

PUCSP – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

LAURA LOVATO PIRES DE LEMOS

Os casos fortuitos externos como excludentes de responsabilidade civil em incorporação
imobiliária durante a pandemia COVID-19

São Paulo

2022

Laura Lovato Pires de Lemos

OS CASOS FORTUITOS EXTERNOS COMO EXCLUDENTES DE
RESPONSABILIDADE CIVIL EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DURANTE A
PANDEMIA COVID-19

Artigo apresentado como requisito parcial
para obtenção do título de Especialista no
Curso de Pós Graduação em Direito
Imobiliário da PUCSP

Orientador: Professor Doutor William
Santos Ferreira.

São Paulo

2022

Os casos fortuitos externos como excludentes de responsabilidade civil em incorporação imobiliária durante a pandemia COVID-19

Laura Lovato Pires de Lemos ¹

RESUMO: A incorporação imobiliária, atividade regida no ordenamento jurídico pátrio especialmente pela Lei nº 4.591/64, mas também pelo Código Civil e pelo Código de Defesa do Consumidor, possui diversos riscos, motivo pelo qual já é autorizada cláusula contratual definindo período de tolerância para o caso de não conclusão na data prevista de entrega das unidades. Ainda assim, o extrapolamento desse prazo não é evento raro. Contudo, as circunstâncias que revestem cada fato jurídico não devem ser ignoradas, pois se exige maior esforço interpretativo e perscrutação das provas dos autos, e nesse sentido, a pandemia COVID-19, desafiadora sobre diversos aspectos, renovou a discussão sobre as excludentes do caso fortuito e da força maior, trazendo luz a esse tema já tradicionalmente polemizado.

PALAVRAS-CHAVE: direito imobiliário; caso fortuito; força maior; pandemia COVID-19, incorporação imobiliária.

1. Introdução

Este artigo tratará sobre a responsabilidade civil do incorporador frente aos danos causados em função da mora na conclusão do empreendimento imobiliário, em especial quando o incorporador não logra entregar as chaves das unidades autônomas aos consumidores no tempo contratualmente previsto, por alegadas circunstâncias de caso fortuito ou de força maior. Nesse sentido, importa compreender essas excludentes ou dirimentes de responsabilidade civil em uma perspectiva histórica e evolutiva, a fim de que se possa analisar criticamente o atual tratamento que vem sendo atualmente dispensado aos incorporadores e suas teses defensivas.

O tema se mostra de vital importância, considerando as recentes alterações ao processo civil pátrio para imprimir maior segurança jurídica e isonomia, obrigando os

¹ Advogada, graduada em direito na UFMG, pós-graduanda em direito imobiliário na PUC-SP, autora.

tribunais a manterem jurisprudência uniformizada, “estável, íntegra e coerente”, segundo Arruda Alvim, sem margens aos magistrados inobservarem as decisões judiciais anteriores².

Contudo, cada caso se apresenta com circunstâncias particulares que não deixam de sistematicamente exigir o exercício da ponderação do magistrado no momento de julgar, ao exercer a integração de fato, valor e norma, pois o exercício do poder jurisdicional deveria visar o “encontro ideal do justo com o fato concreto”³

Revestindo essa discussão com os contornos recentíssimos da eclosão da pandemia Covid-19 e suas danosas consequências, certamente se pode afirmar que as excludentes do caso fortuito e da força maior ocupam neste atual período excepcional um lugar de destaque, o que é positivo no sentido de lançar luz sobre o tema da responsabilidade civil.

Nesse passo, iniciará o artigo tratando dos conceitos de caso fortuito e de força maior, a fim de defini-los conforme as correntes doutrinárias existentes e apresentando a evolução histórica desses conceitos. Em seguida, se adentrará mais especificamente no que tange a responsabilidade civil das incorporadoras pela mora na entrega das unidades e por fim, as ponderações dos efeitos emergidos da pandemia da Covid-19 sobre o assunto.

2. Os conceitos “caso fortuito” e “força maior” (caso fortuito externo) como excludentes de responsabilidade civil.

² ALVIM, Arruda. Introdução: O Processo Civil, sua Evolução e Aspectos Contemporâneos. In: _____. Novo Contencioso Cível no CPC/2015. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.p.40

³ “(...) o brocardo *ex facto oritur jus*, deve ser interpretado, na lição do professor Miguel Reale, como o encontro ideal do justo com o fato concreto, que lhe é condição. Essa ligação de justo com fato, de Justiça e Direito, que perfaziam o todo da experiência jurídica, era designado com a expressão *regula juris*, medida de ligação. Da palavra *Regula* herda-se hoje duas outras palavras igualmente esclarecedoras desse liame fato, valor e norma: régua, como segmento de direção no plano físico; e regra, como sentido de direção no plano ético. O Jurista indaga a *ratio* de determinada circunstância a fim de estabelecer sua *regula*, sua medida.⁷ Uma determina a outra. Assim sendo, por que fato, valor e norma? Porque onde quer que se encontre a experiência jurídica haverá um fato como condição da conduta, que liga sujeitos entre si; haverá o *valor* como intuição primordial, que avaliará o fato; haverá a *norma*, que é a medida de concreção do valioso no plano da conduta social.” (GONZAGA, Alvaro de Azevedo, ROQUE, Nathaly Campitelli. Tridimensional do Direito, Teoria. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Teoria Geral e Filosofia do Direito. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga, André Luiz Freire (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/64/edicao-1/tridimensional-do-direito,-teoria>)

De início, colhendo o significado de “caso fortuito” tal como definido no atual Código Civil de 2.002, conjuntamente ao conceito de “força maior”, é observada quase que uma sinonímia entre as nomenclaturas, que são expostas como se tratassem do mesmo tipo de fenômeno: “verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir” (parágrafo único do artigo 393). A definição, evidentemente, não é encerrada no dispositivo legal, recebendo influências da doutrina que debruça sobre as peculiaridades da tradição e das inovações em matéria de responsabilidade civil.

Em realidade, trata-se historicamente de duas excludentes de responsabilidade civil. E para a diferenciação de ambas, Baptista de Mello, em estudo inicialmente publicado em 1.936, observando que “a tragédia da Grande Guerra e a perturbação espiritual que a seguiu” imprimiram maior importância à teoria da imprevisibilidade, remontou ao Direito Romano para esclarecer que Caso Fortuito e Força Maior, embora fossem enumeradas conjuntamente no Digesto, eram notoriamente distintas; a primeira era caracterizada por sua imprevisibilidade, e a segunda, pela impossibilidade de ser vencida. A relevância prática estaria no fato de que o devedor poderia se obrigar contratualmente pelo fortuito, ressaltando-se sempre dos fatos oriundos de força maior⁴.

Segundo Agostinho Alvim, em obra datada já no ano de 1.949, a delicada diferenciação entre tais excludentes nos termos práticos não surtiu efeitos, a despeito dos esforços dos civilistas em outros tempos. Assim, a evolução doutrinária transportou os sentidos para adequação à *teoria do risco*. O caso fortuito interno seria aquele compreendido nos riscos inerentes à atividade, portanto, previsto ainda que sem disposição específica no

⁴ “Ao lado da culpa contractual, e para eximil-a, encontram-se o caso fortuito e o de força maior. Cumpre-nos, preliminarmente, extremal-os um do outro. O direito romano dava a ambos a denominação de “vis major”, “vis divina”, “factum”, ou “fatalitas”, e Vannio os definiu conjuntamente como “*omne quod humano coeptu praevideri non potest, nec cui praeviso potest resisti*”. Já Ulpiano havia dito: “*Fortuitos causas nullum humanum concilium praevideri potest. Omne vim cui resisti non potest, damnum colono praestare debere*”. Nas fontes, contudo, não se encontra definição alguma de caso fortuito, nem de força maior; alguns textos de Gaio, porém substanciados nos de Vannio e Ulpiano, que acima transcrevemos, estabelecem claramente o conceito em que eram tidos os dois casos. Todavia, uma constituição do imperador Alexandre (Codigo “de pignorata actionem”, IV, 24) determinava o que era caso fortuito: “*quae fortuitis casibus occidunt, cum praevideri non putarint (in quibus etiam aggresura latronum est nullo bonae fidei iudici praestantur*”. A diferença entre os casos era a de que o fortuito se caracterizava pela imprevisibilidade “*nullum humanum concilium praevidere*”, e o de força maior pela impossibilidade de ser vencida – “*vis qui resisti non potest*”. Havia, pois, distinção entre os conceitos, apesar de terem sido sempre enumerados conjuntamente, como se vê no Digesto, I, 23, “de Reg. Jur.” que os exemplifica. Ao damno resultante de um e de outro caso era denominado “*damnum fatale*”. A distinção, no direito civil e em materia de contracto, não é somente theorica, mas de relevância na pratica, porque tem o merito de resalvar o caso de força maior, ainda que pelo fortuito se tenha obrigado o devedor. Aliás, a convenção das partes é livre, desde que não offenda a lei.”(MELLO, Baptista de. Do caso fortuito e da força maior nos contractos civis. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos, vol.4, p.467, jun.2011)

instrumento contratual, ao passo que o caso fortuito externo, evento imprevisível e invencível, seria sinônimo de força maior.⁵

Na teoria do risco, conforme já remansoso na doutrina, a culpa não é definidora de responsabilidade civil, tampouco se torna a pessoa jurídica responsável sobre o que não causou somente se contratualmente se dispuser a assumir determinados imprevistos. Basta a existência denexo causal entre ação ou omissão e o dano.⁶

Assim, a culpa, em certos casos, deixou de ser uma preocupação no que tange o dever de indenizar advindo do incumprimento da obrigação. Recordamos que, embora já houvesse a responsabilidade civil por fatos de terceiros e por fatos de coisas, o que estava previsto inclusive no Código Civil de 1.916 – vide exemplos da responsabilidade do dono do animal, dos tutores sobre os atos de seus tutelados - essa responsabilidade era fundada na presunção *juris tantum* de culpa, ou seja, trata-se de uma responsabilidade civil objetiva *impura*, não inserida na teoria do risco e que persiste codificada no Código Civil de 2.002 em alguns dispositivos.⁷

⁵ “(...) Tais expressões têm sido, na prática, consideradas sinônimas, e andam sempre juntas. As distinções, em outros tempos feitas pelos civilistas, não têm sortido efeitos. Todavia, os modernos civilistas, tendo em vista, justamente, a teoria do risco, dividem o caso fortuito em interno ou externo. O primeiro é o que se liga à empresa; o último, o que está fora dela, reservada a este a denominação de força maior. Entram na categoria de caso fortuito interno todos os acontecimentos que não possam ser atribuídos à culpa do responsável, mas estão ligados à organização que ele mesmo imprimiu ao negócio. Por mais cauteloso que seja aquele que se serve de um animal, de um veículo, de uma máquina qualquer, ou do serviço de terceira pessoa, bem pode acontecer que venha a causar dano a terceiro. A máquina pode falhar, sem que se espere.[...]Se não houve culpa, *in elegendo* nem *in vigilando*, não houve culpa. E, como diziam os autores franceses, *le fait sans faute était assimilé au cas fortuit*, entendido este como escusa, uma vez que, para tal efeito, não se distinguia entre ele e a força maior. Em face da teoria do risco, porém, subsistiria a responsabilidade, a despeito da ausência de culpa, porque esta não é o seu fundamento. Só se excluiria a responsabilidade pela força maior (caso fortuito externo), isto é, um fato sem ligação alguma com a empresa ou negócio, como p.ex., fenômenos naturais (terremoto, geada), ordens emanadas do Poder Público (*fait de prince*), e outros semelhantes.” (ALVIM, Agostinho Neves de Arruda. Da inexecução das obrigações e suas consequências. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 1972. P.276-277)

⁶ “(...)O legislador e a jurisprudência, ancorados na idéia e no sentimento de solidariedade social, buscam, por meio da teoria do risco, repartir com equidade, os efeitos dos danos. Ao surgimento do dever de prestar recomposição ou indenização basta a existência de relação de causa efeito entre o dano e o fato produtor dele e sua imputação a alguém, tido como responsável, de forma direta ou indireta. (...) O dever de prestar indenização ou recomposição se concretiza pela só ocorrência do fato danoso e da relação deste com o uso de coisa perigosa ou o exercício de atividade de risco pela pessoa a quem os danos venham a ser imputados. Se os danos ou prejuízos, que alguém diz ter experimentado, puderem ser relacionados à utilização de uma coisa latentemente perigosa ou à exploração de uma atividade de riscos por outrem, a este fica cometido o dever de prestar indenização ou recomposição” (ADIERS, Moacir. Fontes das Obrigações. Revista dos Tribunais, vol.832, p.687-735, fev.2005)

⁷ “O art. 159, do CC/1916 (LGL\1916\1), pelo que se infere, adotou como regra a responsabilidade subjetiva, baseada na prova da culpa. Todavia, em alguns casos admite a responsabilidade objetiva (imprópria ou impura), em que a culpa é presumida, invertendo-se o ônus da prova. Nesse caso, a responsabilidade civil pressupõe apenas a ação ou a omissão, o dano e o nexo de causalidade, sendo a culpa presumida *juris tantum*. Portanto, há inversão do ônus da prova de tal sorte que ao ofensor incumbe a prova de que não concorreu com culpa para o resultado danoso, e nisso consiste a responsabilidade objetiva impura ou imprópria. O Código Civil

Em verdade, o incremento do desenvolvimento tecnológico, científico e industrial que introduziu à economia atividades consideradas de elevado potencial de risco, bem como a elevada complexidade organizacional das sociedades que prestam serviços ou fabricam produtos na contemporaneidade, aliada à massificação dos contratos onde o aderente, por sua hipossuficiência técnica, desconhece tanto as particularidades da atividade do prestador que assim não pode prever a extensão dos riscos envolvidos no produto ou serviço contratado, tornaram a responsabilidade civil objetiva *pura*, ou seja, que prescinde da culpa, forte vertente⁸. De modo que, nas palavras de José Tadeu Neves Xavier, “o preço do risco é ônus da responsabilização, mesmo que desvinculada de qualquer noção de culpa”.⁹ Ademais, a responsabilidade objetiva pura se funda no princípio ético de que os riscos ao deixarem de ser individuais e tornarem-se sociais, exigem proteção ampla aos vulneráveis. Razão pela qual foi consagrada como regra no Código de Defesa do Consumidor (CDC) que é a parte frágil da relação de consumo.

Contudo, a *teoria do risco* veiculada no diploma protetivo acima mencionado está adstrita ao risco da atividade e não ao risco integral, e nesse diapasão, o mesmo autor observa que surgiram os debates sobre se, diante do advento da legislação protetiva, as excludentes de responsabilidade tradicionais, caso fortuito e força maior, valeriam. É dizer, se o rol das excludentes presentes no CDC, quais sejam: “que o fornecedor não colocou o produto no

(LGL\2002\400) adotou a responsabilidade objetiva imprópria ou impura em alguns dispositivos, como, por exemplo, nos arts. 1.527 (dono do animal), 1.528(dono do prédio em ruína) e 1.529 (habitante da casa da qual cai objeto), além de outros casos (v. g., arts. 1.520, 1.530 e 1.531).” (SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. Causas e Cláusulas de Exclusão de responsabilidade civil. Revista de Direito Privado, vol.8, p.55, out-dez.2001)

⁸ ADIERS, Moacir. Op. Cit., p.687

⁹ “A opção por atribuir a responsabilidade independentemente de culpa para aqueles que desempenham atividade de risco, entre diversos outros aspectos, traz à tona o tradicional brocardo *ubi emolumentum ibi onus*, amplamente divulgados nos estudos sobre o tema, deixando transparecer um nítido viés econômico, auxiliando na construção de uma equação de justiça das relações de mercado, pois quem num escopo nitidamente econômico espalha o risco, fica obrigado a arcar com as suas consequências. O preço do risco é ônus da responsabilização, mesmo que desvinculada de qualquer noção de culpa. No entanto, não é somente sobre o substrato econômico que se funda a teoria da responsabilidade objetiva decorrente do exercício de atividade de risco. Tereza Ancona Lopez aponta que esta modalidade também encerra fundamento ético, de uma ética social (*ethos*), que se resume na solidariedade, explicando: a doutrina da “socialização dos riscos” tem fundamento ético na solidariedade social como necessidade de reparação integral de todos os danos. Há de se proteger as vítimas. Os riscos criados não se consideram mais simples riscos individuais. São riscos sociais” (LOPEZ, Tereza Ancona. Responsabilidade civil na sociedade de risco, sociedade de risco e direito privado: desafios normativos, consumeristas e ambientais. São Paulo: Atlas, 2013. p. 11. *apud* XAVIER, José Tadeu Neves. A problemática do fortuito interno e externo no âmbito da responsabilidade consumerista. Revista de Direito do Consumidor, vol.115, p.205-246, jan-fev. 2018)

mercado”; “culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro” e “que o produto não possui defeito” seria exaustivo. A teoria do risco da atividade, bem ilustrada pela doutrina encampada por Paulo de Tarso Sanseverino, se mantém presente na prática forense, eis que o microsistema protetivo deveria ser compatibilizado com a tradição da responsabilidade civil, a fim de abranger outras eximentes, assim evitando soluções irracionais, contrárias ao senso básico de justiça¹⁰.

Debruçaram-se, então, os autores em discussões teóricas sobre como as excludentes de caso fortuito e de força maior seriam assimiladas no microsistema protetivo, observando a já célebre dicotomia de caso fortuito interno e externo, anterior ao advento do CDC¹¹.

O caso fortuito interno seria um fato ligado à empresa, é dizer, um acontecimento que não poderia ser atribuído à culpa de um responsável, mas que está ligado à organização. Como exemplo, Agostinho Alvim em sua renomada obra menciona as falhas inesperadas das máquinas ou dos veículos e a falha do funcionário sempre confiável que de forma não previsível causou dano a alguém enquanto representava a empresa. Nessas hipóteses, há ausência de culpa, tanto *in vigilando* quanto *in eligendo*.¹²

Mas, na teoria do risco, mesmo na ausência de culpa persiste o dever de indenizar os danos. Assim, de se concluir que o caso fortuito interno não é uma excludente de responsabilidade civil objetiva pura¹³, embora afaste a responsabilidade subjetiva, por prescindir da ideia de culpa.

¹⁰ “Existem situações concretas em que acontecimentos externos relevantes interferem na relação de causalidade estabelecida entre o produto ou o serviço e o dano que cortam o nexo de causalidade e que não podem ser desprezadas pelo juiz. Por isso, devem-se admitir outras causas de exclusão de responsabilidade que se mostram compatíveis com o sistema de responsabilidade civil adotado pelo CDC, inclusive o caso fortuito e a força maior.” (SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. Responsabilidade civil no Código do Consumidor e a defesa do fornecedor. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.p.315)

¹¹ “Todavia, os modernos civilistas, tendo em vista, justamente, a teoria do risco, dividem o caso fortuito em interno e externo. O primeiro se liga à empresa; o último, o que está fora dela, reservada a este a denominação de força maior” (ALVIM, Agostinho Neves de Arruda. Op. Cit., p.276)

¹² Ibid., p.276

¹³ Nesse sentido, interessante destacar a classificação da responsabilidade civil objetiva entre “pura” e “impura” conforme proposta por Álvaro Vilhaça de Azevedo: “(...)A *responsabilidade objetiva impura* tem, sempre, como substrato a culpa de terceiro, que está vinculado à atividade do indenizador. A *responsabilidade objetiva pura* implica ressarcimento, ainda que inexistir culpa de qualquer dos envolvidos no evento danoso. Neste caso, indeniza-se por ato lícito ou por mero fato jurídico, porque a lei assim o determina. Nesta hipótese, portanto, não existe direito de regresso, arcando o indenizador, exclusivamente, com o pagamento do dano.”(AZEVEDO, Álvaro Vilhaça. Proposta de classificação da responsabilidade objetiva: Pura e Impura. Revista dos Tribunais, vol.698, p.7-11, dez.1993)

Por sua vez, o caso fortuito externo, sinônimo de força maior, seria o único passível de dirimir a responsabilidade civil por danos objetivamente causados, afinal, se trata de um fato externo aos riscos da atividade desempenhada, uma excludente de nexo causal.

Luiz Antônio Scavone Júnior, considerando a excelência dos clássicos ensinamentos do último autor, mas dele discordando com vêniãs e trazendo à contemporaneidade a discussão (pois, já existente o CDC), por sua vez, defende a tese de que a força maior (caso fortuito externo) não elide o dever do fornecedor de indenizar.¹⁴ Ainda, o seu entendimento, alinhado com o de Nelson Nery Junior, é de que as excludentes de responsabilidade civil do CDC estão em rol *numerus clausus* em seus artigos 12, §3º e 14, §3º, não se admitindo, portanto, as dirimentes do caso fortuito e da força maior na responsabilidade civil objetiva pura, mas tão somente as que estão dispostas nesses dispositivos legais.¹⁵

¹⁴ “(...)Mas qual a importância de se saber se o fortuito exclui a culpa ou o nexo de causalidade? A resposta é dada com simplicidade jurídica na exata medida em que, nos casos de responsabilidade subjetiva, resta afastado o dever de indenizar em razão da ausência de culpa. Entretanto, tratando-se de responsabilidade objetiva pura, que prescinde da culpa, o caso fortuito e o motivo de força maior não elidem o dever de indenizar. Nesse ponto, humildemente discordamos do grande mestre Agostinho Alvim, e daremos os fundamentos de tamanha ousadia: O preclaro doutrinador difere e, nessa medida, determina o fortuito interno e o fortuito externo. Nesse sentido, percuientemente, os tribunais pátrios têm efetivado a distinção para não excluir a responsabilidade no caso do fortuito interno (caso fortuito), como, por exemplo, o rompimento de peças mecânicas que causam acidentes automobilísticos e, até, o mal súbito na direção, que acaba gerando acidente e danos a terceiros. Entretanto, Agostinho Alvim acaba por aduzir que o fortuito interno (caso fortuito) excluiria a culpa e o fortuito externo (motivo de força maior) excluiria até a responsabilidade objetiva, decorrente do risco. Nesse sentido, diferencia a ausência de culpa (fortuito interno) e o motivo de força maior (fortuito externo) e, sem mencionar expressamente, parece adotar a tese de que este último excluiria, na responsabilidade aquiliana, o nexo de causalidade, única explicação para suas brilhantes linhas. Em consonância com o acatado, parece-nos que o direito moderno reconhece apenas o fortuito externo, tratando-o como fato que implica a ausência de culpa do agente e, independentemente da distinção que se faça, tratando-se de responsabilidade objetiva, como aquela que decorre do Código de Defesa do Consumidor, impossível a exclusão de responsabilidade por esta causa.”(SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. Op. Cit., p.53)

¹⁵ “(...) *Responsabilidade objetiva*. O Código adotou a *teoria do risco da atividade* como postulado fundamental da responsabilidade civil ensejadora da indenização dos danos causados ao consumidor. A simples existência da atividade econômica no mercado, exercida pelo fornecedor, já o carrega com a obrigação de reparar o dano causado por essa mesma atividade. A responsabilidade é, portanto, *objetiva* (arts. 12 e 18). Não é necessário que tenha agido com culpa, tampouco que sua atividade esteja autorizada pelo órgão competente do poder público, ou, ainda, que tenha havido caso fortuito ou força maior. Apenas e tão-somente as circunstâncias mencionadas

Parece-nos, com todo respeito, mais razoável a doutrina contrária que mencionamos, de Paulo de Tarso Sanseverino, vez que está em consonância com vasta tradição jurídica que remonta ao Direito Romano. Ademais, embora tenha o CDC previsto a excludente “culpa exclusiva de terceiro”, que pode ser confundida com hipóteses de caso fortuito externo, seria contrário ao senso de justiça responsabilizar um fornecedor por força de um evento da natureza completamente imprevisível e irresistível (causado por movimentos sísmicos, por exemplo), ou por ter seguido determinações obrigatórias do Poder Público (fato do príncipe).

Mas, não basta que o fato seja irresistível e imprevisível. Recordando a definição do Código Civil de 2002 dos conceitos “caso fortuito” e “força maior” previstos no *caput* do artigo 393, existe a obrigatoriedade de que o fato seja “necessário”: “O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato *necessário*, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir”.¹⁶

Assim, na prática, deve-se verificar se o agente envidou as medidas necessárias de prevenção. Nesse sentido, em exemplo mencionado por Agostinho Alvim, aquele que tenha um compromisso importante não pode alegar a favor de si que não compareceu em razão de atraso do trem, pois bastaria uma simples cautela de sua parte para evitar o descumprimento da obrigação: procurar embarcar no trem anterior ou o da véspera.¹⁷

no CDC em *numerus clausus* como causas excludentes do dever de indenizar é que efetivamente podem ser invocadas pelo fornecedor a fim de eximi-lo desse dever. Esse sistema é semelhante ao já existente no Brasil para o dano causado ao meio ambiente (art. 14 da Lei 6.938/81), que não admite o caso fortuito e a força maior como causas de exclusão da responsabilidade civil.”(NERY JÚNIOR, Nelson. Os princípios gerais do Código Brasileiro de Defesa do Consumidor. Doutrinas Essenciais de Responsabilidade Civil, vol. 4, p.30, out.2011)

¹⁶ Nesse sentido, sobre a quase sinonímia dos conceitos de força maior e caso fortuito, quando ambos codificados no mesmo dispositivo do código civil: “Retornando à análise do texto normativo, ao traçar este perfil sobre o tema, o codificador, seguindo a nossa tradição jurídica, dispensou o mesmo regramento ao caso fortuito e a força maior, se não os tratando como sinônimos, pelo menos deixando evidente que são figuras as quais o ordenamento privado atribui os mesmos efeitos jurídicos. Tal similitude, além de representar um ato de fidelidade à história do direito privado nacional, encontra ecos na seara acadêmica. Pontes de Miranda foi enfático ao registrar que toda discussão no sentido de se afastar do acatamento de tal similitude mostra-se fora de propósito, pois “a distinção entre força maior e caso fortuito só teria de ser feita, só seria importante, se as regras jurídicas a respeito daquele e desse fossem diferentes” arrematando: “então, ter-se-ia de definir força maior e caso fortuito, conforme a comodidade da exposição. Não ocorrendo tal necessidade, e escusado estarem os juristas a atribuir significados que não tem base histórica, nem segurança em doutrina” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 2. ed. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1958. t. XXII. p.17 *apud* XAVIER, José Tadeu Neves. A problemática do fortuito interno e externo no âmbito da responsabilidade consumerista. *Revista de Direito do Consumidor*, vol.115, p.205-246, jan-fev. 2018)

¹⁷ ALVIM, Agostinho Neves de Arruda. *Op. Cit.*, p.287

Em que pese o momento em que o trem chega à estação se trate de uma circunstância que o passageiro não tem o menor controle, ele sempre pode agir com mais diligência a fim de evitar o descumprimento de sua obrigação.

O exemplo serve para ilustrar que é comumente exigido do devedor um ônus de cautela mínima, que ele demonstre que estava razoavelmente preparado para imprevistos. Portanto, a necessariedade do caso fortuito diz respeito a uma impossibilidade de cumprimento, uma dificuldade extraordinária a qual nenhum cuidado poderia compensar.

Em realidade, mesmo provando-se que o sujeito agiu com o máximo de cuidado que lhe era permitido agir, ainda assim é possível que não seja elidida sua responsabilização, quando no caso se trate de atividade de risco. Muito se discute sobre a possibilidade de ampliação da responsabilidade civil objetiva de modo que o sujeito se responsabilize não somente pelo que venha a ser causado por terceiro vinculado à sua atividade, mas também meramente pelo risco, mesmo que advindo de ato lícito, ou, que o sujeito seja responsabilizado em função de mero fato jurídico. Parece-nos que Álvaro Vilhaça Azevedo acertava ao afirmar que a responsabilidade civil objetiva, principalmente a de modalidade pura, deveria sempre derivar de decisão legislativa¹⁸, todavia, o art. 927 parágrafo único do Código Civil de 2002 deixou aberta a possibilidade de responsabilidade civil objetiva não somente nos casos previstos em lei, mas também, “quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem”, o que seguramente ampliou as possibilidades de influência da jurisprudência na questão.

E, no caso da responsabilidade civil objetiva prevista no Código de Defesa do Consumidor, o grau de previdência juridicamente exigido por parte dos fornecedores é

¹⁸ “(...)Como resta evidente, a fixação da responsabilidade objetiva, principalmente nos casos de responsabilidade pura, é da competência exclusiva do legislador; pois, quer presumindo culpa ou independentemente dela, é preciso que se fixe, na lei, a atividade perigosa e seus limites, como medida de segurança indispensável. Tal ônus, e tão pesado, não pode surtir de interpretação e de decisões judiciais, o que, além da insegurança, no âmbito obrigacional, traz riscos imprevistos e incontornáveis aos interessados. Cite-se, como exemplo, de jurisprudência criando responsabilidade objetiva, salvo melhor juízo, a do Supremo Tribunal Federal, que por vários acórdãos, admitiu, além do sentido da Súmula 341, e com fundamento em doutrinação de Aguiar Dias, que o proprietário do veículo não se exime de responsabilidade, se este continua matriculado em seu nome, embora vendido e no poder de terceiro, causador do dano. Presume-se, portanto, nesses julgados, a responsabilidade de quem figura como proprietário do veículo na repartição competente. Destaque-se que essa jurisprudência criativa, que ultrapassou os limites da Súmula 341, citada, que presume a culpa do patrão ou do comitente, pelo ato culposo do empregado ou do preposto, não foi acompanhada pelos Tribunais dos Estados, que continuaram a atuar nos limites da elástica interpretação da lei, mas, sem responsabilidade objetiva, tarefa só cometida, como visto, ao legislador.” (AZEVEDO, Álvaro Vilhaça. Op. Cit.1993, p.4-5)

máximo, consoante o art. 6º, VI do CDC que prevê como direito **básico** do consumidor a **efetiva prevenção** aos danos patrimoniais, morais, individuais, coletivos e difusos.

Essa proteção arraigada em nosso ordenamento, inclusive a nível constitucional (art. 5º, inciso XXXII e art. 170, inciso V da CRFB/88), não pode ser ignorada quando se trata da inexecução dos contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias “na planta”, em que pesem os múltiplos riscos envolvidos nesse ramo da economia. Questões surgem, portanto, quando se observa a responsabilidade civil da incorporadora perante os consumidores adquirentes de unidades residenciais que se veem desprovidos de seus imóveis após o decurso do prazo de entrega das chaves¹⁹, especialmente em que medida podem ser alegadas as tradicionais excludentes de responsabilidade de caso fortuito e força maior, e as contribuições que o evento da pandemia da Covid-19 trouxe para essas discussões.

3. Da responsabilidade civil das incorporadoras pela mora na entrega das chaves (adimplemento tardio)

Quando do advento do CDC, Caio Mário da Silva Pereira foi convocado pelo Sindicato da Construção Civil no Estado de Minas Gerais a fim de que fornecesse suas impressões sobre as alterações resultantes da influência desse diploma protetivo na Lei nº4591/64. O respeitado doutrinador emitiu em seu parecer que o contrato de incorporação imobiliária se tratava de um contrato-tipo, uma vez que os candidatos a aquisição de uma unidade teriam relativa liberdade de ajustar com o incorporador as cláusulas.²⁰

¹⁹ “(...)Parece não haver dúvida de que a relação jurídica incorporativa, na maior parte das vezes, é alcançada pelas normas do Código de Defesa do Consumidor, principalmente quando o próprio Código, no §1.º do art.3º., faz menção ao objeto da relação de consumo – o produto -, que poderá ser: qualquer bem, móvel ou *imóvel*, material ou imaterial(...) A relação jurídica incorporativa confunde-se com a relação jurídica de consumo toda vez que o incorporador, no exercício de sua atividade de produção – promover e realizar a construção de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidade autônomas -, oferece (de maneira diversa do que dispõem o Código Civil e o Comercial – que preveem a existência de contrato e, portanto, antecedente convergência de vontades -, nos termos do art. 30 do CDC, a oferta, desde que suficientemente precisa, obriga o incorporador, integrando o contrato que vier a ser celebrado) no mercado seu produto – bem imóvel e material – e o aliena ao interessado em adquirir, como destinatário final, o produto incorporável – frações ideais de terreno vinculadas a unidades autônomas, a serem construídas ou em construção, sob regime condominial.” (CAMBLER, Everaldo Augusto. Responsabilidade Civil na Incorporação Imobiliária. 2ª ed. rev. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 78-79.)

²⁰ “(...)O contrato de incorporação imobiliária não é um contrato de adesão. Ele é, na verdade, um "contrato-tipo", pelo fato de o incorporador já o ter elaborado e redigido. Por uma questão de comodidade, o incorporador para cada edifício tem um contrato-padrão, datilografado ou policopiado, que oferece ao candidato à aquisição de unidade imobiliária, e este o subscreve. A diferença entre o contrato-tipo e o contrato de adesão é que neste último as cláusulas são impostas e insuscetíveis de modificação. No contrato-tipo, embora as cláusulas sejam

Todavia, parece-nos não se tratar de um erro a conceituação do contrato de incorporação como de adesão. De acordo com Everaldo Augusto Cambler, na própria lei nº 4.591/64 já se estabelece o caráter adesivo quando nela se prevê que não há obrigatoriedade de que figurem nos contratos de todos os adquirentes as cláusulas comuns, bastando o incorporador entregar ao adquirente a cópia do “contrato padrão”, reservando ao contrato individual, as cláusulas, termos e condições variáveis ou específicas (art. 67, *caput*, §1.º e §3.º). Assim, o contrato de incorporação é de adesão, haja vista também, o fato de que os adquirentes não prestam colaboração na formação do conteúdo substancial do contrato, aderindo a um esquema predeterminado pelo incorporador.²¹

Parece-nos que o modo como são constituídos tais negócios jurídicos, mediante aceitação de oferta direcionada a grupo indeterminado de pessoas, e a pouca influência que os adquirentes têm na composição do contrato, tonificam a desigualdade da relação entre os sujeitos contratantes.

Por esse lado, a incorporadora por vezes, ao usar do seu poder de controlar a oferta e determinar as cláusulas contratuais, pode ultrapassar os limites da boa-fé, sujeitando o consumidor, que é hipossuficiente, a situações abusivas. Entretanto, nem todas as cláusulas que aparentam abusividade são de fato prejudiciais, podendo favorecer ambos contratantes.

No passado, havia aqueles que consideravam nula, por exemplo, a tradicional cláusula de tolerância, em que o incorporador unilateralmente estabelece para si um prazo de 180 dias

oferecidas ao co-contratante já redigidas, e até mesmo impressas, podem as partes modificá-las para afeiçoar a avença à modalidade fática do caso concreto. Os candidatos à aquisição de uma unidade podem ajustar com o incorporador a forma do pagamento, os prazos das prestações, as especificações da unidade adquirida, enfim o que melhor lhes convenha. Em minhas *Instituições de Direito Civil*, III/197 eu defini o contrato de adesão como aquele que não resulta do livre debate entre as partes, mas provém do fato de uma delas aceitar tacitamente cláusulas e condições previamente estabelecidas pela outra, e em alguns casos aprovadas pelas autoridades. No contrato de incorporação imobiliária o adquirente pode discutir e obter modificação nas cláusulas do padrão contratual oferecido pelo incorporador. Posteriormente a diversas edições de meu livro, o legislador ofereceu uma definição oficial do contrato de adesão: "Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente o conteúdo" (Lei 8.078, de 11.9.90 (LGL\1990\40)-CDC-art.54). No contrato de incorporação, se o incorporador oferece ao candidato um padrão ou um tipo negocial, nada impede que ambos discutam condições especiais que adaptem o negócio às conveniências das partes. Em qualquer hipótese, entretanto, ainda que alguém erroneamente classifique o contrato de incorporação como de adesão, no contrato de obra por administração os donos da obra são os adquirentes e o incorporador contrata com eles a administração das mesmas.”(PEREIRA, Caio Mário da Silva. Código de Defesa do Consumidor e as incorporações imobiliárias. Revista dos Tribunais, vol.712, p.8/9, fev.1995)

²¹ CAMBLER, Everaldo Augusto. Op. Cit., p. 90

após a data prevista de entrega da unidade para conclusão de sua parte no contrato com o adquirente.²² Contudo, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.582.318-RJ, assentou a noção de que essa prorrogação não era abusiva, uma vez que atenua os riscos que afetam negativamente o ramo da construção civil, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor e outros contratemplos, e que, inclusive, tal cláusula concorreria para a diminuição do preço final suportado pelo adquirente da unidade.²³ Posteriormente, com o advento da Lei nº13.786/2018, foi acrescentado à lei nº4.591/64 o artigo 43-A, positivando o que já tinha se tornado remansoso na jurisprudência, o prazo de prorrogação automático de 180 dias, desde que expressamente pactuado, não é abusivo - sua utilização não enseja o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador e não dá causa à resolução do contrato.

Considerando as razões que levaram a 3ª Turma do STJ a proferir tal julgado, pode-se concluir que a cláusula de tolerância é destinada para minimizar os efeitos dos riscos inerentes à atividade de incorporação imobiliária – portanto, aos casos fortuitos internos.

A extrapolação desse prazo pode ocasionar diversos prejuízos à incorporadora imprevidente, a começar pela aplicação da cláusula penal²⁴, que geralmente não é prevista para a mora da incorporadora, somente para o adquirente da unidade.

Todavia, o STJ alterou tal desequilíbrio ao criar o precedente qualificado do Tema 971 por meio do julgamento dos recursos especiais REsp 1614721/DF e REsp 1631485/DF²⁵,

²² Na defesa dessa tese, Plínio Lacerda Martins e Paula Cristiane Pinto Ramada relembram que o Projeto de Lei 178/2011 que propunha alterar a lei nº4.591/64 previa nulidade de pleno direito de cláusula ou disposição contratual que instituisse tolerância para o atraso na entrega do imóvel, e que a Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor – MPCCon chegou a editar a Recomendação MPCCon n.04/2013 no sentido de reconhecer a abusividade do “prazo de tolerância” (MARTINS, Plínio Lacerda; RAMADA, Paula Cristiane Pinto. *Overbooking imobiliário e os direitos do consumidor na aquisição de imóveis*. Revista de Direito do Consumidor, vol.91, p.119-140, jan-fev.2014)

²³ “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.” (STJ, 3ª Turma, REsp 1.582.318-RJ, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe. 21/09/2017).

²⁴ Sobre o assunto, notável o parecer de Álvaro Vilhaça Azevedo, mencionando outros eminentes juristas, ao diferenciar os diferentes tipos de cláusulas penais, a compensatória, destinada a se aplicar diante da inexecução completa da obrigação, e a moratória, a fim de reforçar a obrigação assumida. Haja vista se tratar de pré-fixação indenizatória, não se admitiria a intervenção judicial para aumentar seu valor (AZEVEDO, Alvaro Vilhaça. *Inexecução Culposa e Cláusula Penal Compensatória*. Revista dos Tribunais, vol. 791, p.121-132, set. 2001)

²⁵ “(...)À vista disso, seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no CDC, ou, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de estipular cláusula penal exclusivamente ao

solucionando de vez a controvérsia sobre se era possível a inversão da cláusula penal estabelecida em favor da incorporadora para reparar o adquirente lesado pela mora. Assim, passaram as incorporadoras e construtoras a serem responsáveis a indenizar os contratantes, com adaptação da cláusula por parte Poder Judiciário, uma vez que suas obrigações são de fazer e de dar, para o caso específico.²⁶

A indenização por lucros cessantes, estabelecida para compensar o período em que o comprador não pôde usufruir da unidade imobiliária justamente em função da mora da incorporadora, fixada geralmente em prestações mensais de valor próximo ao que corresponde ao aluguel do imóvel, continua vigente como hipótese de reparação por danos emergentes. Todavia, existindo cláusula penal, esta será revertida em favor do consumidor, não havendo se falar em cumulação da indenização pela cláusula penal com a reparação de lucros cessantes, quando a cláusula é estabelecida por mês de atraso.²⁷

Este foi o entendimento fixado no tema 970 pelo julgamento dos recursos especiais REsp 1635428/SC e REsp 1498484/DF após elaborada discussão do Superior Tribunal de Justiça sobre a natureza da cláusula penal moratória, que é fixada para “indenizar o inadimplemento tardio da obrigação e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes” – *ipsis litteris* da tese firmada.

consumidor, para a hipótese de mora ou de inadimplemento contratual absoluto, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situações de análogo descumprimento da avença. Destarte, prevendo o contrato a incidência de multa para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, a mesma multa deverá ser considerada para o arbitramento da indenização devida pelo fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento absoluto.” (STJ, *Segunda Seção*, REsp Nº 1.614.721 - DF, Min. Luis Felipe Salomão, DJe.25/06/2019).

²⁶ “(...)Consequentemente, penso que a inversão, para determinar a incidência do mesmo percentual sobre o preço total do imóvel, incidindo a cada mês de atraso, não constitui, em verdade, simples "inversão da multa moratória", podendo, isto sim, representar valor divorciado da realidade de mercado, a ensejar enriquecimento sem causa. Portanto, a obrigação da incorporadora é de fazer (prestação contratual, consistente na entrega do imóvel pronto para uso e gozo), já a do adquirente é de dar (pagar o valor remanescente do preço do imóvel, por ocasião da entrega). E só haverá adequada simetria para inversão da cláusula penal contratual se houver observância de sua natureza, isto é, de prefixação da indenização em dinheiro pelo período da mora.” (STJ, *Segunda Seção*, REsp Nº 1.631.485 - DF, Min. Luis Felipe Salomão, DJe.25/06/2019).

²⁷ “(...)Deveras, embora o mais usual seja a previsão de incidência de multa por mês de atraso, é inegável que há casos em que a previsão contratual de multa limita-se a um único montante ou percentual para o período de mora (por exemplo, multa de 2% do preço do imóvel, atualizado pelos mesmos índices contratuais), que pode ser insuficiente à reparação integral do dano (lucros cessantes) daquele que apenas aderiu ao contrato, como orienta o princípio da reparação integral (art. 944 do CC) e os arts. 389, 395 e 403 do CC.(...) Aliás, essa circunstância superveniente (mora prolongada que tornasse claramente insatisfatória a cláusula penal moratória avençada para prefixar o quantum, a fim de satisfazer o direito da parte aderente à reparação do dano negocial) atrairia também o disposto no art. 424 do CC, que estabelece que, nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que impliquem em renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio (no caso, pactuação acessória para indenização de perdas e danos). A tese, portanto, do recurso repetitivo é a seguinte: 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.” (STJ, *Segunda Seção*, REsp Nº 1.635.428 - SC, Min. Luis Felipe Salomão, DJe.25/06/2019).

Essas são as modalidades de reparação previstas ao adquirente que se viu lesado pelo adimplemento tardio da obrigação da incorporadora contratada, sem prejuízo da indenização por danos morais, pois, em que pesem os julgados emanados pelo STJ de que o inadimplemento contratual não dá causa a danos de natureza imaterial, quando a demora é excepcionalmente longa, a aflição causada ao adquirente prejudicado torna-se indenizável.²⁸

Entretanto, reportando ao tópico anterior, e considerando a aplicação do CDC às relações entre adquirentes e incorporadoras, é necessário analisar em que medida a tradicional excludente de força maior ou, caso fortuito externo, é admitida para afastar a responsabilidade civil da incorporadora e conseqüentemente, sua obrigação de reparar conforme acima exposto.

De tanto repetirem-se as defesas das incorporadoras de alegarem a ocorrência de chuvas em excesso, entraves administrativos, falta de mão de obra, embargos do empreendimento e aquecimento do mercado, foi elaborada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a súmula 161²⁹, com a finalidade de auxiliar os julgamentos dos feitos e proporcionar maior uniformização dos julgados, exteriorizando tais circunstâncias como casos fortuitos internos, ou seja, riscos inerentes à atividade do incorporador, conforme alhures explanado.

Evidente que, mesmo na mencionada súmula de direito estadual existindo o afastamento geral da excludente de responsabilidade aos fatos que são comumente alegados, o julgador não poderia ou não deveria se furtar à ponderação das circunstâncias concretas.³⁰

²⁸ A esse respeito: "(...)No que tange à indenização por danos morais, esta Corte Superior possui entendimento pacífico no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável.(...) Excepcionalmente, em caso de atraso considerável, por culpa da incorporadora, é possível cogitar-se da ocorrência de abalo moral, tendo em vista a relevância do direito à moradia (cf. AgRg no AREsp 684.176/RJ e AgRg no AREsp 395.105/RJ, dentre outros)."(STJ, *Segunda Seção*, REsp Nº 1.551.968 - SP, Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe.06/09/2016).

²⁹ "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." (súmula editada em sessão datada de 27 de janeiro de 2016, publicada pela Presidência do Tribunal de Justiça de São Paulo e aprovada pelo órgão especial nos termos do art. 188, §§3º e 4º do Regimento Interno do Eg. TJSP)

³⁰ Nesse sentido: "(...)Entretantes, não se deve olvidar que este e. Tribunal de Justiça, em 2016, pacificou o entendimento no sentido de determinar aquilo que não pode ser considerado como caso fortuito ou de força maior, por se tratar de circunstâncias inerentes à atividade empresarial desenvolvida. Confira-se: Súmula 161(...)Evitando-se incorrer no equívoco de exaurir o tema por meio de uma leitura, interpretação e aplicação açodada, especificamente no que toca ao caso concreto, decerto que a hipótese de "embargo de empreendimento" exige grau de ponderação do Julgador a fim de se verificar se as circunstâncias de sua ocorrência, e de igual forma, se assim for exigido, perscrutar qual a extensão de responsabilidade que deve ser atribuída à promitente vendedora que ensejou o embargo de empreendimento levado a efeito por meio de intervenção estatal" (TJSP, 5ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1011638-44.2016.8.26.0554, Des. Rodolfo Pellizari, DJe 30/03/2021)

Esse cuidado revela-se indispensável, pois há fatos que por sua origem, adentram não somente a esfera da excepcionalidade que configura o fato imprevisível e irresistível, o qual toda cautela não seria suficiente para impedir, mas que não poderiam ser previamente assimilados economicamente pelo empreendedor da área. Nesse sentido, destacamos as reflexões de Francisco Loureiro, pois, se tradicionalmente os fatos pessoais ligados à pessoa do devedor ou à empresa não se qualificam como excludentes de responsabilidade de caso fortuito e força maior, a pandemia da Covid-19 configura fato novo com efeitos profundos nas relações econômicas, com a ressalva de que, *a priori*, a crise sanitária não é um salvo-conduto para descumprimento contratual.³¹

4. Da situação excepcional da pandemia da Covid-19

Parece-nos que a pandemia da Covid-19, causada pelo vírus Sarscov-2, renovou a discussão a respeito da excludente de caso fortuito externo, dada a imprevisibilidade de tal evento que ocasionou que inúmeros contratos fossem descumpridos. É certo que as consequências da pandemia, ou seja, a perda de numerosas vidas humanas, as quarentenas e as proibições das atividades não consideradas essenciais, enfim, nada disso estava previsto. Poderia um argumentar que a pandemia em si foi um evento de força maior?

Primeiro, é necessário observar que, a fim de remediar tão prejudicial situação instável, adveio a lei nº 14.010 de 14 de junho de 2020, que introduziu o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado (RJET), com a finalidade de salvaguardar a saúde pública e melhor ordenar a sociedade nesse período.

No direito imobiliário, foram introduzidas normas como a eliminação da possibilidade de concessão de liminar de despejo (art. 9º), a realização das assembleias dos condomínios edilícios por meio virtual – ou, na impossibilidade disto, a prorrogação do mandato de síndico (art.12 e parágrafo único), e por fim, a suspensão do prazo de aquisição de imóveis por meio da usucapião (art.10) – sem descurar de outras medidas de natureza geral que influíram definitivamente na área, como a suspensão dos prazos de prescrição e de decadência (art.3º).

³¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Incorporação imobiliária e contrato de compromisso de compra e venda em tempos de pandemia da Covid-19. In: MALFATTI, Alexandre David; GARCIA, Paulo Henrique Ribeiro; SHIMURA, Sérgio Seiji. Direito do Consumidor: reflexões quanto aos impactos da pandemia de Covid-19. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2020. V. 2. p. 527-528

Parece claro que um empreendimento imobiliário depende, em sua fase construtiva, de elevado fluxo de trabalhadores, veículos, especialistas. Portanto, natural pressupor que haveria um atraso significativo nos cronogramas de obras em função da aplicação das medidas de contenção da pandemia previstas na lei nº 13.979 de 06 de fevereiro de 2020.

Contudo, no RJET, nada se estabeleceu especificamente para o setor da incorporação imobiliária, valendo, todavia, o que se dispôs a respeito das execuções dos contratos. Nesse caso, o sentido imprimido na redação do art. 6º do RJET³² parece nos conduzir à compreensão de que a pandemia da Covid-19 é um fenômeno complexo que pode, dadas as circunstâncias particulares de cada caso, ser invocado como excludente de responsabilidade.

É exigido, portanto, que a excludente seja utilizada com a devida parcimônia tanto para análise de pedidos revisionais ou de rescisão contratual por parte dos adquirentes – quanto para avaliar a mora da incorporadora.³³

Ainda, na lógica do dispositivo acima mencionado, dado que as consequências decorrentes da pandemia não podem ter efeitos jurídicos retroativos, subentende-se que o atraso, quando prévio à decretação do estado de calamidade pública, necessariamente não poderá ser eximido por excludente de força maior em decorrência da pandemia.

Importa discernir se os efeitos da pandemia, quando causarem atraso na entrega das unidades residenciais, devem ser considerados assimiláveis à cláusula de tolerância. Parece-nos que o entendimento de Francisco Loureiro é bastante razoável, pois o prazo suplementar é em decorrência da complexidade da prestação de entrega de edifício, mas “não alcança a paralisação por efeito de fortuito externo, em razão de imposição estatal”.³⁴

No que diz respeito a essas imposições do Poder Público durante a pandemia, consistentes em ordens de suspensão das atividades econômicas, Marcelo Milagres acrescenta que tais fortuitos são considerados, especificamente, “fatos do príncipe”, irresistíveis,

³² “Art. 6º As consequências decorrentes da pandemia do coronavírus (Covid-19) nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil, não terão efeitos jurídicos retroativos.”

³³ “(...)Dizendo de outro modo, a pandemia da Covid-19 é fato notório, mas não os seus efeitos sobre os contratos. Deve ser provado pelo devedor que em determinado tipo contratual e, mais no caso concreto, a prestação se tornou impossível (temporária ou permanente), ou excessivamente onerosa, afetando a base objetiva do negócio, ou o objeto do contrato se frustrou, porque deixou de ser uma relação negocial dotada de sentido. O ônus de demonstrar os efeitos da pandemia sobre a relação negocial em concreto cabe ao devedor, sendo insuficiente a alegação genérica de crise econômica ou de dificuldades em abstrato de cumprimento da prestação” (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Op. Cit., p.522)

³⁴ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Op. Cit., p.523

necessários e imprevisíveis – pois, inexigível a prestação diante da suspensão da atividade econômica derivada de ordem proveniente das autoridades estatais.³⁵

Mas, não somente a paralisação por determinação do Poder Público em decorrência da pandemia configuraria caso fortuito externo, mas outras circunstâncias, que, igualmente graves, se demonstradas, poderiam afastar os efeitos da mora para além do prazo contratualmente estendido pela cláusula de tolerância.³⁶ Nesse contexto, é fundamental que a incorporadora, detentora do ônus de demonstrar que seu empreendimento foi afetado, pois, reitera-se, a pandemia não é salvo-conduto para a inadimplência - utilize de farta documentação de todos os eventos que ocasionaram atrasos no cronograma de obras.³⁷

Parece-nos correto afirmar que as circunstâncias excepcionais da pandemia não são assimiláveis como riscos inerentes à atividade empresarial, logo, seriam casos fortuitos externos, considerando, ademais, que sequer os setores dedicados à saúde lograram atender com satisfação completa a demanda por leitos e insumos hospitalares, o que é fato notório.

³⁵ MILAGRES, Marcelo de Oliveira. A (In)execução dos contratos em tempos de pandemia. Revista de Direito Civil Contemporâneo, vol.31, p.69-99, abr-jun.2022

³⁶ "(...)Pode ocorrer, ainda, de não ter havido paralisação em razão de lockdown, mas sim de outros fatores igualmente graves. A quebra da cadeia de suprimentos indispensáveis para levantamento da obra, por exemplo. Ou a contaminação por Covid-19 de operários no canteiro de obras, impondo quarentena obrigatória e paralisação da construção. São situações graves que, comprovadas de modo seguro pela incorporadora, podem configurar situação de fortuito externo e afastar os efeitos da mora"(LOUREIRO, Francisco Eduardo. Op. Cit., p.523)

³⁷ "(...)Tendo em vista que a prova quanto à ocorrência de caso fortuito e força maior dependerá do incorporador em eventual judicialização posterior, é aconselhável que todos os eventos que atrasem o cronograma de entrega sejam devidamente documentados. Apenas para citar alguns exemplos, o incorporador deverá: (i) registrar no relatório diário de obra (conhecido como "RDO"), os atrasos, faltas e número de empregados disponíveis no canteiro de obra; (ii) reunir todos os decretos e outras regulações que impeçam ou suspendam atividades no canteiro de obras ou que impactem no fornecimento de matéria-prima; (iii) reunir e-mails e outras comunicações aos adquirentes em relação a anormalidades e eventuais atrasos como resultado direto dos efeitos da pandemia; (iv) fazer prova das paralisações dos órgãos públicos em relação à emissão da carta de habite-se como resultado direto da pandemia; e (v) fazer prova da conduta proativa para dirimir os efeitos do retardamento da obra, na medida do possível e da razoabilidade, entre várias outras comprovações. Ditas ações poderão ser o passaporte não apenas para isentar a responsabilidade do incorporador efetivamente impactado pela pandemia, mas para afastar, também, a conduta oportunista daqueles que tentam se esquivar dos efeitos da mora ou mesmo do seu inadimplemento sem um respaldo jurídico, como pode ser o caso dos adquirentes, quando pretendem invocar a suspensão do pagamento das parcelas devidas ao incorporador alicerçado de forma maliciosa na pandemia"(BALDISSERA, Fábio Machado; BORCHARDT, Bernardo. Incorporação imobiliária e entrega da obra: análise da excludente de responsabilidade do incorporador em razão dos efeitos da pandemia. In: ABELHA, André. Estudos de Direito Imobiliário: Homenagem a Sylvio Capanema de Souza. São Paulo: IBRADIM, 2020, p.211)

Todavia, considerando o decurso de mais de dois anos desde a eclosão da pandemia, já houve a análise do fenômeno do atraso nos cronogramas de obra pelos tribunais de justiça estaduais, havendo decisões no sentido de que a pandemia da covid-19 é coberta pela cláusula de tolerância, que existiria justamente para cobrir eventos imprevisíveis tais como esse fenômeno calamitoso.³⁸ Nesse sentido, além de ter-se considerado o evento da pandemia da covid-19 como assimilável à cláusula de tolerância, destacou-se a circunstância de que, praticamente em todo o país, as atividades de construção civil foram consideradas atividades essenciais, portanto, não sujeitas à suspensão por determinações dos governantes.³⁹

A excludente não pode ser utilizada de maneira universal, há de se analisar em que medida o contexto pandêmico ocasionou o atraso, e, nos casos em que houve obrigatoria redução do contingente de funcionários, se a prestação poderia ter sido concluída dentro do prazo pactuado (o que inclui a possibilidade de prorrogação automática em função da tradicional cláusula de tolerância).⁴⁰

Necessário também, salientar que, se a pandemia é um fenômeno complexo com efeitos que podem ser caracterizados no art. 393 do Código Civil para a incorporadora, também se pode afirmar o mesmo para o adquirente da unidade em construção. Logo, os princípios da cooperação e da lealdade tornam-se imprescindíveis, na medida em que tanto a incorporadora quanto o consumidor deverão buscar mútuo entendimento, a primeira, não

³⁸ “(...)A cláusula de tolerância de 180 dias existe justamente para cobrir eventos imprevisíveis, como foi a pandemia da COVID-19. É incontroverso que o imóvel foi entregue em 11.06.2020. Portanto, restou demonstrado que a Acionada não cumpriu com previsto no contrato, mesmo respeitada a cláusula de tolerância de 180 dias.” (TJBA, 1ª Turma Recursal, Recurso Inominado nº 0080252-74.2020.8.02.0001, Juíza de Direito Relatora Nícia Olga Andrade de Souza Dantas, DJe 30/05/2022)

³⁹ “(...)A ré, por seu turno, não contesta a ocorrência de atraso, todavia, imputa a demora à imposição de medidas sanitárias decorrentes da pandemia causada pela Covid-19 e que a obrigou à readequação do cronograma da obra. Contudo, embora invoque a apelante ocorrência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso, com fundamento na superveniência de pandemia, não restou comprovado o nexos causal invocado e as circunstâncias narradas não são suficientes a afastar sua responsabilidade, configurando, na verdade, fortuito interno. Anote-se que a ré sequer demonstrou que houve paralisação das obras em razão da crise sanitária, mesmo porque o Decreto nº 64.881/20, que determinou a quarentena no Estado de São Paulo, não impôs qualquer restrição às atividades voltadas à construção civil, classificadas como serviço essencial, com plena manutenção.” (TJSP, 32ª Câmara de Direito Privado, Apelação cível nº1007176-57.2021.8.26.0008, Des. Kioitsi Chicuta, DJe 28/10/2021)

⁴⁰ “(...) A pandemia do coronavírus não pode ser considerada evento de força maior, excludente de responsabilidade, pois o contrato foi celebrado em 15 de julho de 2017, conforme se verifica no instrumento encartado no Evento 1 - CONTR 5, e a pandemia eclodiu no Brasil em abril de 2020, sendo injustificável o estágio da obra estampado nas fotografias, quando, entre a assinatura do contrato e o início da pandemia, transcorreram quase três anos sem que se tenha dado à obra o regular andamento.”(TJRS, 19ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 5019700-90.2020.8.21.0008, Des. Antônio Maria Rodrigues de Freitas Iserhard, DJe 31/03/2022)

falhando em seu dever de informação (REsp 1582318-RJ)⁴¹ para comunicar as dificuldades existentes e se são exclusivamente derivadas do contexto pandêmico, e o segundo, buscando a via judicial em última hipótese, pois é possível que ambas as partes preservem o contrato alterando equitativamente as suas cláusulas de modo a evitar a onerosidade excessiva.

5. Das conclusões

Observados os recentes acontecimentos, é possível concluir que a pandemia da covid-19, embora tenha se tratado de um evento que reúne todas as características para enquadrar-se na qualificação de força maior, também chamada tal excludente de caso fortuito externo, não tem sido assim admitida pelos tribunais de justiça estaduais para elidir efeitos do atraso na entrega das chaves nos contratos de incorporação imobiliária, seja porque a construção civil não experimentou paralisação por ter sido considerada atividade essencial, seja porque a prorrogação automática dos contratos de promessa de compra e venda de unidades na planta é considerada um mecanismo utilizado exatamente para assimilação de eventos imprevistos.

No entanto, a tradicional cláusula de tolerância, que prevê uma extensão automática de até cento e oitenta dias após a data contratualmente prevista de entrega das unidades autônomas, tem por finalidade assimilar as imprevisibilidades que sejam comuns à atividade de incorporação, tais como as fortes chuvas, a escassez de mão-de-obra, entraves administrativos embargos ao empreendimento, aquecimento do mercado com a alteração dos insumos de construção, ou seja, os riscos ordinários – também denominados “casos fortuitos internos”. A pandemia da covid-19, ao contrário, não foi assimilada corretamente sequer na área da saúde, vez que é notório que houve carência de leitos e insumos hospitalares em numerosas localidades, o que inspirou as autoridades a decretarem isolamentos sociais para diminuir a demanda de internações – “o achatamento da curva”.

⁴¹“(…)De qualquer modo, devem ser observados o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, mesmo não sendo em si abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável (até 180 dias), já que, como visto, possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial, constituindo previsão atenuadora dos riscos inerentes à construção civil, o que acaba por favorecer ambas as partes contratantes. Dessa forma, o incorporador terá que cientificar claramente o consumidor, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do eventual prazo de prorrogação para a entrega da unidade imobiliária, sob pena de haver publicidade enganosa, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Durante a execução do contrato, igualmente, deverá notificar o adquirente acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.” (STJ, 3ª Turma, REsp Nº1582318 - RJ, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe.21/09/2017).

Por outro lado, conforme antes abordado, a pandemia não afetou somente um ramo econômico, mas a coletividade, em especial, os consumidores, que são os hipossuficientes da relação de consumo, e que também experimentaram dificuldades de renda para arcarem com as prestações de aquisição dos imóveis, o que inspira, certamente, a cooperação e a lealdade entre os contratantes com a finalidade de se evitar ao máximo a judicialização dos contratos.

Em que pesem as circunstâncias de cada caso concreto exijam por parte dos julgadores necessária ponderação no momento de julgar, por exemplo, se observando a data em que iniciado o empreendimento, se ele já se encontrava atrasado quando eclodido o estado de calamidade pública, se a construção civil experimentou ordem de paralisação na localidade, se a incorporadora informou seus consumidores, entre outras considerações importantes, entendemos que maior reflexão técnica sobre a doutrina aprimoraria os julgados, em especial para melhor discernir sobre o instituto da responsabilidade civil objetiva e qual o grau de previdência é possível exigir das incorporadoras diante do imprevisível.

6. Referências bibliográficas

ADIERS, Moacir. Fontes das Obrigações. Revista dos Tribunais, vol.832, p.687-735, fev.2005

ALVIM, Agostinho Neves de Arruda. Da inexecução das obrigações e suas consequências. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 1972.

ALVIM, Arruda. Introdução: O Processo Civil, sua Evolução e Aspectos Contemporâneos. In: _____.Novo Contencioso Cível no CPC/2015. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.p.23-44.

AZEVEDO, Álvaro Vilhaça. Proposta de classificação da responsabilidade objetiva: Pura e Impura. Revista dos Tribunais, vol.698, p.7-11, dez.1993

AZEVEDO, Álvaro Vilhaça. Inexecução culposa e cláusula penal compensatória. Revista dos Tribunais, vol.791, p.121-132, set.2001

BALDISSERA, Fábio Machado; BORCHARDT, Bernardo. Incorporação imobiliária e entrega da obra: análise da excludente de responsabilidade do incorporador em razão dos efeitos da pandemia. In: ABELHA, André. Estudos de Direito Imobiliário: Homenagem a Sylvio Capanema de Souza. São Paulo: IBRADIM, 2020.

CAMBLER, Everaldo Augusto. Responsabilidade Civil na Incorporação Imobiliária. 2ª ed. rev. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

GONZAGA, Alvaro de Azevedo, ROQUE, Nathaly Campitelli. Tridimensional do Direito, Teoria. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Teoria Geral e Filosofia do Direito. Celso Fernandes

Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga, André Luiz Freire (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/64/edicao-1/tridimensional-do-direito-teoria> Acesso em: 19/09/2022

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Incorporação imobiliária e contrato de compromisso de compra e venda em tempos de pandemia da Covid-19. In: MALFATTI, Alexandre David; GARCIA, Paulo Henrique Ribeiro; SHIMURA, Sérgio Seiji. Direito do Consumidor: reflexões quanto aos impactos da pandemia de Covid-19. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2020. V. 2

MARTINS, Plínio Lacerda; RAMADA, Paula Cristiane Pinto. Overbooking imobiliário e os direitos do consumidor na aquisição de imóveis. Revista de Direito do Consumidor, vol.91, p.119-140, jan-fev.2014

MELLO, Baptista de. Do caso fortuito e da força maior nos contractos civis. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos, vol.4, p.467-480, jun.2011

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. A (In)execução dos contratos em tempos de pandemia. Revista de Direito Civil Contemporâneo, vol.31, p.69-99, abr-jun.2022

NERY JÚNIOR, Nelson. Os princípios gerais do Código Brasileiro de Defesa do Consumidor. Doutrinas Essenciais de Responsabilidade Civil, vol. 4, p.25-56, out.2011

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Código de Defesa do Consumidor e as incorporações imobiliárias. Revista dos Tribunais, vol.712, p.102-111, fev.1995

SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. Responsabilidade civil no Código do Consumidor e a defesa do fornecedor. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. Causas e Cláusulas de Exclusão de responsabilidade civil. Revista de Direito Privado, vol.8, p.53-119, out-dez.2001

SILVA, Joaquim Marcelo Barbosa da. As cláusulas excludentes e limitadoras da responsabilidade contratual: Caso fortuito e força maior. Revista de Direito Privado, vol.2, p.183-214, out. 2011

XAVIER, José Tadeu Neves. A problemática do fortuito interno e externo no âmbito da responsabilidade consumerista. Revista de Direito do Consumidor, vol.115, p.205-246, jan-fev. 2018

6.1. Referências legislativas

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. *Presidência da República: Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 19/09/2022

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Código de Processo Civil. (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015). *Presidência da República: Secretaria Geral, Subchefia para Assuntos Jurídicos*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 19/09/2022

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Código Civil. (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002). *Presidência da República: Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 19/09/2022

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil (Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 revogada pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002). *Presidência da República: Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm Acesso em: 19/09/2022

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Código de Defesa do Consumidor. (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990). *Presidência da República: Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078compilado.htm. Acesso em: 19/09/2022

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Presidência da República: Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 19/09/2022

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. *Presidência da República: Secretaria Geral, Subchefia para Assuntos Jurídicos*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm. Acesso em: 19/09/2022

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Lei nº 13.979 de 06 de fevereiro de 2020. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019. *Presidência da República: Secretaria Geral, Subchefia para Assuntos Jurídicos*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/113979.htm. Acesso em: 19/09/2022

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Lei nº14.010 de 14 de junho de 2020. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). *Presidência da República: Secretaria Geral, Subchefia para Assuntos Jurídicos*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm. Acesso em: 19/09/2022

6.2 Referências jurisprudenciais

STJ, 3ª Turma, REsp 1.582.318-RJ, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe. 21/09/2017

STJ, Segunda Seção, REsp Nº 1.614.721 - DF, Min. Luis Felipe Salomão, DJe.25/06/2019

STJ, Segunda Seção, REsp Nº 1.631.485 - DF, Min. Luis Felipe Salomão, DJe.25/06/2019

STJ, Segunda Seção, REsp Nº 1.635.428 - SC, Min. Luis Felipe Salomão, DJe.25/06/2019

STJ, Segunda Seção, REsp Nº 1.498484 - DF, Min. Luis Felipe Salomão, DJe.25/06/2019

STJ, Segunda Seção, REsp Nº 1.551.968 - SP, Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe.06/09/2016

STJ, 3ª Turma, REsp Nº1582318 - RJ, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe.21/09/2017

TJSP, 5ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1011638-44.2016.8.26.0554, Des. Rodolfo Pellizari, DJe 30/03/2021

TJSP, 32ª Câmara de Direito Privado, Apelação cível nº1007176-57.2021.8.26.0008, Des. Kioitsi Chicuta, Dje 28/10/2021

TJBA, 1ª Turma Recursal, Recurso Inominado nº 0080252-74.2020.8.02.0001, Juíza de Direito Relatora Nícia Olga Andrade de Souza Dantas, DJe 30/05/2022

TJRS, 19ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 5019700-90.2020.8.21.0008, Des. Antônio Maria Rodrigues de Freitas Iserhard, Dje 31/03/2022)