Lei Federal nº 4.591/64, especialmente o parágrafo 4.º, subvertendo toda a sistemática da incorporação imobiliária" (fl. 272, e-STJ). Contrarrazões às fls. 291-294, e-STJ. Recurso admitido na origem (fls. 799-800, e-STJ). Passo a decidir. Não merece prosperar o recurso. Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte. A Súmula nº 568, desta Corte, dispõe que "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema". Ao solucionar a controvérsia o Tribunal de origem consignou o seguinte (fls. 29-30, e-STJ): No caso em tela, todavia, está-se a tratar de compromisso de venda e compra firmado com a empreendedora, ainda que com parcelamento do preço. Ou seja, nem é um mútuo com a garantia do imóvel, nem a venda sob condição à adquirente, que entrega a coisa em alienação fiduciária ao credor. Mais, igualmente não se trata de empreitada a preço de custo, em que também aí se prevê a venda extrajudicial. Veja-se o ajuste e ali se encontra preço já determinado (fls. 36), para pagamento em parcelas corrigidas de acordo com índice próprio do contrato. [...] Sucede justamente que, neste sentido, para imóveis loteados e não loteados, tanto mais se envolver, como no caso, relação de consumo, o não pagamento pela promissária leva a consequências legais incompatíveis mercê das disposições posteriores quer da Lei 6.766/76 (como já ocorria com o Dec.lei 58), quer do CDC com a previsão da Lei 4.864/65, a qual, a pretexto de criar estímulos à construção civil, acaba deslocando ao adquirente, indevidamente, risco próprio do promitente vendedor profissional, possibilitando-lhe, afinal, retomar o imóvel prometido à venda, sem qualquer devolução de parcelas pagas, e repondo-o no mercado por seu preço integral. [...] Neste contexto, não se justifica a ampliação a que procedeu a Lei 4.864/65, incompatível com os ditames de legislação posterior igualmente especial não se olvidando do caráter subjetivamente especial e tutelar, por imperativo constitucional, do CDC ademais do quanto contido na Lei 6.766/79 e no Dec.lei 745/69. Aliás, ainda a título corroborativo de sua abusividade, posto comparada à legislação relativa ao financiamento, não é demasiado remarcar que a normatização discutida chegou mesmo a entregar ao próprio alienante a incumbência de venda extrajudicial, investindo-lhe dos mesmos poderes da Comissão de Representante (art. 1º, inciso VII), quando a própria disposição, a respeito, nos mútuos, antes referidos, exige a participação de agente fiduciário, assim alguém estranho a relação contratual (v. Melhim Chalhoub.Op. cit., p. 353). Mas, ainda pior, cria-se uma situação que favorece a burla ao preceito cogente do art. 53 do CDC e mesmo ao efeito comum de resolução dos contratos bilaterais. É que, ao contrário da Comissão de Representantes, que tem todo interesse na rápida alienação da unidade para recomposição dos recursos destinados à construção, tanto quanto o mesmo interesse possuem os mutuantes, na

célere recuperação dos valores afinal já financiados, o promitente vendedor que constrói por sua conta, diferentemente, pode acabar, como na espécie sucedeu, sobretudo quando ainda não entregue a unidade, retardando a providência, depois da cessação dos pagamentos, de modo justamente a que a dívida dos promissários atinja montante que, desinteressando eventuais licitantes, lhe possibilite a adjudicação pelo mesmo importe, assim sem ser vil o lance e, com isso, enfim isentando-se de qualquer devolução. Como se vê, o Tribunal de origem entendeu pela incidência do Código de Defesa do Consumidor à espécie, autorizando a devolução de 60% da quantia paga pelo promitente comprador, autorizando-se, em favor da ora recorrente a retenção de 40% dos valores pagos pelo promitente comprador desistente. Com efeito, o acórdão recorrido está em consonância com a recente jurisprudência do STJ, conforme se verifica: RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. 1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ). 2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento. [...] 4. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 2/10/2019). Considerando que na espécie não houve recurso contra o percentual de retenção, conforme noticiou o acórdão recorrido, fica esse mantido em 40%, conforme fixado pelas instâncias de origem. Dessa forma, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, incide na espécie o óbice da Súmula 83/STJ. Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo. Intimem-se. Brasília (DF), 13 de dezembro de 2019. MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI Relatora (STJ - REsp: 1831284 SP 2019/0236887-7, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Publicação: DJ 17/12/2019)

4 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.858.619 - SP (2020/0012562-9) RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE RECORRENTE : 3Z GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA ADVOGADO : GUSTAVO ANDRE REGIS DUTRA SVENSSON - SP205237 RECORRIDO : MARTIN LEOPOLDO LEVY LEWIN RECORRIDO : ROSA CECILIA TEICHER LEVY ADVOGADO : MICHELLI REZENDE LALLO - SP280684 INTERES. : LPS CAMPINAS - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204 EMENTA RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS CUMULADA COM PEDIDO DECLARATÓRIO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. RESPONSABILIDADE CIVIL. RECONHECIMENTO. INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. SÚMULA 7/STJ. 2. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. SÚMULA 83/STJ. 3. MANUTENÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA E AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL PORVENTURA VIOLADO OU OBJETO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 4. DANO MORAL. ATRASO, POR SI SÓ, QUE NÃO ACARRETA ATO ILÍCITO INDENIZÁVEL. PRECEDENTES. ACÓRDÃO REFORMADO NO PONTO. 5. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto por 3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Denota-se dos autos que a ação de indenização por danos materiais e morais cumulada com pedido declaratório de nulidade de cláusulas contratuais e repetição de indébito ajuizada por Martin Leopoldo Levy Lewin e Rosa Cecilia Teicher Levy em desfavor da ora recorrente foi julgada parcialmente procedente para condenar a ré ao pagamento de danos morais, danos materiais (danos emergentes e lucros cessantes) e à devolução de valores. Inconformadas, ambas as partes interpuseram apelações. Na oportunidade, a Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de origem decretou, de ofício, a consumação da prescrição, quanto ao pleito de restituição da comissão de corretagem e da taxa SATI e negou provimento aos recursos. O acórdão está assim ementado (e-STJ, fl. 525): Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel em construção. Atraso na entrega da unidade. Mora caracterizada. Fortuito interno que não exonera (Súmula nº 161 do TJSP). Pretensão indenizatória procedente. Presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio (Súmula nº 162 do TJSP). Correção monetária do saldo do preço. INCC. Indexador peculiar da atividade de construção civil. Aplicação até o término do prazo de tolerância e posterior substituição do índice de correção monetária. Contribuições condominiais atribuídas ao adquirente antes mesmo da transferência da posse do imóvel. Inadmissibilidade. Despesa inerente à fruição da coisa, recaindo sobre a incorporadora até transferência da posse. Abusividade da disposição contratual. Restituição devida. Restituição simples, inexistindo má-fé a justificar devolução em dobro. Dano moral. Admissibilidade. Demora excessiva no cumprimento do contrato, superando o âmbito do simples incômodo decorrente de inadimplemento contratual. Indenização devida. Comissão de corretagem e SATI. Restituição. Prescrição trienal conforme entendimento fixado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.551.956-SP, pelo rito dos recursos repetitivos. Prescrição caracterizada, reconhecida de ofício após manifestação das partes. Recursos dos autores e da ré ACS improvidos, reconhecida de ofício a prescrição quanto ao pedido de

restituição de comissão de corretagem e SATI. Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 540-554), interposto com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, a recorrente alega violação aos arts. 186, 393, 403 e 927 do Código Civil; e 5º, V e X, da Constituição Federal, bem como aos princípios da boa-fé objetiva, da autonomia da vontade e do pacta sunt servanda. Sustenta, em síntese, que o atraso na entrega do imóvel adquirido pelos ora recorridos deu-se em função de eventos imprevisíveis, não havendo, com isso, dever de indenizar que lhe seja imputável. Aponta, ademais, o descabimento de lucros cessantes fundado em prejuízo presumido. Aduz, também, a necessidade de manutenção do índice de correção monetária previsto no contrato, em observância ao princípio da autonomia de vontade e do pacta sunt servanda. Defende, ainda, que a demora na entrega do bem constitui mero inadimplemento contratual, a afastar a caracterização do dano moral. Por fim, afirma que as despesas de condomínio são de responsabilidade dos adquirentes, ora demandados, uma vez que a posse destes no bem apenas não se concretizou pelo inadimplemento deles. Contrarrazões às fls. 562-572 (e-STJ). Admitido o recurso especial na origem, os autos ascenderam a esta Corte (e-STJ, fls. 573-575). Brevemente relatado, decido. Concernente à ausência de responsabilidade civil da recorrente pelo atraso na entrega do imóvel, a Corte estadual, sopesando o acervo fático-probatório do presente feito, rechaçou tal tese, corroborando a sentença que reconheceu que os eventos apontados como imprevisíveis pela insurgente, na verdade, revelam-se como fortuito interno, a evidenciar o seu dever de indenizar (e-STJ, fl. 529-530): Não comporta acolhimento a alegação de que não haveria inadimplemento. A própria ré reconheceu que o prazo de tolerância não foi observado e pretendeu se justificar afirmando que houve necessidade de modificação do projeto perante a Prefeitura, embargo da obra e greve de funcionários, o que a seu ver caracterizaria excludente de caso fortuito. Não procede a invocação de caso fortuito/força maior. O fato, para caracterização da excludente, deve ser estranho à atividade e âmbito de responsabilidade do agente, o que os franceses denominam "cause étrangère", não ligado à sua atividade profissional, fato que escapa da esfera de controle do devedor (cf. Muriel Fabre-Magnan, Droit des obligations. 1 - Contrat et engagement unilatéral, p. 715). Malgrado divergência surgida na doutrina especialmente francesa - a respeito da necessidade de que a causa de exclusão da responsabilidade seja "exterior" ao demandado, parece bem adequada a síntese exposta por VINEY & JOURDAIN (Traité de droit civil. Les conditions de la responsabilité, nº 385, p. 219.): "Ela [a condição de exterioridade] é, a nosso ver, inerente a toda, qualquer que seja o regime de responsabilidade aplicável, porque ela significa simplesmente que o demandado não pode invocar, para isentar-se da sua responsabilidade nem um fato que ele mesmo teria provocado ou dado origem, nem um fato em relação ao qual uma regra jurídica qualquer lhe impõe precisamente de garantir as consequências danosas perante os terceiros. A condição de exterioridade se impõe, portanto, em todos os casos de responsabilidade porque o demandado não pode se beneficiar de uma causa que lhe seria imputável." A falta de mão de obra ou atraso de fornecedores constituem circunstâncias previsíveis e corriqueiras em empreitadas, não se revestindo da característica de fato necessário apto a determinar reconhecimento da excludente. Pelo contrário, constituem eventos para os quais o construtor deve estar preparado e se precaver, constituindo culpa a não previsão e atuação necessária. Nem isenta a requerida a alegação de dificuldades administrativas para obtenção do "habite-se", considerando que se trata de requisito inerente à sua atividade profissional, impondo o dever geral de cautela que a ré realizasse as diligências necessárias por seus profissionais para solucionar a questão tempestivamente. Este o entendimento sumulado do Tribunal de Justiça de São Paulo: "Súmula 161 - Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força

maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente."Desse modo, não há como infirmar a conclusão exarada no aresto hostilizado (acerca da inexistência de caso fortuito ou força maior), sem que se proceda ao reexame dos fatos e das provas do processo, o que não se admite nesta instância extraordinária, ante o óbice da Súmula 7/STJ. No tocante aos lucros cessantes, verifica-se que o entendimento do acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que se firmou no sentido de que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência (ou no atraso) de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, os quais se presumem, sendo ônus do promitente vendedor provar que a mora contratual não lhe seja imputável, o que não ocorreu na hipótese. Nessa linha de raciocínio, confira-se o seguinte julgado da Segunda Seção desta Casa: EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. 1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. 2. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes. 3. Embargos de divergência acolhidos. (REsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018) Assim, incide a Súmula 83/STJ à hipótese. Em relação à manutenção do índice de correção monetária previsto no contrato e à ausência de responsabilidade pelas despesas de condomínio, verifica-se que a recorrente descuroou-se do ônus de apontar devida e especificamente quais dispositivos de lei federal entende terem sido porventura violados ou objeto de interpretação divergente e aptos a amparar as questões suscitadas, o que caracteriza deficiência na fundamentação, atraindo, com isso, a incidência do verbete n. 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal. É importante ponderar que o recurso especial é reclamo de natureza vinculada e, dessa forma, para o seu cabimento, imprescindível que a parte recorrente demonstre, de forma clara, os dispositivos apontados como malferidos pela decisão recorrida, sob pena de inadmissão. A propósito: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMINISTRATIVO. PENSÃO POR MORTE. SOBRINHO-NETO DA INSTITUIDORA DA PENSÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO FEDERAL PARA CARACTERIZAR A SUPOSTA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 284/STF. CONTROVÉRSIA RESOLVIDA COM BASE EM LEGISLAÇÃO LOCAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 280/STF. 1. Na interposição do recurso especial com base na alínea c do permissivo constitucional é imperiosa a indicação do dispositivo federal sobre o qual recai a suposta divergência jurisprudencial, o que não ocorreu no caso em tela. Assim, não pode ser conhecido o presente recurso especial, nos termos da Súmula 284/STF, que dispõe: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.". Precedentes. 2. O exame da controvérsia, tal como enfrentada pelas instâncias ordinárias, exigiria a análise de dispositivos de legislação local, quais sejam, Leis Estaduais n.ºs 10.177/98, 1.012/07 e 180/78, pretensão insuscetível de ser apreciada em recurso especial, conforme a Súmula 280/STF ("Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário."). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1183694/SP, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA,

PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/05/2018, DJe 24/05/2018) Quanto aos danos morais, a jurisprudência das Turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal assevera que "o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017). Na mesma linha de cognição: AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO GERA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS. 1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada. 2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis (REsp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 737.158/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 22/08/2017) No caso em apreço, o TJSP, em sentido distinto ao entendimento acima delineado, manteve os danos morais fixados na sentença em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), em decorrência do atraso na entrega do imóvel. Nesse contexto, imprescindível a reforma do acórdão recorrido, com o intuito de afastar o prejuízo extrapatrimonial. Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe parcial provimento a fim de afastar o dano moral reconhecido nas instâncias ordinárias. Publique-se. Brasília (DF), 03 de fevereiro de 2020. MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator (STJ - REsp: 1858619 SP 2020/0012562-9, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 05/02/2020)

5 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.717.718 - RS (2018/0001198-2) RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE RECORRENTE : CARLOS ANTÔNIO CIDADE RECORRENTE : VERA LUCIA BEDIN CIDADE ADVOGADOS : TERCILIO PIETROSKI - RS018181 FIRMINO PIETROSKI E OUTRO (S) - RS018934 RECORRIDO : IDEMAR FELICIO DORS ADVOGADO : JOSÉ NILSO S ALMEIDA E OUTRO (S) - RS011943 RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE TERRENO SOBRE O QUAL FOI CONSTRUÍDA CASA COM RECURSOS PRÓPRIOS. INADIMPLEMENTO DA DÍVIDA RELATIVA AO TERRENO. PENHORA DA CASA. POSSIBILIDADE. ACESSÃO. DÍVIDA QUE VIABILIZOU A PRÓPRIA MORADIA. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto por Carlos Antônio Cidade e Vera Lúcia Bedin Cidade, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul assim ementado (e-STJ, fl. 195): **APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. EMBARGOS À PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. CONTRATO DE EMPREITADA. CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. DÍVIDA RELATIVA AO PRÓPRIO BEM. INCIDÊNCIA DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º DA LEI 8.009/90 C/C ART. 833, § 1º, DO NCPC. APELAÇÃO PROVIDA.** Os embargos de declaração opostos foram rejeitados. Nas

razões do especial, os recorrentes alegam violação ao art. 3º, II, da Lei n. 8.009/1990, além de divergência jurisprudencial, ao argumento de não ser admitida "a penhora do bem de família para garantia de dívida por aquisições de materiais de construção e mão-de-obra para construção do próprio bem, quando a parte credora não for financeira do sistema financeiro de habitação" (e-STJ, fl. 253). Ante o juízo positivo de admissibilidade, o feito ascendeu a esta Corte. Brevemente relatado, decidido. No presente caso, o Tribunal de origem deu provimento ao recurso de apelação do ora recorrido, por entender que "a execução fundada em dívida decorrente de contrato de empreitada para a construção do próprio bem de família, incide na espécie prevista no art. 3º, inciso II, da Lei 8.009/90, sendo, portanto, penhorável o imóvel" (e-STJ, fl. 201). Examinando os precedentes desta Corte é possível localizar julgados que assinalam a necessidade de se interpretar restritivamente as hipóteses de penhorabilidade dos bens de família, tendo em vista a necessidade de proteção da entidade familiar. Nesse sentido, por exemplo: AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NO BOJO DE DEMANDA DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE - IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA - REEXAME DE PROVAS - SÚMULA 7/STJ - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA EXEQUENTE. 1. É iterativa a jurisprudência deste e. Superior Tribunal de Justiça que entende ser admissível a penhora do bem de família hipotecado quando a garantia real for prestada em benefício da própria entidade familiar, e não para assegurar empréstimo obtido por terceiro ou pessoa jurídica, sendo vedado se presumir que a garantia fora dada em benefício da família, para, assim, afastar a impenhorabilidade do bem com base no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/90. Alterar a conclusão do Tribunal de origem - de que a dívida decorrente da hipoteca não se reverteu em prol da família -, enseja o reexame de provas e, conseqüentemente a incidência da Súmula 7/STJ. 2. A impenhorabilidade do bem de família é irrenunciável pela vontade do seu titular por tratar-se de um princípio relativo às questões de ordem pública. O escopo da proteção ao bem de família é a proteção da própria entidade familiar e não do patrimônio do devedor em face de suas dívidas, devendo as exceções à impenhorabilidade serem interpretadas restritivamente à hipótese prevista em lei. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes. 3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no Ag 1355749/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/05/2015, DJe 01/06/2015) RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. OFERECIMENTO DE BEM EM GARANTIA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMPENHORABILIDADE. EQUIPARAÇÃO À GARANTIA REAL HIPOTECÁRIA. DESCABIMENTO. 1.- A proteção legal assegurada ao bem de família pela Lei 8.009/90 não pode ser afastada por renúncia, por tratar-se de princípio de ordem pública, que visa a garantia da entidade familiar. 2.- A ressalva prevista no art. 3º, inciso V, da Lei 8.009/90 não alcança a hipótese dos autos, limitando-se, unicamente, à execução hipotecária, não podendo benefício da impenhorabilidade ser afastado para a execução de outras dívidas. Por tratar-se de norma de ordem pública, que visa a proteção da entidade familiar, e não do devedor, a sua interpretação há de ser restritiva à hipótese contida na norma. 3.- Recurso Especial improvido. (REsp 1115265/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 10/05/2012) No caso dos autos, porém, sobressai uma peculiaridade que justifica tratamento diferenciado. É que "a dívida decorreu da inadimplência de valores relativos a contrato de empreitada para construção de uma casa de alvenaria, com fornecimento de material e mão-de-obra" (e-STJ, fl. 198). Assim, se o bem de família pode ser penhorado para

garantir a quitação da dívida contraída para sua aquisição, não faz sentido afirmar que, no caso, isso não possa ocorrer apenas porque a casa, especificamente falando, foi construída com recursos próprios. Se a dívida viabilizou a construção do bem de família, não há como afirmar que ele não possa ser penhorado. Nesse sentido: AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. É admitida a penhora do bem de família, quando o resultado da dívida exequenda é decorrente do contrato de compra e venda do próprio imóvel, conforme exceção prevista no art. 3º da Lei nº 8.009/1990. 3. Agrado regimental não provido. (AgRg no AREsp 652.420/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 04/02/2016) PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRADO DE INSTRUMENTO. AGRADO REGIMENTAL. EXECUÇÃO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO. ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/90. OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO DE AQUISIÇÃO DO BEM DESTINADO À RESIDÊNCIA DA FAMÍLIA. I. A impenhorabilidade prevista na Lei n. 8.009/90 não se aplica ao imóvel cuja dívida exigida é originária de obrigações decorrentes do contrato de compra e venda do próprio bem destinado à residência da família, aplicando-se, neste caso, o disposto no ar. 3º, II, da referida lei. Precedentes. II. Agrado improvido. (AgRg no Ag 1254681/MS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 18/10/2010) Em sentido análogo: AGRADO REGIMENTAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/90. 1. A exceção prevista no art. 3º, II, da Lei n. 8.009/90 - possibilidade de se penhorar bem de família - deve ser estendida também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução. 2. Agrado regimental desprovido. (AgRg no AREsp 806.099/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2016, DJe 14/03/2016) PROCESSO CIVIL E CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. CARACTERIZAÇÃO. VALOR DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. CABIMENTO. EXEGESE SISTEMÁTICA DA LEI Nº 8.009/90. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 1º E 3º, II, DA LEI Nº 8.009/90. 1. Agrado de instrumento interposto em 12.03.2012. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 2. Recurso especial em que se discute se: (i) é possível afastar a impenhorabilidade sobre bem de família de elevado valor, de cuja alienação judicial resulte saldo suficiente para aquisição de novo imóvel pela executada; e se (ii) na execução de dívida oriunda de sinal não devolvido em compromisso de compra e venda desfeito, o próprio imóvel objeto do negócio pode ser beneficiado pela impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90. 3. Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família pela Lei nº 8.009/90. Precedentes. 4. Da exegese sistemática da Lei nº 8.009/90 desponta nítida preocupação do legislador de impedir a

deturpação do benefício legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar a aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, propiciando o enriquecimento ilícito do proprietário do imóvel em detrimento de terceiros de boa-fé. 5. A regra do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, se estende também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução. 6. Recurso especial provido. (REsp 1440786/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/05/2014, DJe 27/06/2014) Destarte, o acordo recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte. Inafastável, no caso em tela, a incidência da Súmula 83/STJ. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte recorrida para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa. Publique-se. Brasília, 1º de fevereiro de 2018. MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator (STJ - REsp: 1717718 RS 2018/0001198-2, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 02/03/2018)

6 - DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ABANDONO DA OBRA POR PARTE DA CONSTRUTORA. CONSEQUENTE AUSÊNCIA DE ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANO MORAL CONFIGURADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. 1. Ação ajuizada em 19/08/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 12/05/2017. Julgamento: CPC/2015. 2. O propósito recursal é determinar se o abandono da obra de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, gera danos morais à recorrida. 3. Com o abandono da obra por parte da construtora, é perceptível o completo descaso desta para com aquela que adquiriu - e pagou devidamente - pelo imóvel, ressaltando-se a ausência de justificativa legal para tanto. 4. De fato, o abandono da construção por parte da recorrente e a consequente ausência de entrega da unidade imobiliária ultrapassam o simples descumprimento contratual, fazendo prevalecer os sentimentos de injustiça e de impotência diante da situação, assim como os de angústia e sofrimento. 5. A frustração com a empreitada mostra-se inegável, de modo que o não recebimento do imóvel após o devido pagamento das parcelas acordadas não pode ser caracterizado como mero dissabor, evidenciando prejuízo de ordem moral à recorrida. 6. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, não provido, com majoração de honorários.

(STJ - REsp: 1704552 PE 2017/0091882-1, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 06/02/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/02/2018)

7 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.859.570 - SP (2020/0020033-9) RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE RECORRENTE : CYRELA POMPÉIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS E OUTRO (S) - SP110819 RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871

DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565 ANA CLARA VENANCIO DA SILVA ABREU - SP390091 RECORRIDO : BRUNA CRISCIO BERGAMIN ADVOGADO : DANIELA GIUNGI GONÇALVES - SP273498 DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto por Cyrela Pompéia Empreendimentos Imobiliários Ltda., com fulcro no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 336): **APELAÇÃO CÍVEL COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL Ação Declaratória de Nulidade de Cláusulas Contratuais c.c. Restituição de Valores e Indenização por Danos Morais Procedência da ação em Primeiro Grau de Jurisdição recurso da ré Resolução da avença operada em face do inadimplemento contratual por culpa concorrente Pretensão da apelante de resolução do contrato nos moldes do artigo 63 da Lei de incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/64) Descabimento Hipótese que não se confunde com contrato de empreitada a preço de custo ou por administração Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor Típica relação de consumo Reposição das partes ao 'status quo ante' Devolução dos valores desembolsados pela compromissária compradora na forma determinada Súmula 543 do C. STJ Fixação do termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado Recurso provido em parte. Os embargos de declaração opostos foram acolhidos, sem efeitos modificativos (e-STJ, fls. 378-382). Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 1.022, II, do CPC/2015; e 63 da Lei n. 4.591/1964. Sustenta a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e a legalidade da realização do leilão extrajudicial. Contrarrazões apresentadas às fls. 387-392 (e-STJ). Decisão de admissibilidade às fls. 393-395 (e-STJ). Brevemente relatado, decido. No que concerne à alegada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, observa-se que não houve a indicação pormenorizada dos pontos supostamente omitidos pela Corte de origem, apresentando-se a fundamentação do recurso, no ponto, genérica, a ensejar a incidência da Súmula 284/STF. Nesse sentido: **AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO DE FORMA GENÉRICA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. REMOÇÃO. ATO ADMINISTRATIVO ILEGAL. AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. 1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omissis, contraditório ou obscuro. Aplica-se, na hipótese, o óbice da Súmula 284 do STF. 2. A alegação de violação dos arts. 267, VI, 295, V, 333, I, do CPC e 10 da Lei n.º 12.016/09, ao argumento de que não houve demonstração do direito vindicado por meio de prova pré-constituída, reclamaria novo exame de matéria fático-probatória, a teor do óbice previsto na Súmula 7/STJ. 3. Por fim, é inafastável o óbice da Súmula 7/STJ também em relação à ilegalidade do ato administrativo, pois o Tribunal de origem concluiu que a remoção do Autor foi ilegal, por ausência de motivação do ato administrativo e a alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, tal como colocada a questão nas razões recursais, demandaria reavaliação do arcabouço probatório. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 767.496/PI, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 24/11/2015, DJe 11/12/2015) No tocante ao art. 63 da Lei n. 4.591/1964, consta do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 337-338, sem grifo no original): Não obstante as arguições recursais, inaplicável o artigo 63 da Lei nº 4.591/1964 ao caso dos autos. Trata-se de compra e venda de imóvel, pela qual a apelante vendera um imóvel na planta à apelada. O artigo prequestionado refere-se a construção imobiliária em condomínio, dispondo que 'Do preço que for apurado no****

leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver"(art. 63, § 4º, Lei 4.591/1964). A norma, portanto, refere-se a outro tipo de incorporação imobiliária, e não à hipótese dos autos, de típica relação de consumo de compra e venda de imóvel. Desse modo, atentando-se aos argumentos trazidos pela insurgente e ao fundamento (acima destacado) adotado pela Corte estadual, verifica-se que este não foi objeto de impugnação específica nas razões do recurso especial. Assim, a manutenção de argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal. Por fim, a recorrente não comprovou o dissídio pretoriano nos termos exigidos pelos dispositivos legais e regimentais que o disciplinam, em especial porque "a divergência entre julgados do mesmo tribunal não enseja recurso especial", conforme dispõe o Enunciado n. 13 da Súmula deste Tribunal. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial. Publique-se. EMENTA RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES E PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. 1. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL 2. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022, II, DO CPC/2015. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. 3. OFENSA AO ART. 63 DA LEI N. 4.591/1964. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 4. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO. ACÓRDÃOS RECORRIDO E PARADIGMA ORIUNDOS DO MESMO TRIBUNAL. SÚMULA 13/STJ. 5. RECURSO DESPROVIDO. Brasília, 02 de março de 2020. MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator (STJ - REsp: 1859570 SP 2020/0020033-9, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 05/03/2020)

8 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.323.765 - SC (2012/0073613-4) RELATOR : MINISTRO OG FERNANDES RECORRENTE : TERCAV CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA ADVOGADO : HARRI KLAIS - PR016664 RECORRIDO : MUNICÍPIO DE BRUSQUE ADVOGADO : SONIA KNIHS CRESPI E OUTRO (S) - SC015651 DECISÃO Vistos, etc. Trata-se de recurso especial interposto por Tercav Construtora de Obras Ltda., com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da CF/1988, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, publicado na vigência do CPC/1973, assim ementado (e-STJ, fl. 216): RECURSO DO AUTOR - AÇÃO DE COBRANÇA - SERVIÇOS PRESTADOS À MUNICIPALIDADE - CONTRATOS DE EMPREITADA ORIUNDOS DE PROCESSO LICITATÓRIO - NECESSIDADE DE PAGAMENTO PELAS OBRAS REALIZADAS - IMPROVIMENTO DO RECURSO DO RÉU. "Comprovados a prestação de serviços e o fornecimento de mercadorias ao Município, tem ele a obrigação de responder pelos débitos decorrentes. Eventual irregularidade administrativa no negócio não elide o pagamento se não há indícios de que a empresa contratada agiu de má-fé' (Apelação cível n. 2002.018966-4, de Sombrio, rei. Des. Luiz César Medeiros)" (AC n.1999.016201-0, de Campo Erê, ReI Des. Newton Janke, julgada em 27/03/2003) RECURSO DA AUTORA - JUROS MORATÓRIOS INCIDENTES - TERMO INICIAL DE INCIDÊNCIA, A DATA DA CITAÇÃO DO

APELADO. Os juros moratórios são devidos em razão do atraso no pagamento, a partir da citação do réu/apelado, dada a incerteza sobre a data de descumprimento da obrigação. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DEFERIDA - FIXAÇÃO EM 5% DO VALOR DA CONDENAÇÃO - PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO - IMPROVIMENTO DA REMESSA NECESSÁRIA. Dispõe o § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil, que o magistrado para arbitrar os honorários advocatícios deve estar atento aos requisitos previstos no § 3º, letras a b e c, do referido artigo, quais sejam, o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço. Por outro lado, é certo que o juiz não está adstrito aos limitadores constantes deste último parágrafo e suas alíneas, na medida que o § 4, do mesmo artigo, não diz respeito ao caput. Sem embargos de declaração. Alega a recorrente, além de dissídio jurisprudencial, violação do art. 397 do Código Civil, pois os juros de mora devem incidir a partir do vencimento de cada parcela e não somente a partir da citação do recorrido, uma vez que, no caso, o valor cobrado tinha vencimento certo. Contrarrazões às e-STJ, fls. 261/264. Parecer do Ministério Público Federal às e-STJ, fls. 330/334. É o relatório. A irresignação não merece acolhida. Em que pese a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tenha se firmando no sentido da tese defendida pela recorrente, o Tribunal de origem concluiu que não há data precisa do inadimplemento da obrigação pelo recorrido, visto que o termo de acordo foi considerado nulo (e-STJ, fl. 221): A apelante pretende ver fixado como termo inicial de incidência dos juros de mora o dia do vencimento da obrigação. O fato constitutivo do direito da apelante, ou seja, a execução das obras, ficou provado. Assim, devidos os juros de mora, dado o atraso no pagamento. Todavia, não há data precisa do inadimplemento da obrigação do réu/apelado, uma vez que o termo de acordo firmado entre os litigantes foi considerado nulo. Destarte, é de ser mantida a decisão exarada no juízo de origem, no que diz respeito ao termo inicial de incidência dos juros de mora, ou seja, estes devem incidir a partir da data de citação do réu/apelado. Dessa forma, para rever as conclusões da Corte a quo da forma como pretende a recorrente, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável na via eleita, em razão do óbice da Súmula 7/STJ. No ponto: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535 E 458 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO - PROBATÓRIO DOS AUTOS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente. Não se verifica, também, no caso, a alegada vulneração dos artigos 515 e 458, II, do Código de Processo Civil, porquanto a Corte local apreciou a lide, discutindo e dirimindo as questões fáticas e jurídicas que lhe foram submetidas. O teor do acórdão recorrido resulta de exercício lógico, ficando mantida a pertinência entre os fundamentos e a conclusão. 2. O Tribunal de origem, após análise do acervo probatório dos autos e exame de cláusulas contratuais, entendeu que é incontroversa a mora contratual, e que é devida a condenação por lucros cessantes. Alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos e reinterpretção de cláusula contratual, o que é vedado em razão da incidência das Súmulas 5 e 7 do

STJ. 3. O entendimento da Corte de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que, no caso de responsabilidade contratual, os juros moratórios incidem a partir da data da citação. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 943.480/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/4/2017, DJe 2/5/2017) Tal compreensão é aplicável inclusive ao recurso especial interposto com fundamento na alínea c do permissivo constitucional, consoante jurisprudência pacificada no âmbito desta Corte. Nesse sentido: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CITAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. PREJUÍZO PARA A DEFESA. CONSTATAÇÃO. EXIGÊNCIA DE REEXAME DE PROVA. INVIABILIDADE. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. O acórdão recorrido foi prolatado em perfeita sintonia com a orientação desta Corte Superior, firmada no sentido de que "o princípio processual da instrumentalidade das formas, outrossim, sintetizado pelo brocardo pas de nullité sans grief, determina que não sejam declarados nulos os atos inquinados de invalidez quando deles não tenha decorrido nenhum prejuízo concreto" (AgRg no AREsp 247.090/SP, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 25/3/2013). 3. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da validade da citação por edital e da existência de prejuízo à defesa demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. 4. A necessidade do reexame da matéria fática, assim como a consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte Superior, são óbices que impedem a admissão do recurso especial tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional. 5. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 522.193/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/6/2015, DJe 15/6/2015) Ante o exposto, com fulcro no art. 932, III, do CPC/2015, não conheço do recurso especial. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 27 de abril de 2018. Ministro Og Fernandes Relator
(STJ - REsp: 1323765 SC 2012/0073613-4, Relator: Ministro OG FERNANDES, Data de Publicação: DJ 07/05/2018)

9 - RECURSO ESPECIAL. DIREITO CAMBIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE DUPLICATA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CONTRATO DE EMPREITADA. FORNECIMENTO DE MÃO-DE-OBRA, MATERIAIS E EQUIPAMENTOS. TÍTULO CAUSAL. ACEITE. AUTONOMIA DA CÁRTULA. AUSÊNCIA DE CIRCULAÇÃO. DISCUSSÃO ACERCA DA CAUSA DEBENDI. EXCEÇÕES PESSOAIS. POSSIBILIDADE. SUPERVENIENTE RETIRADA DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS COMPUTADOS NO VALOR DAS DUPLICATAS. PERDA DO SUBSTRATO CAUSAL E DA LIQUIDEZ DO TÍTULO. RECURSO IMPROVIDO. 1. A duplicata de prestação de serviços é, por sua natureza, título de crédito eminentemente causal, estando sua emissão subordinada à efetiva prestação do serviço que representa. 2. Mesmo que devidamente aceita pelo sacado, ainda assim é possível discutir a causa subjacente à emissão da duplicata. Não obstante sejam a autonomia e a abstração características dos títulos de crédito em geral, decorrendo disso a inoponibilidade de exceções pessoais, são garantias que somente se justificam em caso de título posto em circulação, e em relação ao terceiro de boa-fé

(endossatário). Não havendo circulação, no entanto, estando, pois, ainda atrelado à relação jurídica originária estabelecida entre seu emitente (sacador) e o beneficiário (sacado), podem estes discutir o negócio jurídico subjacente (causa debendi). 3. "A autonomia própria dos títulos de crédito consiste em reflexo da respectiva negociabilidade, é dizer, a abstração somente se verifica à vista da circulação da cambial; a não comercialização do título lastreado em negócio jurídico presume sua emissão em garantia da avença (acessoriedade), destituído de seus caracteres cambiários e maculado pelos vícios atinentes à relação negocial originária" (REsp 812.004/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, DJ de 1/8/2006). 4. No caso, tratando-se de título eminentemente causal, a retirada superveniente de parte dos materiais que compõem, junto com a mão-de-obra, o objeto do contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, retira não apenas o substrato causal da duplicata, como também a sua liquidez, na medida em que o valor estampado na cártula não mais corresponde ao que foi efetivamente entregue ou empregado na obra, tornando o título inexigível. 5. Recurso especial improvido.

(STJ - REsp: 1410997 SP 2013/0341356-5, Relator: Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Data de Julgamento: 24/10/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/10/2017)

10 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.399.280 - RS (2013/0276020-7) RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI RECORRENTE : CONSTRUTORA SEPI LTDA ADVOGADO : JOEL PAULO BIONDO E OUTRO (S) - RS042946 RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN MARINO ADVOGADOS : ADEMIR ANTÔNIO IZIDORO - RS012508 LUCIANO DE ALMEIDA HASSE E OUTRO (S) - RS074618 DECISÃO Cuida-se de recurso especial interposto por CONSTRUTORA SEPI LTDA com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, desafiando acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, assim ementado (e-STJ, fl. 234): APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. DANOS MATERIAIS. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. A pretensão indenizatória relativa reparação civil prescreve em 03 (três) anos, com fulcro no artigo 206, § 3º, V, do referido diploma legal. A contagem do prazo prescricional começa a fluir a partir do surgimento da pretensão da autora que, no caso dos autos, nasceu com o trânsito em julgado da demanda de rescisão de contrato, em que litigaram as partes. Apelo desprovido. Não foram opostos embargos de declaração. Em suas razões recursais (e-STJ, fls. 251-257), sustenta a parte recorrente a existência de violação ao art. 205 do Código Civil, asseverando que "o equívoco da decisão a quo está no entendimento de que a recorrente pretende indenização por ato ilícito quando, na verdade, como reverberado nos autos, deseja a cobrança dos valores que lhe são devidos por força do contrato, cuja tentativa de vê-lo rescindido foi rechaçada por decisão judicial proferida pelo e. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul" (e-STJ, fl. 256). Contrarrazões apresentadas às fls. 267-275 (e-STJ). Admitido o processamento do recurso na origem, consoante decisão de fls. 278-281 (e-STJ), ascenderam os autos a esta Corte. É o relatório. Decido. O presente recurso merece prosperar. 1. Inicialmente, destaca-se que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei n. 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte. 2. Da leitura dos autos depreende-se que a pretensão do empresa autora, ora recorrente, era a compensação pelas perdas e danos sofridas em razão da rescisão antecipada do contrato de empreitada, conforme o seguinte excerto da petição inicial (e-STJ, fls. 4-5):

É indiscutível que o afastamento precoce da autora da condução das obras de edificação do condomínio implicou em uma perda de receita e lucratividade, na medida em que o contrato foi interrompido antes do término da construção. Assim, por óbvio, tivesse a autora permanecido na administração da obra até a conclusão da edificação, auferiria receitas e lucros que lhe foram sonegados pela administração do condomínio, repita-se, de forma arbitrária e imotivada. Portanto, segundo a lei, deverá o Condomínio demandado suportar as perdas e danos advindas da ruptura da avença, no montante equivalente aos lucros que a autora deixou de obter caso fosse mantida na condução dos trabalhos até a conclusão do empreendimentos. (...) Contestada ou não a presente lida, seja ao final julgada procedente a ação para condenar o demandado ao pagamento das perdas e danos oriundos da rescisão imotivada do contrato (...) Dessa forma, verifica-se que a pretensão indenizatória da parte autora nasce do inadimplemento contratual, razão pela qual deve obedecer ao prazo prescricional decenal por ter natureza contratual, consoante os seguintes precedentes desta Corte Superior: AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR PERDAS E DANOS. DIREITOS AUTORAIS. ESCRITÓRIO CENTRAL DE ARRECADAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO (ECAD). DISPONIBILIZAÇÃO DE APARELHOS DE RÁDIO E TELEVISÃO EM QUARTOS DE HOTEL. ILÍCITO DE NATUREZA EXTRA CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO TRIENAL. ART. 206, § 3º, DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES. 1. Consoante a jurisprudência consolidada por ambas as Turmas julgadoras da Segunda Seção, em se tratando de pretensão de cobrança relativa a ilícito extracontratual, o prazo prescricional incidente no caso de violação de direitos do autor é de 3 (três) anos, a teor do que disposto pelo art. 206, § 3º, do Código Civil. 2. O prazo prescricional decenal, de que trata o art. 205 do Código Civil, tem aplicação na cobrança de valores oriundos de descumprimento contratual, o que não ocorre no caso em apreço, visto que a pretensão veiculada na petição inicial é de reparação por perdas e danos em virtude de o hotel demandado pôr à disposição de seus hóspedes, no interior de seus quartos, aparelhos transmissores de rádio e televisão. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1432129/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2016, DJe 16/09/2016) RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E DANO MORAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 205 DO CC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. 1. Afasta-se a ofensa aos arts. 458 e 535 do CPC quando a Corte de origem examina, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia. 2. Aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC nas pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual. 3. Não se conhece de recurso especial fundado em dissídio jurisprudencial quando não realizado o cotejo analítico entre os arestos confrontados. 4. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido. (REsp 1591223/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe 09/06/2016) AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO SINGULAR PELO RELATOR. POSSIBILIDADE. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. Ausentes os requisitos de admissibilidade do recurso, é cabível o seu julgamento por decisão singular, sem que tal procedimento macule o princípio da

colegialidade. Precedentes. 2. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ). 3. "Aplica-se o prazo de prescrição decenal (art. 205 do CC/2002) quando o pedido de reparação civil tem por fundamento contrato celebrado entre as partes" (AgRg no Ag 1401863/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/11/2013, DJe 19/11/2013). 4. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ. 5. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 783.719/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 17/03/2016) Portanto, tendo o Tribunal de origem entendido que à presente pretensão aplicava-se o prazo prescricional trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do Código Civil, deve o acórdão recorrido ser reformado a fim de adequar-se à jurisprudência desta Corte Superior, nos termos da fundamentação acima exposta. 3. Do exposto, com fundamento no art. 932 do Novo Código de Processo Civil c/c Súmula 568/STJ, dou provimento ao recurso especial para afastar a prescrição e, por conseguinte, a extinção do processo com fulcro no art. 267, § 3º, V, do CPC/1973, determinando o retorno dos autos ao primeiro grau para prosseguimento do feito. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 14 de março de 2017. MINISTRO MARCO BUZZI Relator

(STJ - REsp: 1399280 RS 2013/0276020-7, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Publicação: DJ 21/03/2017)

11 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.849.324 - SP (2019/0345167-2) RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA RECORRENTE : PONTA DA PRAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA RECORRENTE : CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A ADVOGADOS : OSMAR DE OLIVEIRA SAMPAIO JUNIOR - SP204651 BRUNA FERNANDA FERNANDES RICCIARELLI - SP357104 RECORRIDO : ANTONIO MARCOS SIMÃO RECORRIDO : LUIZA APARECIDA DA SILVA SIMAO ADVOGADO : RENATO SAUER COLAUTO - SP209981 DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto por PONTA DA PRAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. e CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado: "Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel em construção. Atraso na entrega da unidade. Inadimplemento caracterizado. Inocorrência de caso fortuito (Súmula nº 161 do TJSP). Termo de entrega de imóvel contendo cláusula geral de quitação. Alegação de carência de ação para demandar posterior indenização. Inadmissibilidade. Relação de consumo em que o documento representa apenas recebimento do bem, sem implicar renúncia de direitos, que deveria ser expressa. Inadmissibilidade de condicionar entrega do imóvel à quitação que isenta o fornecedor de responsabilidade estabelecida no CDC. Abusividade. Pretensão indenizatória procedente. Presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio (Súmula nº 162 do TJSP). Termo final da mora. Obrigação da alienante que se considera cumprida com entrega das chaves, não sendo suficiente o "Habite-se" (Súmula nº 160 do TJSP). Indenização fixada na forma de aluguel, correspondente a 0,5% do valor atualizado do imóvel. Recurso acolhido para redução do percentual. Cumulação de multa moratória e indenização de lucro cessante. Inadmissibilidade. Recurso Repetitivo do STJ (Tema 970): 'A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra,

estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.' Condenação ao pagamento de indenização, apurada em percentual mensal pelo período de atraso, que afasta a possibilidade de cumulação com cláusula penal. Recurso provido neste aspecto. Dano moral. Admissibilidade. Demora excessiva no cumprimento do contrato, superando o âmbito do simples incômodo decorrente de inadimplemento contratual. Dano in re ipsa. Indenização devida. Recurso parcialmente provido"(fl. 315, e-STJ). Nas razões do especial, a recorrente aponta violação dos seguintes dispositivos e suas respectivas teses: (i) arts. 186, 393 e Parágrafo Único e 927, Parágrafo Único do Código Civil, ao fundamento de que não teria cabimento a condenação ao pagamento de lucros cessantes. Isso porque, segundo defende, ainda que o construtor tenha de contar com a ocorrência de chuvas ou eventual dificuldade de mão de obra para determinadas atividades, o atraso na entrega do imóvel da data acordada deve ser considerado como fortuito externo; (ii) arts. 2º, 141, 322, 492 e 1.013 do Código de Processo Civil de 2015; 402 e 403 do Código Civil, sob o argumento de que não teria sido analisada a matéria de ordem pública invocada. Afirma que o recorrido adquiriu o imóvel para nele residir, razão pela qual não há falar no cabimento de indenização por lucros cessantes; (iii) arts. 186, 927 e 944 do Código Civil, sob a alegação de que o mero descumprimento contratual não é suficiente para configurar indenização por dano moral. Assevera que a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o simples atraso na entrega do imóvel, por si só, não é suficiente para gerar dano dessa natureza. Apresentadas as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem. É o relatório. DECIDO. O acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). O recurso merece prosperar parcialmente. De início, o recurso não merece ser conhecido no que tange a alegada violação dos arts. 141, 322, 492 e 1.013 do Código de Processo Civil de 2015, visto que as matérias relativas a estes dispositivos não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e, tampouco foram opostos embargos de declaração a fim de provocar o pronunciamento da questão. Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 282/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada." A propósito: "AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. BEM IMÓVEL. RECURSO ESPECIAL ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS PRECEITOS LEGAIS DITOS VIOLADOS. PRETENSÃO DE IMPUGNAÇÃO REFLEXA DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO LOCAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. (...) 2. É de rigor a aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF quando, apesar de opostos embargos de declaração, os preceitos legais ditos violados não foram objeto de debate pelo Tribunal recorrido, por este ter decidido a lide à luz de legislação diversa. (...) 4. Agravo regimental não provido"(AgRg no Ag 1.420.212/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 7/11/2013, DJe 11/12/2013). De outro lado, oportuna as conclusões do tribunal estadual acerca do cabimento de indenização por lucros cessantes: "O inadimplemento ficou bem caracterizado, tendo sido superado o prazo original e aquele previsto na cláusula de tolerância, que foi considerado na sentença. Não se acolhe a pretensão de extensão do prazo de tolerância com invocação de caso fortuito. A cláusula de tolerância é admitida justamente para fazer frente a eventuais transtornos na conclusão do contrato, não admitindo indefinida prorrogação. Também não há que se falar em caso fortuito, nada sendo demonstrado a respeito. O fato, para caracterização da excludente, deve ser estranho à atividade e âmbito de responsabilidade do agente, o que os franceses

denominam 'cause étrangère', não ligado à sua atividade profissional, fato que escapa da esfera de controle do devedor (cf. Muriel Fabre-Magnan, Droit des obligations. Contrat et engagement unilatéral, p. 715). Malgrado divergência surgida na doutrina a respeito da necessidade de que a causa de exclusão da responsabilidade seja 'exterior' ao demandado, parece bem adequada a síntese exposta por VINEY & JOURDAIN (Traité de droit civil. Les conditions de la responsabilité, n° 385, p. 219.): 'Ela [a condição de exterioridade] é, a nosso ver, inerente a toda , qualquer que seja o regime de invocar, para isentar-se da sua responsabilidade nem um fato que ele mesmo teria provocado ou dado origem, nem um fato em relação ao qual uma regra jurídica qualquer lhe impõe precisamente de garantir as conseqüências danosas perante os terceiros. A condição de exterioridade se impõe, portanto, em todos os casos de responsabilidade porque o demandado não pode se beneficiar de uma causa que lhe seria imputável.' A falta de mão de obra ou atrasos de fornecedores constituem circunstâncias previsíveis e corriqueiras em empreitadas, não se revestindo da característica de fato necessário apto a determinar reconhecimento da excludente. Pelo contrário, constituem eventos para os quais o construtor deve estar preparado e se precaver, constituindo culpa a não previsão e atuação necessária. Este o entendimento sumulado do Tribunal de Justiça de São Paulo: 'Súmula 161 - Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente.' Em razão do atraso na conclusão da obra cabível indenização pelo lucro cessante. Ainda que a aquisição do bem não fosse pautada pelo espírito de especulação, a injustificada privação da utilização acarreta prejuízo econômico ressarcível, pois a parte foi privada de auferir frutos civis com a posse do bem"(fl. 318-319, e-STJ). Nesse aspecto, o tribunal de origem julgou em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega das chaves do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar (AgInt no AREsp 1.146.916/RS, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2017, DJe 4/12/2017). Nesse mesmo sentido:"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. 1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmula n. 282/STF). 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). 3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela ausência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega da obra. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial. 4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, o atraso na entrega de imóvel enseja pagamento de lucros cessantes, sendo presumível o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Precedentes. 5. Agravo interno a que se nega provimento"(AgInt no AREsp 1.189.236/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 27/03/2018-grifou-se)."AGRAVO INTERNO NO

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO DE ALUGUERES DO IMÓVEL. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. CABIMENTO. DIGNIDADE DO CONSUMIDOR ATINGIDA. MONTANTE. RAZOABILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. O col. Tribunal de origem, com base no substrato probatório dos autos, afastou a excludentes de responsabilidade e concluiu pelo dever de indenização dos alugueres pelo tempo de atraso na entrega da obra. 2. O acórdão recorrido decidiu em sintonia com a jurisprudência do STJ no sentido de que, havendo atraso na entrega das chaves do imóvel objeto de contrato de compra e venda, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Precedentes. 3. Analisando o acervo fático-probatório dos autos, o Tribunal a quo concluiu que o atraso na entrega da obra ultrapassou a esfera do mero dissabor diário, sendo atingida a dignidade do consumidor que ensejou a reparação a título de danos morais, no valor de dez mil reais. Esse montante atende aos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade, bem como às peculiaridades do presente caso. 4. Agravo interno a que se nega provimento"(AgInt no AREsp 1.140.098/BA, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe 16/02/2018-grifou-se)."AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. ANÁLISE. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO. 1. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ). 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. 3. Agravo interno a que se nega provimento"(AgInt no AREsp 1.042.415/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2017, DJe 31/10/2017-grifou-se)."AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. 1. Rever o que decidido pelo tribunal de origem quanto à responsabilidade da agravante pelo atraso na entrega da obra e legitimidade na relação processual esbarra necessariamente no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça. 2. Reapreciar a conclusão do aresto impugnado acerca da abusividade da cláusula contratual em debate encontra óbice, no caso concreto, nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. 3. Rescindido o contrato de promessa de compra e venda pela demora na entrega do imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, assiste ao promitente comprador o direito à restituição de toda a quantia paga. Precedente. 4. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. 5. O recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado o tema sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal. Se a divergência não é notória, e nas razões de recurso especial não há sequer a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a

consequente demonstração da eventual ofensa à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea 'c' do permissivo constitucional. Precedentes. 6. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a' quanto pela alínea 'c' do permissivo constitucional. 7. Agravo interno não provido"(AgInt no AREsp 1.059.699/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/8/2017, DJe 18/8/2017- grifou-se)."CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL OBJETO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1. 'O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador' (AgRg no AREsp n. 709.516/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 27/10/2015, Dje de 3/11/2015). 2. O conhecimento do recurso especial, interposto com fundamento na alínea 'c' do permissivo constitucional, exige a indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 541, parágrafo único, do CPC/1973. 3. Correta a decisão que, ao negar provimento ao agravo nos próprios autos, majorou em 20% (vinte por cento) o valor dos honorários advocatícios, nos estritos limites do art. 85, § 11, do CPC/2015, levando em conta os requisitos previstos nos incisos I a IV do § 2º do mesmo dispositivo. 4. Agravo interno a que se nega provimento"(AgInt no AREsp 1.053.507/MA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/9/2017, DJe 21/9/2017- grifou-se). Incide, portanto, a Súmula nº 568/STJ:"O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema."Quanto à condenação da recorrente ao pagamento de indenização por danos morais, melhor sorte colhe o recurso. A r. sentença ao julgar cabível a indenização por danos morais, fundamentou nos termos termos:"O dano moral está caracterizado, existindo in re ipsa, não demandando outras provas. É cabível indenização de dano moral quando o atraso se prolongou por tempo excessivo, colocando o adquirente em situação de abalo emocional apto a justificar reparação de dano extrapatrimonial (TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado - Ap. nº 1003501-54.2015.8.26.0604 - Rel. Claudio Godoy - j. 12/05/2017; TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado - Ap. nº 0011214-18.2011.8.26.0223 - Rel. Christine Santini - j. 11/08/2015; TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado - Ap. nº 0047567-28.2012.8.26.0577 - Rel. Augusto Rezende - j. 09/05/2017; TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado - Ap. nº 1029752-40.2013.8.26.0100 - Rel. Francisco Loureiro - j. 05/05/2017). No caso sub judice o atraso foi considerável, mais de ano e meio de demora além do prazo de tolerância, ainda havendo inadimplemento quanto ao material construtivo contratado, tudo compondo o quadro que autoriza reconhecimento do dano moral"(fls. 323-324, e-STJ). Ocorre que, segundo orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, em regra, a demora na entrega do imóvel constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar. E, no caso sob exame, não ficou evidenciada situação excepcional capaz de superar o mero inadimplemento contratual. Por oportuno:"AGRAVO INTERNO NO

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. RECURSO PROVIDO. 1. É entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça "que o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe de 22/3/2017). 2. Tendo em vista que, no presente caso, a fundamentação do dano moral teve como justificativa somente a frustração da expectativa da parte autora, que se privou do uso do imóvel pelo tempo de aproximadamente oito meses de atraso na entrega, sem tecer fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico de modo a configurar dano moral, é mister o provimento do recurso no ponto. Precedentes. 3. Agravo interno a que se dá provimento, para reconsiderar a decisão agravada, dando parcial provimento ao recurso especial para excluir o dano moral"(AgInt no REsp 1.715.252/RO, Rel. Desembargador Convocado LÁZARO GUIMARÃES, Quarta Turma, julgado em 7/6/2018, DJe 15/6/2018)."

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRÉ-QUESTIONAMENTO FICTO. OMISSÃO. AUSÊNCIA. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. 1. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei. 2. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial. 3. Agravo interno no recurso especial desprovido" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018, DJe 28/5/2018). Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para afastar a condenação da recorrente ao pagamento de indenização por dano moral, mantida a sucumbência fixada na sentença (fls. 266, e-STJ). Publique-se. Intimem-se. Brasília, 25 de novembro de 2019. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Relator

(STJ - REsp: 1849324 SP 2019/0345167-2, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 16/12/2019)

12 - RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DO DANO MORAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚM. 282/STF. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚM. 283/STF. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VÍCIOS NÃO DEMONSTRADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. NULIDADE DA SENTENÇA. EXTENSÃO DOS DANOS MATERIAIS. LAUDO PERICIAL INSUFICIENTE. SEGUNDA PERÍCIA. DESNECESSIDADE. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JULGADOR. DANO MORAL. SÚM. 07/STJ. JULGAMENTO: CPC/15. 1. Ação de indenização por danos materiais e compensação do dano moral ajuizada em 08/05/2008, da qual foi extraído o presente

recurso especial, interposto em 04/12/2017 e atribuído ao gabinete em 22/08/2018. 2. O propósito recursal é dizer sobre: (i) a negativa de prestação jurisdicional; (ii) a nulidade da sentença, ante a não realização da segunda perícia; (iii) a configuração do dano moral; (iv) a validade do laudo pericial apresentado. 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial (súm. 282/STF). 4. A existência de fundamento não impugnado - quando suficiente para a manutenção das conclusões do acórdão recorrido - impede a apreciação do recurso especial (súm. 283/STF). 5. É inviável o recurso especial em que não se aponta violação de qualquer dispositivo infraconstitucional (súm. 284/STF). 6. A mera referência à existência de omissão e contradição no acórdão recorrido, sem se desincumbir a recorrerente do ônus de demonstrar, efetivamente, em que consistiriam tais vícios, sobre os quais deveria ter se pronunciado o Tribunal de origem, e sua respectiva relevância para a solução da controvérsia, não é apta à anulação do acórdão por negativa de prestação jurisdicional. Aplicação da súmula 284/STF. 7. Tanto o CPC/73 como o CPC/15 estabelecem que o julgador não está adstrito ao laudo pericial, e, constatando que a matéria não foi suficientemente esclarecida, seja por não ter esgotado o estudo técnico dos fatos a serem provados, seja por falta de precisão, clareza ou certeza quanto a determinado dado relevante, pode determinar a realização de uma segunda perícia, a fim de corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que a primeira conduziu. 8. Não há regra em nosso ordenamento jurídico que imponha seja realizada a segunda perícia, na hipótese de insuficiência da primeira, tampouco que se faça aquela pelo mesmo profissional que efetivou esta, incumbindo ao julgador, no exercício do livre convencimento motivado, avaliar as circunstâncias concretas. 9. Hipótese em que não se evidencia qualquer nulidade na decisão que, diante da insuficiência do resultado da perícia com relação à extensão dos danos materiais, relega, para a fase de liquidação por arbitramento, a apuração do quanto devido pela recorrente aos recorridos, assim resolvendo, desde logo, a crise de adimplemento havida entre as partes. 10. Com relação aos fundamentos que motivaram a conclusão de que o laudo pericial é insuficiente no que toca à extensão dos danos materiais (quantum debeatur), não há como alterar a conclusão à que chegaram as instâncias de origem sem o revolvimento do conjunto fático-probatório (súm. 07/STJ). 11. Alterar a decisão da instância de origem, de que não se trata de mero inadimplemento contratual, estando caracterizada a ofensa à dignidade dos recorridos, esbarraria no óbice da súmula 07/STJ. 12. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido, sem majoração de honorários. (STJ - REsp: 1758265 PR 2018/0202009-6, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 02/04/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJE 04/04/2019)

13 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.621.431 - RS (2016/0221482-1) RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA RECORRENTE : GIOVANA MATOS DA SILVA RECORRENTE : DILSON TEIXEIRA REIS ADVOGADOS : CRISTIANO METZ - RS076500 JULIANE CARINE KLOH - RS089356 RECORRIDO : CORNÉLIO TIMANN - SUCESSÃO ADVOGADOS : JOSÉ LUIZ DORSDT - RS045036 LISIANE CRISTINA BALIN DORSDT - RS064920 DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto por GIOVANA MATOS DA SILVA e DILSON TEIXEIRA REIS, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal ao acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR

DANOS MATERIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE EMPREITADA. INADIMPLENTO DA PARTE RÉ. CULPA CONTRATUAL DO PROMITENTE VENDEDOR RECONHECIDA. CONSEQUÊNCIAS DA MORA. MULTA CONTRATUAL. PERDAS E DANOS. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DE PROVA DE GASTOS COM ALUGUÉIS APÓS O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME" (fl. 184 e-STJ). Os embargos de declaração opostos foram rejeitados. Nas razões do recurso especial, os recorrentes alegam, além da divergência jurisprudencial, violação dos artigos 20, § 3º, 165, 458, 475-E e 535 do CPC/1973. Aduzem omissão no julgado, quanto aos seguintes tópicos: a) ser garantido "o direito de concluir, sob expensas próprias, imóvel por eles adquiridos" (fl. 227 e-STJ); b) "o acórdão nada decidiu sobre as demais penalidades postuladas, não as tendo deferido, mas também nada referindo sobre eventual desacolhimento de tal pretensão" (fl. 228 e-STJ); e c) não houve fundamentação quanto ao percentual da verba honorária. Mencionam que: "(...) o artigo 475-E do CPC admite a liquidação futura da sentença, com base em documentos não disponíveis ao tempo da interposição da ação, não pode o TJRS, ao argumentação de insuficiência probatória, julgar improcedente o pleito" (fl. 234 e-STJ). Pleiteiam a majoração da verba honorária, que foi fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, para 15% (quinze por cento). Através da Petição nº 484.188/2016, os recorrentes pleitearam a desistência do pedido a no item violação ao artigo 535 do CPC/1973 (fls. 262/263). É o relatório. DECIDO. A irresignação não merece prosperar. No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional (artigo 535, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973), agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado. Vejamos: "(...) Registro, neste passo, que a condenação da parte ré vai além da restituição do valor pago, de R\$ 22.000,00, já deferida na sentença, devendo, ainda, ser condenada ao pagamento da multa contratual, de R\$ 5.000,00, prevista na Cláusula Décima, Parágrafo Primeiro, do contrato, que reza (fl. 44): 'Parágrafo Primeiro: O lado que der causa à desistência pagará à outra parte R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) de multa, observando o exposto nos parágrafos seguintes. No caso de ser o Promitente vendedor, além da multa, devolverá os valores já recebidos até o momento em até 15 dias, a contar a partir da data da comunicação da desistência'. Indevido, entretanto, no caso concreto, o valor gasto com aluguel, pois ausente comprovação do referido dispêndio. De um lado, não há qualquer nenhum óbice na cumulação da multa penal, que é a prefixação das perdas e danos, com os aluguéis, os quais decorrem do inadimplemento da demandada (que gerou a obrigatoriedade de os autores buscarem alternativa para morar, durante o período em que aguardaram a entrega do imóvel). (...) ISSO POSTO, voto no sentido de dar parcial provimento ao recurso de apelação cível, em ordem de reconhecer a culpa da parte ré pelo desfazimento do negócio, impondo-se sua condenação ao pagamento também da multa contratual, no valor de R\$ 5.000,00, sobre a qual deverá incidir correção monetária, a contar do ajuizamento da ação (pois ausente a comunicação da desistência, referida no contrato), e juros de mora de 1% ao mês, que flui desde a citação. Diante do resultado, redimensiono os encargos de sucumbência, devendo a parte ré arcar com 80% das custas do processo e os autores com os restantes 20%, mantendo-se, entretanto, os honorários advocatícios arbitrados em favor do patrono dos autores (10% sobre o valor da condenação), reduzindo-se, entretanto, aqueles fixados em favor do patrono da parte ré para R\$ 1.500,00. Mantida a sentença em seu restante" (fls. 188/191 e-STJ). Fica patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada. Não há correlação entre o

artigo 475-E do CPC/1973, alegado como violado no recurso especial, e a matéria referente à cobrança dos aluguéis na ação de inadimplemento contratual, o que inviabiliza a compreensão da controvérsia por ausência de pertinência temática. Incidência, portanto, da Súmula nº 284/STF. Por fim, quantos aos honorários advocatícios, verifica-se que o Tribunal de origem manteve os honorários fixados na sentença de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (fl. 151 e-STJ). Na verdade, o Superior Tribunal de Justiça, afastando a incidência da Súmula nº 7/STJ, tem reexaminado o montante fixado pelas instâncias ordinárias apenas quando irrisório ou abusivo. A propósito: "PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. PIS E COFINS. CRÉDITO PRESUMIDO. ART. 8º DA LEI N. 10.925/2004. ATO DECLARATÓRIO INTERPRETATIVO SRF 15/05. LEGALIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS. REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 1. (...) 2. Conforme a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, só é permitido modificar valores fixados a título de honorários advocatícios se estes se mostrarem irrisórios ou exorbitantes. 3. A questão do valor dos honorários fixados é irrelevante quando o juízo de origem afirma, expressamente, que foram eles estabelecidos de forma razoável, sendo inviável, nesses casos, a revisão dos valores pelo Tribunal Superior. 4. No caso dos autos, o Tribunal a quo expressamente assentou que os valores eram adequados à singeleza da demanda, o que torna inafastável o óbice da Súmula 7 do STJ. Agravos regimentais de BIANCHINI S/A INDÚSTRIA COMÉRCIO E AGRICULTURA e da FAZENDA NACIONAL improvidos."(AgRg no REsp 1.341.021/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 08/02/2013)"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO ANTE O NÃO CUMPRIMENTO VOLUNTÁRIO DA OBRIGAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL, RECONHECENDO A POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NESTA FASE PROCESSUAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ. 1. Entendimento assente nesta Corte Superior no sentido de que 'na fase de cumprimento de sentença, há de se considerar o próprio espírito condutor das alterações pretendidas com a Lei nº 11.232/05, em especial a multa de 10% prevista no art. 475-J do CPC. Seria inútil a instituição da multa do art. 475-J do CPC se, em contrapartida, fosse abolida a condenação em honorários, arbitrada no percentual de 10% a 20% sobre o valor da condenação.' (cf. REsp nº 1.028.855/SC, Rel. Ministra Nancy Andrichi, CORTE ESPECIAL, DJe 05/03/2009) 2. Na hipótese dos autos, o arbitramento da verba honorária em 10% (dez por cento) do valor em execução (aproximadamente R\$ 25.000,00 - vinte cinco mil reais - quando da instauração da fase de cumprimento de sentença) não se mostra excessivo, notadamente pela desídia do devedor em adimplir integralmente a obrigação. 3. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no REsp 1.200.684/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 03/12/2013). A fixação da verba honorária cabe às instâncias ordinárias, uma vez que resulta da avaliação subjetiva do julgador em face das circunstâncias fáticas dos autos, razão pela qual insuscetível de revisão em recurso especial, a teor da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça. A propósito: "AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESERÇÃO. RECOLHIMENTO EM GUIA DIVERSA DA ESPECIFICADA NA RESOLUÇÃO DO STJ. GRU SIMPLES. GRU COBRANÇA. PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. APLICAÇÃO. DESERÇÃO AFASTADA. PRECEDENTE DA CORTE ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535

DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 393 DO CC. CHUVAS EXCESSIVAS. CONTRATO DE SAFRA. TEORIA DA IMPREVISÃO. AFASTADA. SÚMULAS N. 7 DO STJ. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 20, § 4º DO CPC. SÚMULA N. 7/STJ. (...) 4. O valor arbitrado a título de honorários advocatícios de sucumbência na instância ordinária somente se submete ao controle do Superior Tribunal de Justiça na hipótese em que o montante fixado seja irrisório ou exorbitante, distanciando-se, assim, dos parâmetros contidos no art. 20, § 3º, do CPC. Agravo regimental desprovido. 5. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ se o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclamar a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda. 6. Agravo regimental desprovido" (AgRg no AREsp 711.391/MT, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/12/2015, DJe 14/12/2015). Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial. Publique-se. Intimem-se. Brasília, 1º de outubro de 2017. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Relator (STJ - REsp: 1621431 RS 2016/0221482-1, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 07/11/2017)

14 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.702.692 - RJ (2016/0087167-5) RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA RECORRENTE : EDUARDO GOMES CORTES CASTRO JUNIOR RECORRENTE : MARCELA MELISSA DA ROCHA ADVOGADOS : RAFAEL BARROSO FONTELLES - RJ119910 FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS - RJ148512 FELIPE MONNERAT SOLON DE PONTES - RJ147325 FELIPE GOMES DE ALMEIDA ALBUQUERQUE - RJ189367 RECORRIDO : GAFISA S/A ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861 FABRÍCIO CARRADA ITABORAHY - RJ096762 RENAN REIS ROCHA E OUTRO (S) - RJ151567 ALBERTO GONZALEZ REBOEIRAS E OUTRO (S) - RJ189245 DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto por Eduardo Gomes Cortes Castro Júnior e Marcela Melissa da Rocha contra decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO IMOBILIÁRIO. GAFISA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. 1- Celebração de instrumento de compra e venda de imóvel na planta, com previsão de entrega até dezembro/2010, aí já incluído o prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato; 2- Atraso no término da obra, ocorrendo a entrega das chaves em março/2013; 3- Adquirentes que postulam em juízo a condenação da Incorporadora ao pagamento de dano material emergente, consistente no ressarcimento do aluguel pago durante a espera na conclusão da obra, dos encargos (IPTU e condomínio), do aluguel com garagem e do seguro fiança locatícia, bem como condenação ao pagamento de dano moral; 4- Sentença que condena a 2ª Apelante/Ré ao reembolso dos aluguéis entre o fim do prazo de tolerância (01/01/2011) e a data em que os 1ºs promitentes/compradores firmaram o Boletim de Vistoria (31/01/2013), perfazendo 25 meses, condenando, outrossim, ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$ 7.000,00 para cada um dos adquirentes; 5- Apelo interposto pelos 1ºs Apelantes/Autores a que se dá provimento parcial para condenar a 2ª Apelante/Incorporadora ao ressarcimento das despesas de condomínio, IPTU e seguro fiança locatícia, incidindo correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir da citação; majorar a verba indenizatória por dano extrapatrimonial de R\$ 7.000,00 para R\$ 15.000,00, que sofrerá atualização monetária a partir do arbitramento

e não a partir do trânsito em julgado, como disposto na sentença; 6- Apelo interposto pela 2ª Apelante/Ré, Gafisa, a que se dá provimento parcial para circunscrever o período de restituição dos aluguéis despendidos pelos Autores entre o fim do prazo de tolerância (01/01/2013) e a data da averbação do 'habite-se' no Registro de Imóvel (26/07/2012)." (fls. 493/494 e-STJ). O embargos de declaração opostos pelos recorrentes (fls. 522/534 e-STJ) foram acolhidos tão somente para corrigir erro material, consistente no termo final do ressarcimento dos aluguéis, condomínio e IPTU, qual seja, o dia 21/09/2012. Os segundos aclaratórios (fls. 559/564 e-STJ) foram rejeitados (fls. 568/570 e-STJ). No recurso especial (fls. 572/597 e-STJ), alega-se violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses: (i) art. 535, I e II do CPC/1973, existência de omissões no acórdão recorrido relevantes ao julgamento da lide, notadamente, quanto à inaplicabilidade da cláusula de tolerância, à condenação da recorrida ao pagamento de multa e juros de mora e à definição do termo final da mora da recorrida; (ii) arts. 39, V e XII, 47 e 51, IV do CDC - abusividade na aplicação da cláusula contratual de carência de 180 (cento e oitenta) dias, que coloca o consumidor em desvantagem; (iii) arts. 399 e 400 do CC, ao entendimento de que a conduta da recorrida propiciou o aumento do custo da obra, razão pela qual não caberia a incidência da correção monetária, porquanto o consumidor não deve arcar com o prejuízo a que a própria recorrida deu causa, devendo o saldo devedor ser congelado ou aplicado outro índice de correção que não o INCC; (iv) arts. 39, V, 47 e 51, I, do CDC, e arts. 395, 406 e 407 do CC, sob a alegação de que a aplicação dos juros e multa moratória apenas a uma das partes acarretaria desequilíbrio contratual; (v) art. 394 do CC, quanto à definição do termo final da mora da empresa recorrida, como da data de averbação do habite-se no registro de imóveis e não da entrega do imóvel. Contrarrazões apresentadas (e-STJ fls. 607/630). É o relatório. DECIDO. O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). A irresignação não merece prosperar. Inicialmente, verifica-se que a decisão embargada não padece de nenhum dos vícios ensejadores dos embargos declaratórios, enumerados no art. 535 do Código de Processo Civil: obscuridade, contradição ou omissão. Igualmente, impende asseverar que cabe ao julgador apreciar os fatos e provas da demanda segundo seu livre convencimento, declinando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide. Desse modo, não há falar em deficiência de fundamentação da decisão o não acolhimento de teses ventiladas pela parte recorrente, mormente, reitere-se, se o acórdão abordar todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie. A propósito: "PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 165, 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. ARGUMENTOS DO RECURSO ESPECIAL CUJA ANÁLISE DEPENDE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. 1. Não há ofensa aos arts. 165, 458, 515 e 535 do CPC se o tribunal de origem se pronuncia fundamentadamente sobre as questões postas a exame, dando suficiente solução à lide, sem incorrer em qualquer vício capaz de maculá-lo. 2. Com base nos elementos circunstanciais da demanda, a corte local entendeu que os devedores não têm direito ao alongamento da dívida em decorrência de ação dolosa, o que, para ser desconstituído, impõe reexame de matéria fático-probatória da lide, vedado nesta sede (Súmula 7 do STJ). Precedente. 3. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no Ag 930.113/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 6/10/2011, DJe 13/10/2011). Ademais, nos embargos de declaração, o Tribunal de origem corrobora a inexistência de omissão ou contradição na decisão proferida. Da cláusula de tolerância para atraso de obra e termo a quo da mora da

vendedora (art arts. 39, V e XII, 47 e 51, IV do CDC Impende asseverar que a compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil). Ademais, no contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a conhecida cláusula de tolerância. É certo que a esses contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família. Com efeito, o incorporador pode ser enquadrado no conceito de fornecedor, vinculando-se a uma obrigação de dar (transferência definitiva) e de fazer (construir), ao passo que o adquirente, sendo destinatário final da unidade habitacional, caracteriza-se como consumidor. De qualquer modo, apesar de o Código de Defesa do Consumidor incidir na dinâmica dos negócios imobiliários em geral, não há como ser reputada abusiva a cláusula de tolerância. Isso porque existem no mercado diversos fatores de imprevisibilidade que podem afetar negativamente a construção de edificações e onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos. Assim, a complexidade do negócio justifica a adoção no instrumento contratual, desde que razoáveis, de condições e formas de eventual prorrogação do prazo de entrega da obra, o qual foi, na realidade, apenas estimado, tanto que a própria lei de regência disciplinou tal questão. Confirma-se a redação do art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964. "Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor. § 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato; § 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação." (grifou-se) Logo, observa-se que a cláusula de tolerância para atraso de obra possui amparo legal, não constituindo abuso de direito (art. 187 do CC). Por outro lado, não se verifica também, para fins de mora contratual, nenhuma desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. É que a disposição contratual de prorrogação da entrega do empreendimento adveio das práticas do mercado de construção civil consolidadas há décadas, ou seja, originou-se dos costumes da área, sobretudo para amenizar o risco da atividade, haja vista a dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversas obstáculos e situações imprevisíveis, o que concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente. De fato, quanto maior o risco do empreendimento, maior o preço final ao consumidor. Nesse sentido, confirma-se:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS.

BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra. 2. A compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil). 3. No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância. 4. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família. 5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemos. 6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis. 7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC). 8. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação. 9. Recurso especial não provido"(REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017- grifou-se). Assim, a conclusão do Tribunal de origem de que de os aluguéis são devidos após o prazo de tolerância não destoia do entendimento firmado nesta Corte, o que atrai a incidência da Súmula nº 83/STJ. Do termo final da mora (averbação da carta de habite-se) A tese recursal é a de que o Tribunal de origem teria partido da premissa equivocada de que com a averbação da carta de habite-se o

bem já estaria na esfera de disponibilidade dos autores. Assim, sob sua ótica, o termo final da condenação deveria corresponder à data da efetiva entrega do imóvel ao consumidor. Pelo que se lê não só da fundamentação do voto condutor do acórdão, mas também do relatório, a conclusão da Corte local para fixar a data do registro da carta de habite-se como termo final para o cômputo do período de aluguel a ser ressarcido aos autores resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusula contratual, em especial do item 3.2.1 do contrato (e-STJ fl. 509), que impunha uma série de condições, algumas a cargo do próprio comprador, para a efetiva entrega das unidades imobiliárias. Desse modo, revela-se inviável nessa via recursal, a teor do que dispõem os enunciados sumulares nº 5 e nº 7/STJ, infirmar a premissa do acórdão de que com a concessão da carta de habite-se a unidade seria considerada concluída. Ademais, definido que a expedição do " habite-se "dava por concluída a obra, o tribunal a quo foi além e entendeu que termo final do ressarcimento se daria com a sua averbação no registro de imóveis. Isso para beneficiar os autores que teriam condições de efetuar o pagamento do saldo final, de forma segura e obter a entrega das chaves. Da leitura das razões recursais, percebe-se não haver impugnação específica a tal fundamento, o que atrai a incidência da Súmula nº 283/STF, por analogia. Da inversão da cláusula penal No que diz respeito ao tema, esta Corte Superior, ao julgar REsps nºs 1.614.721/DF e 1.631.485/DF (Rel. Ministro Luiz Felipe Salomão, publicados aos 25/6/2010), sob o rito dos recursos repetitivos, fixou duas teses sobre os frequentes pedidos de cumulação de cláusula penal com lucros cessantes e aplicação, contra a construtora, de cláusula penal cominada para a hipótese de mora do adquirente. A esse respeito, confirmam-se: Tese nº 970:" A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes ". Tese nº 971:"No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial '. Na hipótese, a recorrida restou condenada ao pagamento de R\$ 15.000, 00 (quinze mil reais), montante equivalente ao valor de 13 (treze) alugueis mensais, pelo período de atraso das obras, corrigidos monetariamente desde o desembolso e juros de mora a contar da citação. Ao dar parcial provimento à apelação dos ora recorrentes, o tribunal de origem acentuou que "(...) consumado o inadimplemento contratual, materializado na entrega do apartamento além do prazo de tolerância concedido (mais de 2 anos), nada mais resta a não ser inserir tal circunstância na legislação consumerista e, quando assim se faz, caracterizado está um inequívoco defeito na prestação do serviço (artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor), que torna imperioso o dever jurídico indenizatório por dano material emergente. (...) Sendo pertinente o ressarcimento do que foi pago por eles a título de aluguel, durante o período em que aguardaram a entrega do apartamento, naturalmente, também é pertinente o ressarcimento dos encargos locatícios (IPTU e condomínio) despendidos nesse mesmo interregno, cujos valores estão discriminados nas cobranças feitas pela Administradora de Imóveis, adunadas aos autos às fls. 219/267-ejud. Igualmente deve ser acolhida a pretensão de restituição das quantias pagas como seguro fiança locatícia, já admitida na jurisprudência deste Tribunal. (...) Sublinhe-se, consta no contrato de locação de fls. 96/99- ejud o número do contrato de seguro fiança de fls. 113/115- ejud, de forma que nenhuma dúvida há sobre sua celebração, devendo o ressarcimento corresponder ao valor do prêmio total à vista (R\$ 3.532,86), que foi pago em 04 (quatro) parcelas de R\$ 883,22, incidindo correção monetária desde a data de cada pagamento e juros de mora

a partir da citação. Destarte, o Apelo interposto pelos 1ºs Apelantes merece parcial acolhimento, para: 1) condenar a Ré ao ressarcimento dos pagamentos mensais relativos às despesas de condomínio e IPTU entre o período oficial de ressarcimento dos gastos com aluguel, incidindo correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora a partir da citação; 2) condenar a Ré ao ressarcimento dos 04 (quatro) pagamentos mensais feitos a título de seguro fiança locatícia, incidindo correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora a partir da citação; 3) aumentar o valor da compensação por dano imaterial para R\$ 15.000,00 para cada um dos Autores; 4) para estabelecer o termo a quo da incidência da correção monetária sobre a condenação por dano moral a partir do seu arbitramento" (fls. 502/506 e-STJ). Consoante se pode verificar, os compromissários compradores já obtiveram a indenização por dano material emergente (equivalente ao locativo e despesas correlatas), de sorte a impedir a cumulação da multa de mora prevista na avença, de acordo com a Tese 970. Registre-se que a multa invocada pelos autores tem expressa natureza moratória. Assim, sua cumulação à indenização de lucros cessantes (danos materiais emergentes), já concedida, representaria inadmissível bis in idem e, portanto, violaria a Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça fixada em casos repetitivos. Quanto à correção monetária do saldo devedor, a Terceira Turma do STJ apreciando caso semelhante (REsp 1.454.139/RJ, Dje de 17/06/2014) ao dos autos, manifestou-se nos termos da ementa a seguir transcrita: "CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04. 1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor. 3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor. 4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes. 5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora. (...) 7. Recurso especial provido". No voto condutor do acórdão, a em. Min. Nancy Andrihgi sustentou: "(...) Cinge-se a lide a determinar a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor. (...) 2. Da correção monetária do saldo devedor. Violação dos arts. 884 do CC/02; 1º da Lei nº 4.864/65; e 46 da Lei nº 10.931/04. 06. Na ótica do TJ/RJ, o atraso na entrega das chaves 'impede a obtenção de financiamento para quitação do preço do imóvel', com a ressalva de que o recorrido 'vem sendo onerado com a correção do seu saldo devedor pelo índice previsto no contrato, o que aumenta o valor do débito, a cada dia de atraso na entrega do imóvel' (fl. 272, e-STJ). 07. Com base nessas premissas, concluiu que 'diante do

inadimplemento contratual por parte da construtora, não pode a mesma exigir do agravado [recorrido] a correção do saldo devedor, pelo índice previsto no contrato (INCC), sendo aplicável ao caso o art. 476 do CC/02' (fl. 273, e-STJ). 08. A recorrente, por sua vez, sustenta que 'a correção monetária é apenas mero fator de atualização da moeda' e que o afastamento da sua incidência 'altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato', provocando o enriquecimento sem causa do comprador. 09. Consoante entendimento consolidado desta Corte 'a correção monetária constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes' (REsp 1.391.770, 1ª Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe de 09.04.2014. No mesmo sentido: REsp 1.202.514/RS, 3ª Turma, minha relatoria, DJe de 30.06.2011; e AgRg no REsp 780.581/GO, 4ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 19.10.2010). 10. Com efeito, a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação. Cuida-se, aliás, de fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor. 11. Não é por outro motivo que o art. 1º da Lei nº 4.864/65 autoriza os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo a 'prever a correção monetária da dívida, com o consequente reajustamento das prestações mensais de amortização'. 12. No mesmo sentido, o art. 46 da Lei nº 10.931/04, que admite, nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, a 'estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança'. 13. Nesse contexto, salvo melhor juízo, o fato de o vendedor encontrar-se em mora no cumprimento da sua obrigação - no caso a entrega do imóvel - não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexistente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos. 14. Em outras palavras, o prejuízo decorrente do atraso na conclusão da obra não guarda correspondência como o valor da correção monetária do saldo devedor para o período de inadimplência. 15. Há, pois, clara violação do comando do art. 944 do CC/02, segundo o qual a indenização deve ser calculada com base na extensão do dano. Da mesma forma, ofende-se o art. 395 do CC/02, que imputa ao contratante inadimplente a responsabilidade pelos prejuízos a que sua mora der causa. 16. Não se ignora tampouco se afasta o direito do comprador de ser ressarcido dos prejuízos decorrentes da mora do vendedor na entrega das chaves. Todavia, em consonância com os mencionados dispositivos legais, essa compensação deve corresponder ao efetivo dano suportado, inclusive de sorte a manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato. 17. Assim é que, em situações como a dos autos, a parte prejudicada pode requerer, por exemplo, indenização correspondente ao aluguel pago (ou que seria recebido) durante o período de atraso na entrega do imóvel - o que, aliás, foi requerido nos autos principais - ou até mesmo a suspensão do pagamento do saldo devedor até que haja a purgação da mora; enfim pretensões que possuam efetiva equivalência econômica com a inadimplência do outro contratante. 18. Note-se, por oportuno, que a imposição de indenizações desprovidas de equivalência econômica induz desequilíbrio do próprio contrato e o consequente enriquecimento sem causa de uma das partes. Embora não se possa determinar de antemão qual dos contratantes será prejudicado - o que dependerá das circunstâncias presentes em cada caso (duração da mora, valor do saldo devedor, índice de correção monetária etc.) - fato é que o equilíbrio econômico-financeiro do contrato será afetado, beneficiando-se uma das partes em detrimento da outra. 19. Dessa forma, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham

equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora". A esse respeito:"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. CARÁTER INFRINGENTE. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATOS. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 165, 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. SUPOSTA OFENSA AO ARTIGO 557 DO CPC. INOCORRÊNCIA. DISCUSSÃO SUBMETIDA AO ÓRGÃO COLEGIADO. PREJUDICIALIDADE. PRECEDENTES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DO BEM. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. LEGITIMIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO DA TERCEIRA TURMA DO STJ: RESP 1.454.139/RJ, MIN. NANCY ANDRIGHI, DJE DE 17/06/2014. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. EMBARGOS DECLARATÓRIOS RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO" (EDcl no REsp 1.494.395/RJ, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe 5/3/2015) - grifou-se. Assim, o entendimento trazido no acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte de Justiça Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial para, nessa extensão, negar-lhe provimento. Publique-se. Intimem-se. Brasília, 18 de fevereiro de 2020. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Relator (STJ - REsp: 1702692 RJ 2016/0087167-5, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 06/03/2020)

15 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.618.983 - RJ (2016/0208348-9) RELATOR : MINISTRO GURGEL DE FARIA RECORRENTE : UNIÃO RECORRIDO : FIGUEIREDO FERRAZ CONSULTORIA E ENGENHARIA DE PROJETO S.A ADVOGADOS : VIVIANNE VELASCO FICHTNER PEREIRA E OUTRO (S) - RJ071741 MAURO FICHTNER PEREIRA - RJ001520A ADVOGADA : PAULA MARQUES DOS SANTOS THOMPSON MELLO - RJ138612 DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto pela UNIÃO com fundamento na (s) alínea (s) a do permissivo constitucional contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região assim ementado (e-STJ fls. 1095/1096): ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE EMPREITADA. PAGAMENTOS REALIZADOS COM ATRASO. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS DE MORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. 1. Trata-se de Remessa Necessária, de Apelações e de Recurso Adesivo interpostos contra sentença que condenou a Demandada a pagar quantia decorrente do atraso no adimplemento de faturas contratuais. 2. Não se deve conhecer do Agravo Retido se a parte não reiterar o pedido para que o recurso seja apreciado quando do julgamento da Apelação, em consonância com o art. 523, § 1º do CPC. 3. O art. 2º, I da Medida Provisória 353/2007 (convertida na Lei 11.843/2007) determina que a União Federal suceda a extinta RFFSA em direitos, obrigações e ações judiciais em que seja demandante, demandada, assistente, oponente ou terceira interessada. Por esse motivo, ficam prejudicadas as alegações acerca da posição processual da União Federal, posto que, por determinação legal, o ente público ocupa o polo passivo da demanda, sucedendo a RFFSA em direitos e obrigações. 4. A sucessão da RFFSA pela União Federal não modificou a natureza jurídica dos contratos celebrados pela sociedade de economia mista ou dos créditos a ela pertencentes, os quais conservaram sua natureza privada, sendo regidos, consequentemente, pelas regras de direito privado. Precedentes: STJ, T Turma, REsp 1075808, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, DJe 27.4.2011; STJ, 1ª Turma,

REsp 1065070, Rel. Min. BENEDITO GONÇALVES, DJe 28.6.2010. Por esse motivo, o prazo prescricional a ser aplicado é o vintenário previsto no art. 177 do CC/1916, não o quinquenal expresso no Decreto-lei 20.210/1932. 5. A correção monetária objetiva recompor o valor real de compra da moeda, atualizando a quantia desde o momento em que passou a ser devida até a data de pagamento efetivo, não havendo dúvidas quanto à sua incidência em caso de impontualidade contratual. Precedentes: STJ, 2ª Turma, RESP 201000172451, Rel. Min. ELIANA CALMON, DJe 3.5.2010; TRF1, 6ª Turma, AC 200334000320580, Rel. Juiz Fed. Conv. MARCOS AUGUSTO DE SOUSA, e-DJF1 7.3.2012. 6. Em demandas nas quais se requer as diferenças oriundas de correção monetária, é desnecessário o requerimento explícito da parte para que haja incidência dos expurgos inflacionários. Precedente: STJ, T Turma, RESP 200301066163, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, DJe 23.4.2010. 7. A decretação de liquidação extrajudicial não impede a incidência dos juros de mora, salvo se comprovado que o passivo não é suficiente para suportar tais encargos. Precedentes: STJ, P Turma, AGA 200702846817, Rel. Min. BENEDITO GONÇALVES, DJe 11.12.2008; TRF1, 6ª Turma Suplementar, AC 200038000058903, Rel. Juiz Fed. Conv. LEÃO APARECIDO ALVES, e-DJF I 13.7.2011; TRF3, 9ª Turma, AC 00433946220104039999, Rel. Des. Fed. MARISA SANTOS, e-DJF3 8.4.2011. 8. Se o devedor foi constituído em mora quando ainda vigia o Código Civil de 1916, incidem os juros no percentual de 6% ao ano até a entrada em vigor do CC/2002, a partir de quando passa a ter aplicação a taxa utilizada para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional. Precedentes: STJ, 13ª Turma, ADRESP 200801412435, Rel. Min. BENEDITO GONÇALVES, DJe 4.11.2010; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 199750010115682, Rel. Juiz Fed. Conv. MARCELO PEREIRA DA SILVA, E-DJF2R 21.7.2011; TRF4, P Turma, AG 00059326820104040000, Rel. Des. Fed. JOEL ILAN PACIORNIK, DE 1.6.2010. 9. A Demandante deu quitação a todas as parcelas oriundas do Contrato nº 66/1986, de maneira que subsiste apenas o direito de receber os valores correspondentes à correção monetária e aos juros de mora decorrentes do inadimplemento ocorrido durante a execução do Contrato nº 70/1986. 10. Vencida a Fazenda Pública, a condenação em honorários não precisa observar o percentual mínimo de 10% e máximo de 20% sobre o valor da causa. 11. Agravo Retido não conhecido, Recurso Adesivo não provido, Apelação da Demandada parcialmente provida para que incidam juros de mora apenas a partir da citação (art. 219 do CPC), Apelação da Demandante parcialmente provida para modificar o percentual dos juros a partir do advento do CC/2002 e Remessa Necessária parcialmente provida. A recorrente alega violação do art. 1º do Decreto nº 20.910/32. Aduz o reconhecimento da prescrição parcial da pretensão autoral, tendo em vista que a União sucedeu a extinta empresa RFFSA. Contrarrazões apresentadas pela FIGUEIREDO FERRAZ CONSULTORIA E ENGENHARIA LTDA, nas quais pede, preliminarmente, o não conhecimento do recurso e, no mérito, seu desprovisionamento (e-STJ fl. 1140/1149). Passo a decidir. "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (Enunciado Administrativo n. 2 do Plenário do STJ). Isso considerando, o Tribunal a quo se manifestou sobre o tema da prescrição, no seguinte sentido (e-STJ fls. 1083/109): No que tange à prescrição, observa-se que o processo foi ajuizado em 1993 para cobrança de juros e correção monetária decorrentes da mora no pagamento de faturas vencidas em 1987 e 1988 (fls. 323/327). Sobre esse tema, deve-se primeiramente afastar a aplicação do Decreto-lei 20.210/1932, bem como do Decreto-lei 4.597/1942, na medida em que a obrigação de pagar nasceu originalmente para a RFFSA, que, tendo natureza de

sociedade de economia mista, submete-se aos prazos prescricionais previstos no Código Civil. Sendo assim, deve ser mantida a sentença que afastou a prescrição por reputar aplicável o prazo geral vintenário previsto no art. 177 do CC/1916 (vigente à época da assinatura dos contratos). Tampouco merece ser acolhida a alegação de que seria aplicável a prescrição referente aos títulos de crédito, pois a demanda não visa à execução das faturas em si, mas das quantias decorrentes do pagamento extemporâneo. A Corte Superior já entendeu que o lapso quinquenal previsto no Decreto n. 20.910/1932 não atinge as sociedades de economia mista, haja vista que o contrato originário tem inequívoca natureza jurídica de direito privado, aplicando-se a elas a prescrição vintenária atribuída às ações pessoais, prevista no art. 177 do Código Civil. Nesse sentido: ADMINISTRATIVO. EXECUÇÃO FISCAL. CRÉDITO NÃO TRIBUTÁRIO. PRESCRIÇÃO. SUCESSÃO DE SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA PELA FAZENDA PÚBLICA. PRAZO QUINQUENAL. INCIDÊNCIA A PARTIR DA EXTINÇÃO. 1. Na origem, o Tribunal de origem consignou que a natureza da dívida exigida na execução fiscal, por se tratar de contrato de empréstimo cedido à União em decorrência de extinção de banco público, atrairia a incidência da prescrição vintenária. 2. A prescrição quinquenal não atinge as sociedades de economia mista, porquanto têm inequívoca natureza jurídica de direito privado, aplicando-se-lhes a prescrição vintenária atribuída às ações pessoais, prevista no art. 177 do Código Civil de 1916, ou decenal contida no art. 205 do Código Civil de 2002. 3. Contudo, o Banco de Roraima S.A. foi extinto em 9.4.1998, por determinação contida no art. 1º da Lei n. 9.626/98, sendo sucedida, em direitos e obrigações, pela União, por determinação contida no art. 23 da Lei n. 8.029/90, momento em que passou a incidir o prazo de prescrição quinquenal previsto no Decreto 20.910/32, menor que o prazo vintenário anteriormente existente. 4. Por tratar-se de direito intertemporal, a vigência de prazo prescricional mais curto impõe a aplicação daquele que se consuma primeiro, respeitados seus respectivos marcos iniciais. Doutrina. 5. Com efeito, iniciando-se o prazo prescricional quinquenal em 9.4.1998, não se encontra atingida pela prescrição a presente ação, pois ajuizada em 9.8.2002, antes do término do lustro legal. 6. "Em se tratando de execução fiscal, relativa a dívida de natureza não tributária, é aplicável a causa interruptiva da prescrição, prevista no art. 8º, § 2º, da Lei 6.830/80, ou seja, 'o despacho do Juiz, que ordenar a citação, interrompe a prescrição', conforme pacífica jurisprudência deste Tribunal." (REsp 1279941/MT, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe 24/10/2011). AGRADO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. BANCÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. EXPURGOS INFLACIONÁRIOS. PLANO VERÃO. JANEIRO DE 1989. SUCESSÃO DO BANCO NACIONAL DE CRÉDITO COOPERATIVO - BNCC PELA UNIÃO. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. DECRETO N. 20.910/32. INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DAS RAZÕES DE DECIDIR FIRMADAS NO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.103.224/MG. 1. Inocorrência de nulidade na hipótese em que o relator profere julgamento monocrático fundamentado em entendimento firmado em recurso especial repetitivo ou em jurisprudência consolidada (cf. art. 255, § 4º, do Regimento Interno desta Corte Superior). 2. Superação, ademais, de eventual nulidade em razão do julgamento colegiado do agravo interno. Julgados desta Corte. 3. Inaplicabilidade da prescrição quinquenal prevista no Decreto n. 20.910/32 à pretensão de cobrança de expurgos inflacionários deduzida contra a UNIÃO na condição de sucessora do Banco Nacional de Crédito Cooperativo - BNCC, por se tratar de relação jurídica originariamente de direito privado. 4. Aplicação das razões de decidir que conduziram o julgamento do Recurso Especial Repetitivo n. 1.103.224/MG, em que se discutiu a prescrição das

pretensões deduzidas contra o Estado de Minas Gerais na condição de sucessor de instituição financeira daquela unidade da federação (MINAS CAIXA), hipótese análoga à dos presentes autos. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1484528/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2017, DJe 20/03/2017)(grifos acrescentados) Além disso, convém assinalar que a sucessão pela União da Rede Ferroviária Federal S.A. não teve o condão de alterar a natureza jurídica do contrato firmado entre a sociedade de economia mista e a parte autora, ora recorrida, como acentuou o acórdão combatido (e-STJ fls. 1086/1087), com amparo na jurisprudência desta Corte (REsp 1254786/RJ, Rel. Ministra ELIANA CALMON, Rel. p/ Acórdão Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/04/2013, DJe 03/06/2013, e AgRg no AREsp 88.423/MG, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 02/10/2012, DJe 11/10/2012). A consonância do aresto recorrido com a orientação jurisprudencial sufragada nesta Corte atrai, no ponto, a incidência da Súmula 83 do STJ. Ante o exposto, com base no art. 255, § 4º, I, do RISTJ, NÃO CONHEÇO do recurso especial. Sem arbitramento de honorários sucumbenciais recursais (art. 85, § 11, do CPC/2015), em razão do disposto no Enunciado Administrativo n. 7 do STJ. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 11 de junho de 2018. MINISTRO GURGEL DE FARIA Relator (STJ - REsp: 1618983 RJ 2016/0208348-9, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 29/06/2018)

16 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.335.206 - RR (2012/0151422-5) RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN RECORRENTE : ESTADO DE RORAIMA PROCURADOR : BERGSON GIRÃO MARQUES E OUTRO (S) - RR000359A RECORRIDO : SYSTEC INFORMÁTICA LTDA ADVOGADO : MILTON ELIZEU DA SILVA E OUTRO (S) - GO018496 DECISÃO Trata-se de Recurso Especial (art. 105, III, a e c, da CF) interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Roraima cuja ementa é a seguinte: **APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS A EXECUÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL EM FACE DA FAZENDA PÚBLICA. JUROS DE MORA - INCIDÊNCIA A PARTIR DO PRAZO DE VENCIMENTO - A MORA SE OPERA "EX RE"- HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ART. 20, § 4º DO CPC. RECURSO DESPROVIDO.** Não foram opostos Embargos de Declaração. O recorrente, nas razões do Recurso Especial, sustenta que ocorreu, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 405 e 406 do Código Civil. Defende, em suma, que os juros de mora devem incidir a partir da citação e não do evento danoso. Sem contrarrazões. É o relatório. Decido. Os autos foram recebidos neste Gabinete em 5.7.2018. Trata-se na origem de Embargos à Execução propostos pela Fazenda Pública do Estado de Roraima, nos autos de Ação de Título Judicial, contra a empresa, ora recorrida. Em sua petição inicial, o recorrente pugna pela extinção da execução sob o argumento de que o título é incerto na medida em que não há prova de que o objeto do contrato foi cumprido pela recorrida. Afirma ainda que há excesso de execução uma vez que a mora administrativa só se caracteriza com a citação do embargante. O Tribunal de origem manteve a sentença que julgou o pedido improcedente. Eis o teor do acórdão recorrido: Entendo, absolutamente nenhum reparo se fazer necessário na v. sentença ora apelada, que se confirma pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, aos quais me permito reportar para evitar tautologia. Em se tratando de execução de títulos executivos extrajudiciais, o STJ (EResp 964685 / SP, j. out/2009) tem entendido que

em casos equivalentes (de contrato administrativo), a mora deve ser considerada desde o vencimento da obrigação contratada, mesmo havendo cláusula dispondo sobre a periodicidade mensal de pagamentos, e quando seguida da emissão de 'notas fiscais faturas' com prazo de vencimento ajustado no contrato celebrado entre as partes. Ou seja, resultando incontroverso o inadimplemento do devedor em sua obrigação de saldar aquela dívida líquida, certa e exigível, resta configurada a mora, ilação esta que se extrai do art. 960, primeira parte, do Código Civil/1916, atual art. 397 do Código Civil/2002. Quanto ao termo inicial para a incidência dos juros de mora, a jurisprudência desta Corte Superior consolidou-se no sentido de que nos contratos administrativos, os juros de mora são contados a partir do 1º dia do inadimplemento, por se tratar de obrigações líquidas, certas e exigíveis, consoante as disposições do art. 960, primeira parte, do Código Civil de 1916, atual art. 397 do Código Civil de 2002 (STJ, REsp 1.466.703/SC, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe de 20/02/2015). Ainda nesse sentido: ADMINISTRATIVO. PROCESSO CIVIL. CONTRATO. REALIZAÇÃO DE OBRA. DER/SC. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. PREVISÃO CONTRATUAL, OBSERVADO LIMITE DO ART. 40 DA LEI 8.666/93. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DO INADIMPLEMENTO. ART. 397 DO CCB. PRECEDENTES DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REVISÃO. 1. Inexistente a alegada violação do art. 535 do CPC, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, como se depreende da análise do acórdão recorrido. 2. O art. 40, inciso XIV, alínea a, da Lei n. 8.666/93 determina que o "prazo de pagamento não pode ser superior a trinta dias, contado a partir da data final do período de adimplemento de cada parcela". 3. O acórdão recorrido consignou que o prazo para pagamento dos serviços prestados se iniciaria a partir da apresentação das faturas. 4. Para fins de correção monetária, deve ser considerada não escrita a cláusula que estabelece prazo para pagamento a data da "apresentação das futuras" (REsp 1.079.522/SC, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 25/11/2008, DJe 17/12/2008). 5. Nos contratos administrativos, os juros de mora são contados a partir do 1º dia do inadimplemento, por se tratar de obrigações líquidas, certas e exigíveis, consoante as disposições do art. 960, primeira parte, do Código Civil de 1916, atual art. 397 do Código Civil de 2002. Precedente: AgRg no AREsp 3.033/MS, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, julgado em 05/12/2013, DJe 18/12/2013. Recurso especial provido. (REsp 1466703/SC, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 20/02/2015) (grifei). ADMINISTRATIVO, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO ADMINISTRATIVO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. PREVISÃO CONTRATUAL. APRESENTAÇÃO DAS FATURAS. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 40, XIV, A, E 55, III, DA LEI 8.666/93. ILEGALIDADE. CLÁUSULA NÃO ESCRITA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. PRIMEIRO DIA APÓS O VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO. ART. 397 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. I. Agravo Regimental interposto em 02/03/2016, contra decisão publicada em 22/02/2016. II. Trata-se, na origem, de ação de cobrança proposta por J. B. BARROS CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA, em face do DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, objetivando o pagamento de correção monetária sobre faturas pagas em atraso, referentes aos contratos de obra pública que executou nos últimos cinco anos, acrescido de juros legais. III. A decisão ora agravada, fundamentando-se na jurisprudência dominante desta Corte, deu parcial provimento ao Recurso Especial da parte autora, para determinar a incidência da correção monetária, a partir do 31º dia após a medição,

e estabelecer que os juros moratórios deverão incidir a contar do primeiro dia após o vencimento da obrigação inadimplida. IV. Segundo a jurisprudência desta Corte, ao analisar espécie análoga, para fins de correção monetária deve ser considerada não escrita a cláusula contratual que estabelece prazo para pagamento a data da apresentação das faturas: "A cláusula específica de previsão do pagamento, no caso, viola o que prevêm os arts. 40 e 55 da Lei n. 8.666/93. Por um lado, o art. 40, inc. XIV, determina que o" prazo de pagamento não [pode ser] superior a trinta dias, contado a partir da data final do período de adimplemento de cada parcela "(com adaptações). Ora, quando a Administração Pública diz que pagará em até trinta dias contados da data da apresentação de faturas, a consequência necessária é que o pagamento ocorrerá depois de trinta dias da data do adimplemento de cada parcela - que, segundo o art. 73 da Lei n. 8.666/93, se dá após a medição (inc. I). Por outro lado, o art. 55, inc. III, daquele mesmo diploma normativo determina que a correção monetária correrá 'entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento', o que reforça que a data-base deve ser a do adimplemento da obrigação (que ocorre com a medição) e não a data de apresentação de faturas. Portanto, a cláusula a que faz referência a instância ordinária para pautar seu entendimento é ilegal e deve ser considerada não-escrita para fins de correção monetária" (STJ, REsp 1.079.522/SC, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 17/12/2008). No mesmo sentido: STJ, REsp 1.466.703/SC, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 20/02/2015. Nesse contexto, merece ser mantida a decisão ora agravada regimentalmente, que concluiu ser ilegal e, portanto, não escrita, a cláusula contratual que estipula o termo a quo da correção monetária a partir da data de apresentação das faturas para o pagamento dos serviços prestados. V. Quanto ao termo inicial para a incidência dos juros de mora, a jurisprudência desta Corte entende que, "nos contratos administrativos, os juros de mora são contados a partir do 1º dia do inadimplemento, por se tratar de obrigações líquidas, certas e exigíveis, consoante as disposições do art. 960, primeira parte, do Código Civil de 1916, atual art. 397 do Código Civil de 2002" (STJ, REsp 1.466.703/SC, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 20/02/2015). No mesmo sentido: STJ, AgRg no AREsp 3.033/MS, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 18/12/2013; EREsp 964.685/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe de 06/11/2009. VI. Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1409068/SC, Rel. Ministra ASSUETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, DJe 13/06/2016) (grifei). ADMINISTRATIVO. CONTRATO ADMINISTRATIVO. JUROS DE MORA. ILÍCITO CONTRATUAL. TERMO A QUO. 1. Trata-se de embargos de divergência contra acórdão da Primeira Turma que, ao apreciar a alegada violação ao art. 406 do Código Civil, firmou posicionamento no sentido de que, por se tratar de responsabilidade contratual, os juros moratórios incidem a partir da citação e são regidos pelo Código Civil vigente à época dos fatos que ensejaram a reparação civil. Diversamente, a Segunda Turma desta Corte posicionou-se pela incidência dos juros de mora a partir do vencimento de cada uma das faturas não pagas. (REsp 437203 / SP, rel. Ministra Eliana Calmon, DJ 18/11/2002). 2. A controvérsia dos autos refere-se ao termo a quo da incidência de juros moratórios sobre valores decorrentes de descumprimento de obrigações de contrato de empreitada para execução de obras e serviços, no qual há cláusula dispendo sobre a a periodicidade mensal de pagamentos a partir do trigésimo dia subsequente ao término da medição. 3. In casu, a partir da aprovação das medições pela contratante, seguida da emissão das faturas com prazo de vencimento ajustado no contrato celebrado entre as partes, resulta incontroverso o inadimplemento do devedor em sua obrigação de saldar aquela dívida líquida, certa e

exigível. A partir desse ilícito contratual, restou configurada a mora, ilação esta que se extrai do art. 960, primeira parte, do Código Civil/1916, atual art. 397 do Código Civil/2002. 4. Os juros de mora correm a partir do primeiro dia seguinte ao vencimento (trigésimo dia subsequente ao término da mediação), porque é despicienda a interpelação judicial, uma vez que há termo para o adimplemento contratual. No caso, o devedor fica automaticamente constituído em mora desde o vencimento da obrigação inadimplida - o termo interpela pelo homem, dies interpelat pro homine. 5. Embargos de divergência providos. (REsp 964.685/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe 06/11/2009) (grifei). PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. CONTRATO ADMINISTRATIVO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. INTERRUÇÃO DE PRAZO PRESCRICIONAL. DESCABIMENTO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. APRECIÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. 1. Hipótese em que o Tribunal local consignou que "o adimplemento da obrigação fora do prazo convenicionado torna o devedor responsável pelo prejuízo que a sua mora deu causa" e que "estipulado no contrato que os pagamentos das parcelas deveriam ser efetuados após transcorridos trinta dias da data do protocolo de cada nota fiscal, antes dessa data não há mora do devedor". 2. Não se configura a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada. 3. Consoante entendimento sedimentado no STJ, considera-se extra petita a decisão que aprecia pedido ou causa de pedir distintos daqueles apresentados pela parte postulante, isto é, aquela que confere provimento judicial sobre algo que não foi pedido. Sendo assim, não ocorre julgamento ultra petita se o Tribunal local decide questão que é reflexo do pedido na exordial. 4. A notificação extrajudicial não tem o condão de interromper o prazo prescricional, seja porque não se enquadra no disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Decreto 20.910/32, que se refere a requerimentos administrativos perante as repartições públicas, seja porque não está entre as causas interruptivas da prescrição previstas pelo art. 202 do CC. 5. Depreende-se do acórdão a quo que o Tribunal de origem, ao analisar o conjunto fático-probatório presente nos autos, consignou que a parte recorrida incidiu em mora após o transcurso do prazo convenicionado para o pagamento, que no caso foi de 30 dias após a protocolização da documentação fiscal. Sendo assim, fez incidir juros compreendidos entre a data de vencimento e a data de efetivo pagamento, conforme jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que, nos contratos administrativos, os juros de mora incidentes sobre as parcelas pagas com atraso são devidos a partir do dia seguinte ao vencimento. Nesse sentido: AgRg no AREsp 190.344/MS, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe de 25.3.2013; EREsp 964.685/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, DJe de 6.11.2009; AgRg no REsp 1.210.990/MS, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 5.2.2014. 6. Para modificar o entendimento firmado no acórdão recorrido, analisando a data de vencimento da dívida, seria necessário exceder as razões colacionadas no acórdão vergastado, o que demanda incursão no contexto fático-probatório dos autos, bem como examinar as regras contidas no contrato, o que é impossível no Recurso Especial, ante os óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ. 7. Quanto à suposta contrariedade ao art. 407 do CC, o Tribunal de origem afirmou que, após a apuração do montante devido, os juros de mora só devem incidir a partir da citação. Tal entendimento está em consonância com a jurisprudência do STJ de que os juros moratórios, em caso de responsabilidade contratual, incidem a partir da citação. Nesse

sentido: AgRg no AREsp 621.694/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 12.2.2015; AgRg no AREsp 614.869/RJ, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 19.12.2014. 8. Agravo Regimental não provido. (AgRg no REsp 1553565/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 05/02/2016) (grifei). No que tange à incidência da Lei 9.494/1997 ao caso dos autos, verifica-se que tal matéria não foi objeto de discussão na Corte de origem. Ausente, portanto, o indispensável requisito do prequestionamento, o que atrai, por analogia, o óbice da Súmula 282/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada." Diante do exposto, conheço parcialmente do Recurso Especial e, nessa parte, nego-lhe provimento. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 29 de novembro de 2018. MINISTRO HERMAN BENJAMIN Relator

(STJ - REsp: 1335206 RR 2012/0151422-5, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Publicação: DJ 14/12/2018)

17 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.549.536 - SP (2011/0241205-8) RELATOR : MINISTRO GURGEL DE FARIA RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO PROCURADOR : LUIZ HENRIQUE MARQUEZ E OUTRO (S) - SP227402 RECORRENTE : CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO CAMARGO CORRÊA S/A ADVOGADO : EDGARD HERMELINO LEITE JUNIOR E OUTRO (S) - SP092114 RECORRIDO : OS MESMOS DECISÃO Trata-se de recursos especiais interpostos pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e por CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO CAMARGO CORRÊA S/A, o primeiro com respaldo na alínea a e o segundo nas alíneas a e c do permissivo constitucional, contra acórdão assim ementado: Ação de cobrança - Prestação de serviço decorrente de licitação - Cumprimento de contrato pela contratada - Não pagamento pela contratante sob fundamento em portaria administrativa - Situação injurídica e ilegal - Direito ao crédito - Critério para juros n oratórios - Recurso e reexame necessário providos em parte. O Município aponta violação aos arts. 5º, da Lei n. 8.666/1993, que autoriza a Administração a deixar de observar a ordem cronológica dos pagamentos quando presentes relevantes razões de interesse público, o que teria ocorrido e gerado a edição da Portaria Intersecretarial n. 01/2005. A seguir, passa a discorrer sobre os motivos ensejadores da edição daquele ato normativo municipal. O particular, por sua vez, aduz, além de dissenso jurisprudencial, violação aos arts. 219 do CPC/1973 e 397 do CC. Defende a aplicação da regra "dies interpellat pro homine" para a incidência dos juros de mora. Contrarrazões. Inadmitidos os recursos, foram os agravos providos pelo em. Ministro Olindo Menzes (Desembargador Convocado) na decisão e-STJ fl. 618. Passo a decidir. Conforme estabelecido pelo Plenário do STJ, "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (Enunciado Administrativo n. 2). Isso considerado, passo ao exame do recurso da edilidade. Alega o Município/recorrente que a sua grave situação financeira justificou a edição da Portaria Intersecretarial 01/2005 por meio da qual, dada a insuficiência de recursos, foi feita proposta aos credores da Municipalidade de receber suas dívidas de modo parcelado, em sete anos. No aresto recorrido, o Tribunal estadual entendeu que "há dívida não honrada e a forma pela qual a municipalidade se propôs a fazer o pagamento quebra o

princípio de que contratos não de ser cumpridos, sem que houvesse oportunidade à devedora de, unilateralmente, fazer surgir verdadeira condição de não contratada" (e-STJ fls. 363/364). A Corte paulista afastou, ainda, a alegada infringência ao art. 5º da Lei n. 8.666/1993 quando do exame dos aclaratórios opostos pelo Município/recorrente, nos seguintes termos (e-STJ fl. 395): Houve regular procedimento licitatório em que a autora se sagrou vencedora e, cumprido o objeto do certame, não houve o pagamento pela Prefeitura, a violar os termos do contrato administrativo e os princípios da Administração Pública. A disputa, como se vê, não versa acerca da falta de pagamento de serviço efetivamente prestado em contrato firmado com a Administração, mas sim da possibilidade de se fazer adimplemento escalonado em sete parcelas anuais quando o ajuste original assim não o previa, em face da carência de recursos. Ocorre que, referendar os motivos que levaram o Município a editar a mencionada Portaria e, assim, reverter o julgado, acolhendo a alegação de que "não suportaria o pagamento imediato das despesas realizadas nos anos anteriores sem prejuízo da continuidade do serviço público e das despesas constitucionais" (e-STJ fl. 516), demanda inevitável reexame do acervo fático-probatório dos autos, bem como o perflustrar de cláusulas contratuais, providência vedada no âmbito do apelo nobre em face dos óbices insertos nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Quanto à fixação do termo inicial dos juros, insurgência do apelo extremo do particular, o sentenciante considerou que a Administração estava em mora desde a data do vencimento das obrigações, dada a ilegalidade da aludida Portaria (e-STJ fl. 223). A Corte de origem modificou aquele parâmetro para a data da citação, por entender não se tratar de situações "dies interpellat por homine" (e-STJ fl. 364), ou seja, o termo interpela o homem. De acordo com esta Corte, "Os juros de mora nas obrigações positivas e líquidas (mora ex re) fluem a partir do vencimento, ainda que se trate de responsabilidade contratual" (REsp 1590479/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2016, DJe 16/06/2016), sendo desnecessária a interpelação judicial. Sobre a hipótese, conferir, ainda: ADMINISTRATIVO. CONTRATO ADMINISTRATIVO. JUROS DE MORA. ILÍCITO CONTRATUAL. TERMO A QUO. 1. Trata-se de embargos de divergência contra acórdão da Primeira Turma que, ao apreciar a alegada violação ao art. 406 do Código Civil, firmou posicionamento no sentido de que, por se tratar de responsabilidade contratual, os juros moratórios incidem a partir da citação e são regidos pelo Código Civil vigente à época dos fatos que ensejaram a reparação civil. Diversamente, a Segunda Turma desta Corte posicionou-se pela incidência dos juros de mora a partir do vencimento de cada uma das faturas não pagas. (REsp 437203 / SP, rel. Ministra Eliana Calmon, DJ 18/11/2002). 2. A controvérsia dos autos refere-se ao termo a quo da incidência de juros moratórios sobre valores decorrentes de descumprimento de obrigações de contrato de empreitada para execução de obras e serviços, no qual há cláusula dispondo sobre a periodicidade mensal de pagamentos a partir do trigésimo dia subsequente ao término da medição. 3. In casu, a partir da aprovação das medições pela contratante, seguida da emissão das faturas com prazo de vencimento ajustado no contrato celebrado entre as partes, resulta incontroverso o inadimplemento do devedor em sua obrigação de saldar aquela dívida líquida, certa e exigível. A partir desse ilícito contratual, restou configurada a mora, ilação esta que se extrai do art. 960, primeira parte, do Código Civil/1916, atual art. 397 do Código Civil/2002. 4. Os juros de mora correm a partir do primeiro dia seguinte ao vencimento (trigésimo dia subsequente ao término da medição), porque é despicienda a interpelação judicial, uma vez que há termo para o adimplemento contratual. No caso, o devedor fica automaticamente constituído em mora desde o vencimento da obrigação inadimplida - o termo interpela pelo homem, dies interpellat pro homine. 5. Embargos

de divergência providos. (EREsp 964.685/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 28/10/2009, DJe 06/11/2009) No caso, se havia termo contratual não adimplido, os juros moratórios devem incidir desde então, sem necessidade de o credor interpor judicialmente o devedor. Ante o exposto, com base no art. 255, § 4º, I, do RISTJ, NÃO CONHEÇO do recurso especial do Município de São Paulo e, com arrimo no inciso III daquele dispositivo, DOU PROVIMENTO ao recurso especial do particular para restabelecer o termo inicial dos juros de mora declinado na sentença. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 22 de junho de 2017. MINISTRO GURGEL DE FARIA Relator

(STJ - REsp: 1549536 SP 2011/0241205-8, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 30/06/2017)

18 - RECURSO ESPECIAL Nº 1.706.714 - SP (2017/0276267-4) RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI RECORRENTE : ARBORE ENGENHARIA LTDA ADVOGADO : DURVAL SALGE JUNIOR - SP107418 RECORRIDO : LUIS GUSTAVO DOS SANTOS ADVOGADOS : FÁBIO NORA E SILVA - SP125765 ANDERA CHRISTINA MOREIRA RAMOS DOS SANTOS - SP248035 PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. SÚMULA 83/STJ. 1. Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial. 2. No caso concreto, o adiamento da data do casamento do recorrido, em virtude do descumprimento pela recorrente do prazo contratual entabulado, evidencia prejuízo de ordem moral a ser reparado.. 3. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma. 4. Recurso especial não conhecido, com majoração de honorários. DECISÃO Cuida-se de recurso especial interposto por ARBORE ENGENHARIA LTDA, com fundamento na alínea a do permissivo constitucional. Recurso especial interposto em: 02/02/2017. Conclusão ao Gabinete em: 09/11/2017. Ação: de reparação de danos, ajuizada por LUIS GUSTAVO DOS SANTOS, em face de ARBORE ENGENHARIA LTDA, em decorrência de contrato de promessa de compra e venda de imóvel e atraso na entrega da obra. Sentença: julgou parcialmente procedente a ação, condenando a requerida ao pagamento ao autor da quantia de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais), devidamente corrigido desde a data do evento danoso (junho de 2011) acrescido de juros de mora de 1,0 % ao mês a contar da citação (responsabilidade contratual). Diante da sucumbência recíproca, determinou a divisão das custas processuais entre recorrente e recorrido e que os honorários advocatícios fossem pagos por eles aos seus respectivos patronos. Acórdão: deu provimento à apelação interposta pela recorrente, para reduzir o valor da compensação por danos morais, nos termos da seguinte ementa: Ação de indenização. Procedência parcial do pedido. Inconformismo por parte da ré. Acolhimento parcial. Configurado o inadimplemento contratual, devida a indenização por danos morais. Dano moral caracterizado descumprimento contratual por parte da ré que frustrou expectativa e planejamento, ocasionando angústia que ultrapassa o mero aborrecimento. Quantum reduzido de acordo com os critérios da Câmara. Sentença parcialmente reformada. Recurso de apelação parcialmente provido. Recurso especial: alega violação dos arts. 186 e 927, do CC/02. Sustenta que o atraso na entrega do imóvel

não caracteriza, por si só, danos morais. É O RELATÓRIO. DECIDO. - Julgamento: CPC/2015. - Da Súmula 83/STJ. A partir das premissas fáticas delineadas pelo TJ/SP, resta incontroverso que houve atraso na entrega do imóvel. Caracterizou-se o dano moral no momento em que recorrido, diante do descumprimento do prazo contratual entabulado, adiou a data do próprio casamento. Nesse ponto, a sentença, mantida pelo acórdão, declarou: "Assim é que a entrega do imóvel estava prevista inicialmente para junho de 2011, sem que qualquer ressalva por escrito tivesse sido feita, vindo a saber depois da variação em função do sistema de financiamento junto a CEF que o prazo seria em novembro de 2012. Dessa forma, verificada a obscuridade das estipulações em questão, deve ser aplicada a interpretação mais favorável ao consumidor para fixar o mês de junho de 2011 como data a partir da qual era exigível a entrega do apartamento ao adquirente. Partindo-se deste pressuposto, passemos a análise da alegação inicial de que impossibilitado de residir no bem, adiou o casamento, desagastando-se com a reprogramação do evento, fazendo por isso, jus a uma indenização por dano moral. A fim de comprovar o dano moral, trouxe o autor duas testemunhas, ouvidas em Juízo como informantes, às fls. 186/189 e 190/191, as quais confirmaram a ciência quanto ao atraso nas obras e entrega da unidade ao autor, o que fez com que ele cancelasse o casamento que tinha marcado para janeiro. Evidentemente, o autor se programou para ingresso no imóvel em junho de 2011, o que foi confirmado pelos informantes, pressupondo-se daí haver organizado sua vida em função desta data. A organização, no caso, inclui a celebração de seu casamento, com evidente abalo psíquico em função do ocorrido." (fl. 192, e-STJ) Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial (AgInt no AREsp 301.897, 4ª Turma, DJe 22/09/2016; AgRg no AREsp 809.935/RS, 3ª Turma, DJe 11/03/2016; e REsp 1.551.968, 2ª Seção, DJe 06/09/2016). No caso concreto, a frustração com a empreitada mostra-se inegável, de modo que o evento não pode ser caracterizado como mero aborrecimento, evidenciando prejuízo de ordem moral ao recorrido. Forte nessas razões, NÃO CONHEÇO do recurso especial, com fundamento no art. 255, § 4º, I, do RISTJ. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte agravada em virtude da interposição deste recurso e a aplicação de sucumbência recíproca (fl. 193, e-STJ), majoro os honorários advocatícios devidos pela parte recorrente em R\$ 500,00, sem possibilidade de compensação (art. 85, § 14, do CPC/2015). Publique-se. Intimem-se. Brasília, 15 de dezembro de 2017. MINISTRA NANCY ANDRIGHI Relatora

(STJ - REsp: 1706714 SP 2017/0276267-4, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Publicação: DJ 01/02/2018)

ANEXO 2: EMENTA DOS JULGADOS DOS TJ'S

1 - APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZATÓRIA. INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE EMPREITADA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA 2ª RÉ. 1. Afasta-se a preliminar de ilegitimidade passiva, visto que, na qualidade de franqueadora, a 2ª ré, ora recorrente, participa da introdução do serviço no mercado de consumo e responde solidariamente pelos danos decorrentes da inadequação dos serviços prestados em razão da franquía. Precedentes do STJ. 2. Quanto à questão de

fundo, ficou incontroverso que o autor firmou contrato de empreitada com a 1ª ré, franqueada da 2ª demandada, conforme fls. 11/19 (doc. 09). 3. Ademais, a despeito de o demandante, ora recorrido, adimplir suas obrigações (fls. 20/30 ; doc. 09), a 1ª ré não concluiu 15% da obra (fls. 31/35). 4. Neste contexto, irretocável a sentença ao reconhecer a falha na prestação dos serviços e condenar a 2ª ré ao pagamento de indenização por danos morais e materiais. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJ-RJ - APL: 00237448920148190208, Relator: Des(a). FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS, Data de Julgamento: 03/07/2019, DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL)

2 – EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - EMPREITADA E SUBCONTRAÇÃO - CONTRATOS DISTINTOS - INADIMPLEMENTO DA EMPREITEIRA - RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DA DONA DA OBRA - IMPOSSIBILIDADE. Não havendo disposição expressa de que a dona da obra ficaria responsável por eventuais insurgências decorrentes da contratação celebrada entre a contratada e a subcontratada, não há que se falar em reconhecimento de responsabilidade subsidiária da dona da obra em virtude de eventual inadimplemento da empreiteira, uma vez que a distinção e a autonomia existente entre os contratos de empreitada e de subcontratação afastam o referido liame jurídico.

(TJ-MG - AC: 10000190465575001 MG, Relator: Arnaldo Maciel, Data de Julgamento: 09/07/2019, Data de Publicação: 09/07/2019)

3 - APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. CONTRATO VERBAL DE EMPREITADA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. 1. Contrato verbal de empreitada. Obra para a instalação de fachada em edifício: tendo a parte autora, na forma do artigo 373, inciso I, do CPC/2015, demonstrado que à requerida incumbia arcar com as despesas necessárias à aquisição dos produtos necessários à empreitada, e inexistindo, nos autos, prova de que tenha a requerente dado causa à demora na conclusão da obra, o que, em verdade, ocorrera em virtude da identificação de defeito estrutural no edifício, a demandar serviços adicionais, impõe-se a confirmação da sentença, que julgou parcialmente procedente a lide principal, a fim de condenar a parte ré ao pagamento do saldo devedor, e julgou improcedente o feito reconvenicional, pois ausente responsabilidade por parte da autora. Inteligência dos artigos 610, 612 e 614 do CC/2002. 2. Ônus sucumbenciais: redimensionamento, ainda, da verba honorária, na ação e no feito reconvenicional, com fundamento no artigo 85, § 11, do CPC/2015. Apelação desprovida. Unânime. (Apelação Cível Nº 70078524840, Décima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Umberto Guaspari Sudbrack, Julgado em 09/10/2018).

(TJ-RS - AC: 70078524840 RS, Relator: Umberto Guaspari Sudbrack, Data de Julgamento: 09/10/2018, Décima Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 11/10/2018)

4 - EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONSTRUÇÃO CIVIL. CONTRATO DE EMPREITADA. SUBEMPREITADA. ACRÉSCIMOS DOS GASTOS. INADIMPLEMENTO. CIÊNCIA DAS PARTES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. TERMO INICIAL. JUROS DE MORA. CORREÇÃO MONETÁRIA. O contrato de empreitada consiste em um negócio jurídico por meio do qual uma das partes se obriga, sem subordinação ou dependência, a realizar, pessoalmente ou por meio de terceiros, obra certa para o outro contratante - Havendo subempreitada, o contrato de empreitada concluído permanecerá inalterável com quem a encomendou - Em regra, o dono da obra não responderá por eventual inadimplência da empreiteira com a subempreiteira. No entanto, se o dono da obra possuía ciência dos aumentos, é obrigado a pagar os referidos aditivos, nos termos do art. 619, parágrafo único, do Código Civil brasileiro - Responde de forma solidária quem, de forma eficiente, concorreu para a causa do dano - Nas ações de cobrança em que a obrigação do contrato possui prazo certo de vencimento, os juros de mora e a correção monetária incidem a partir da data do inadimplemento. v.v. **EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATOS DE SUBEMPREITADA - CONTRATAÇÃO PELO SUBEMPREITEIRO - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA EMPREITEIRA E DO DONO DA OBRA - AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL OU CONTRATUAL - AFASTAMENTO.** Pela subempreitada ou empreitada secundária, executam-se trabalhos menores e parcelados, contratados pelo empreiteiro construtor para a consecução do objeto da empreitada. Os contratos de empreitada e subempreitada são distintos e autônomos, não sendo as disposições de um e outro, em regra, oponíveis àqueles sujeitos que não participaram das respectivas contratações. Apelações providas.

(TJ-MG - AC: 10313100034591001 MG, Relator: Luiz Artur Hilário, Data de Julgamento: 18/02/2020, Data de Publicação: 04/03/2020)

5 - APELAÇÃO CÍVEL. PEDIDOS DE COBRANÇA E INDENIZAÇÃO DE LUCROS CESSANTES. CONTRATO DE EMPREITADA. SUBCONTRATAÇÃO. AUTORA SUBCONTRATADA. SERVIÇO REALIZADO. INADIMPLEMENTO. RETENÇÃO INDEVIDA DE EQUIPAMENTO. 1. Ação com pedidos de cobrança e indenização de lucros cessantes. Causa de pedir. Rés que celebraram contrato administrativo de empreitada global. Polimento de piso de mármore. Autora subcontratada para a execução do serviço. Prestação integral concluída. Solicitação de pagamento perante FURNAS (contratante original). Recusa, motivada por suposta infração contratual da subcontratante. Contrato administrativo que veda a subcontratação total. Retenção indevida de equipamentos. Improcedência dos pedidos em relação a FURNAS. Apelo da autora. 2. Apesar da relação material constituída pela contratação original entre ambas as rés e, posteriormente, pela subcontratação havida entre a primeira ré e a autora, há necessidade de se colocar a questão sob um outro enfoque: a segunda ré, FURNAS, se beneficiou de um serviço, sem que a prestadora recebesse o respectivo pagamento. Violação à vedação ao enriquecimento sem causa 3. Com efeito, o artigo 78, VI, da Lei 8.666/93 autoriza a rescisão do contrato na hipótese de subcontratação total ou parcial fora do limite permitido no edital do contrato. Nesse sentido, a atuação de FURNAS caracteriza o exercício do poder-dever de fiscalização da execução do contrato administrativo; mas a extinção da referida

relação contratual não consubstancia verdadeiramente a causa de pedir. A causa de pedir é tão somente esta: a prestação do serviço sem o respectivo pagamento. 4. Admissão de FURNAS em sua contestação que, desde a gênese da contratação, tinha plena ciência de que a primeira ré não possuía o 'know-how' necessário para a execução da obra. 5. Contrato administrativo. Cláusula de exclusão de vínculo contratual entre a contratante e eventuais subcontratadas. Disposição cuja eficácia é regida pelo princípio da relatividade ('res inter alios acta'), e que, por isso mesmo, não possui o condão de elidir a pretensão de cobrança decorrente de um princípio jurídico mais abrangente, que é a vedação ao enriquecimento sem causa. 6. A relação contratual celebrada com a autora, com efeito, se deu com a primeira ré. Mas o proveito do serviço prestado recaiu sobre FURNAS, que deve responder pelo pagamento cuja realização não logrou demonstrar. 7. Retenção indevida do equipamento da autora. Dever de indenizar lucros cessantes, desde a data em que comprovada a primeira solicitação de retirada até a efetiva autorização. PROVIMENTO DO RECURSO DA AUTORA, POR MAIORIA.

(TJ-RJ - APL: 02686044620088190001, Relator: Des(a). CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 11/02/2020, VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL)

6 - APELAÇÃO – CONTRATO DE EMPREITADA – CONSTRUÇÃO – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – INADIMPLEMENTO PARCIAL – ÔNUS DA PROVA. 1- Cláusula de contratual de retenção de valores a título de caução. Deferida a realização de prova pericial de engenharia, a fim de averiguar quanto à realização da obra, nos termos do contrato, a autora/apelante não efetuou o depósito dos honorários. Preclusão. Ônus da prova (art. 373, I, do Novo Código de Processo Civil); 2 - Manutenção da r. decisão por seus próprios e bem lançados fundamentos – artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo. RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJ-SP - APL: 00080738320138260008 SP 0008073-83.2013.8.26.0008, Relator: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 13/02/2019, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/02/2019)

7 - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE EMPREITADA - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - AUSÊNCIA DE PROVA - EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO - IMPROCEDÊNCIA - SENTENÇA MANTIDA. 1) Consoante disposto no artigo 476 do Código Civil, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro. 2) Não havendo comprovação de que a parte autora cumpriu integralmente o contrato de empreitada firmado entre as partes, deve ser mantida a sentença que julgou improcedentes os pedidos da inicial.

(TJ-MG - AC: 10515150011051001 MG, Relator: Marcos Lincoln, Data de Julgamento: 06/12/2017, Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 12/12/2017)

8 - APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. CONTRATO DE EMPREITADA. INADIMPLEMENTO PARCIAL. Caso em que a parte autora não logrou comprovar que o valor acertado entre as partes pela execução de serviços de mão de obra era aquele pleiteado em sua petição inicial. Parcial procedência do pedido. **APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE PROVIDA.** (Apelação Cível Nº 70069791176, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Julgado em 01/09/2016).

(TJ-RS - AC: 70069791176 RS, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Data de Julgamento: 01/09/2016, Décima Sexta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 06/09/2016)

9 - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CONTRATO DE EMPREITADA. CASO CONCRETO. MATÉRIA DE FATO. INADIMPLEMENTO RELATIVAMENTE A SERVIÇOS QUE DEVERIAM TER SIDO PRESTADOS PELA EMPREITEIRA NÃO DEMONSTRADO. LIMITAÇÃO DO VALOR DA CONDENAÇÃO. DESCABIMENTO. APELO DESPROVIDO. (Apelação Cível, Nº 70082574229, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vicente Barrôco de Vasconcellos, Julgado em: 11-12-2019)

(TJ-RS - AC: 70082574229 RS, Relator: Vicente Barrôco de Vasconcellos, Data de Julgamento: 11/12/2019, Décima Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: 13/12/2019)

10 - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – EMPREITADA GLOBAL – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONTRATO, C.C. PERDAS E DANOS – DISCUSSÃO ACERCA DA MÁ EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS, INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E DANOS MORAIS – PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL E ORAL – NECESSIDADE. Sendo as provas pericial e oral possíveis e de fundamental importância para o deslinde da controvérsia, prematuro era o julgamento antecipado da lide. Sentença anulada. **PRELIMINAR ACOLHIDA. RECURSO PROVIDO.**

(TJ-SP - APL: 00156122320098260564 SP 0015612-23.2009.8.26.0564, Relator: Antonio Nascimento, Data de Julgamento: 13/12/2018, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/12/2018)

11 - RECURSO INOMINADO. CONTRATO ADMINISTRATIVO. MUNICÍPIO DE XAMBRÊ/PR. CONTRATO DE EMPREITADA. RESCISÃO DO CONTRATO COM RECONHECIMENTO DE SALVO DEVEDOR. DÍVIDA RECONHECIDA PELO MUNICÍPIO. INADIMPLEMENTO JUSTIFICADO POR AUSÊNCIA DE

PROCOLO DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS. AUSÊNCIA DE PROVA DE PROCOLO JUNTO À MUNICIPALIDADE. CERTIDÃO FALTANTE JUNTADA POSTERIORMENTE AOS AUTOS. DATA DA JUNTADA QUE DEVE SER FIXADA COMO TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CORREÇÃO MONETÁRIA. IPCA-E. ENTENDIMENTO DOMINANTE NA TURMA RECURSAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR - 4ª Turma Recursal - 0000097-74.2016.8.16.0177 - Xambrê - Rel.: Juíza Manuela Tallão Benke - J. 16.12.2019)

(TJ-PR - RI: 00000977420168160177 PR 0000097-74.2016.8.16.0177 (Acórdão), Relator: Juíza Manuela Tallão Benke, Data de Julgamento: 16/12/2019, 4ª Turma Recursal, Data de Publicação: 18/12/2019)

12 - ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE EMPREITADA. INADIMPLEMENTO INJUSTIFICADO. EXISTÊNCIA DE PROVAS CONSTITUTIVAS DO DIREITO VINDICADO. INEXISTÊNCIA DE PROVAS IMPEDITIVAS, MODIFICATIVAS OU EXTINTIVAS DO DIREITO DO AUTOR. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E IMPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA EM TODOS OS SEUS TERMOS. (Classe: Apelação, Número do Processo: 0303624-32.2012.8.05.0039, Relator (a): Maria da Graça Osório Pimentel Leal, Primeira Câmara Cível, Publicado em: 20/04/2016)

(TJ-BA - APL: 03036243220128050039, Relator: Maria da Graça Osório Pimentel Leal, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 20/04/2016)