



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 976.907 - SP (2016/0232023-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268A
AGRAVADO : RENATO GALAO CERQUINHO LECA
AGRAVADO : RENATA BASTOS ALVES
ADVOGADOS : LEANDRO TAVARES DA SILVA - SP352406
AUDREI DA ROCHA SILVA E OUTRO(S) - SP367529

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Tribunal *a quo* que, com amparo nos elementos de convicção dos autos, afirmou ausente a comprovação de que tenham sido os autores quem deram causa ao atraso na entrega das chaves. Aplicação do óbice da súmula 7/STJ no ponto.

2. No caso de atraso na entrega das chaves, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador, face a privação na utilização do bem.

3. Agravo interno desprovido

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 27 de junho de 2017 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 976.907 - SP (2016/0232023-9)

AGRAVANTE : PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268A
AGRAVADO : RENATO GALAO CERQUINHO LECA
AGRAVADO : RENATA BASTOS ALVES
ADVOGADOS : LEANDRO TAVARES DA SILVA - SP352406
AUDREI DA ROCHA SILVA E OUTRO(S) - SP367529

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de agravo interno em agravo (art. 544 do CPC/73), interposto por PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, contra a decisão de fls. 431/433, e-STJ, da lavra deste signatário, que negou provimento ao agravo.

O apelo extremo (art. 105, inc. III, "a", da CF/88), a seu turno, fora deduzido em desafio a acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 350, e-STJ):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA NÃO CARACTERIZADO. CASO, PORÉM, EM QUE NÃO JUSTIFICADO O ATRASO PARA A ENTREGA DA UNIDADE, POIS NÃO COMPROVADO QUE A ELE OS AUTORES DERAM CAUSA. NECESSIDADE DE INDENIZAÇÃO DO DANO MATERIAL CORRESPONDENTE AO VALOR LOCATÍCIO MENSAL PELO PERÍODO DE ATRASO, A CONSIDERAR A CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, ESTIPULADA ENTRE AS PARTES, VÁLIDA E QUE NÃO TRADUZ ABUSIVIDADE. VALOR MENSAL DE REFERÊNCIA QUE DEVE SER AJUSTADO PARA O PARÂMETRO USUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL. QUANTIA QUE DEVE INCIDIR DESDE A DATA EM QUE FINDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTIPULADO NO CONTRATO ATÉ A OBTENÇÃO DAS CHAVES. PRETENDIDA CONDENAÇÃO, OUTROSSIM, AO PAGAMENTO DE MULTA QUE NÃO SE JUSTIFICA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA RECONHECIDA. DECISÃO ALTERADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Opostos embargos de declaração (fls. 359/364, e-STJ), esses foram rejeitados.

Nas razões do especial (fls. 376/385, e-STJ), a insurgente apontou violação aos artigos 402, 403 e 944 do Código Civil, sustentando, em síntese, ser incabível a condenação a título de lucros cessantes em virtude de dano hipotético.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contrarrazões às fls. 393/396, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 398/399, e-STJ), negou-se seguimento ao reclamo sob os seguintes fundamentos: i) não restou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados; ii) incidência da Súmula 7 do STJ.

Interposto o agravo (fls. 402/410, e-STJ), no qual a agravante pretendeu a reforma da decisão impugnada, lançando argumentações no sentido de combater os impedimentos acima indicados.

Em decisão monocrática (fls. 431/433, e-STJ), este relator negou provimento ao agravo, sob o fundamento de que o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

Inconformada, interpôs o presente agravo interno (fls. 437/443, e-STJ), no qual repisa as alegações expedidas no recurso especial, bem assim refuta a aplicação do óbice contido na Súmula 83 do STJ. Pleiteia, por fim, a reforma da decisão atacada.

Impugnação apresentada às fls. 445/449, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 976.907 - SP (2016/0232023-9)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Tribunal *a quo* que, com amparo nos elementos de convicção dos autos, afirmou ausente a comprovação de que tenham sido os autores quem deram causa ao atraso na entrega das chaves. Aplicação do óbice da súmula 7/STJ no ponto.

2. No caso de atraso na entrega das chaves, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador, face a privação na utilização do bem.

3. Agravo interno desprovido

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Insurge-se a agravante, quanto à aplicação da Súmula 83 do STJ, por entender que o acórdão recorrido não se amolda à jurisprudência no tocante à condenação em lucros cessantes.

Quanto aos lucros cessantes, assim decidiu o Tribunal *a quo*:

Atente-se que estimada a entrega da unidade para dezembro de 2010 e observada a carência de 180 dias, ou seja, 06 meses para a conclusão das obras, cujo prazo expirava em junho de 2011, verifica-se que foi expedido o habite-se em 30 de junho de 2011 (fl. 166), dentro, portanto, do prazo contratual expressamente estipulado, de sorte que, forçoso concluir-se - a princípio - pela ausência de descumprimento contratual pela ré.

Ocorre, porém, que embora a apelante tenha sinalizado que eram os autores que se encontravam em mora, prova disso não fez. Pelo contrário, menciona que não efetuado o pagamento da parcela com vencimento em 01/01/2011, no valor de R\$131.610,00, mas dos seus próprios extratos isso não se extrai (seja os colacionados pelos autores - fl. 41, seja os colacionados - pasmem - pela própria ré - fls. 1641165). Note-se que em nenhum dos extratos colacionados há indicação de compromissos vencidos ou pendentes de pagamento, mas apenas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indicação de parcelas a vencer, sendo que o extrato que acompanhou a contestação data de março de 2013 e sinalizava um saldo em aberto para quitação no montante de R\$53.618,98 (cinquenta e três mil e seiscentos e dezoito reais e noventa e oito centavos).

Ademais, ausente indicação de que eventual saldo seria obtido mediante financiamento bancário após a conclusão do habite-se. Pelo contrário, observa-se do quadro resumo que fora ajustada a forma de pagamento do saldo do preço (Capítulo III — item 3.1 e 3.2 — fls. 35/36), mediante recursos próprios, sendo o saldo, portanto, como bem sinalizaram os apelados, autofinanciado pela apelante.

Logo, não restando evidenciado que tenham sido os autores quem deram causa ao apontado atraso para obtenção das chaves, era mesmo de ser deferida reparação, mas não nos moldes propostos.

Como decorrência do atraso, de rigor a fixação de indenização por danos materiais decorrentes da incontroversa privação da utilização do bem pelos autores (e não a determinação ressarcimento de valores dispendidos a título de aluguel), pois o parâmetro utilizado para recomposição de eventual prejuízo sofrido pelos compradores nessas hipóteses é o equivalente a taxa de ocupação pelo período correspondente ao fruto que o apartamento geraria a época do recebimento das chaves.

Como referido na deliberação monocrática, o aludido entendimento está em harmonia com o posicionamento desta Corte Superior, no sentido de que *a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes*, em virtude de se tratar de prejuízo presumido.

Nesse sentido, confira-se os **recentes precedentes** deste Tribunal Superior, que a adepsieot de serem para hipótese de atraso na entrega da obra, são passíveis de aplicação à presente hipótese, de forma analógica, na qual evidenciado que o atraso na entrega das chaves não ocorreu por culpa dos promitentes-compradores:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA.** LEGITIMIDADE PASSIVA DA SEGUNDA AGRAVANTE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA 7/STJ. **LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ.** QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO. [...]

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Incidência da Súmula 83/STJ. [...]

5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 689.877/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 10/03/2016) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS EM RECURSO ESPECIAL. VEDAÇÃO. **LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPRADOR. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO Nº 83 DA SÚMULA DO STJ.** DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS NºS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. [...]

3. 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.

4. O Tribunal de origem, ao consignar a existência de dano moral e ao fixar o seu valor, além de analisar as cláusulas do contrato, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, estando obstada a inversão do julgado pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 709.516/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 03/11/2015) [grifou-se]

Ademais, para derruir a afirmação da Corte local, no que afirmou que não restou evidenciado que tenham sido os autores quem deram causa ao apontado atraso para obtenção das chaves, seria imprescindível promover o reenfrentamento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada a esta Corte Superior ante o óbice da súmula 7/STJ.

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0232023-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 976.907 / SP**

Números Origem: 00301353520128260564 20140000416090 20140000567045 301353520128260564

PAUTA: 27/06/2017

JULGADO: 27/06/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA HILDA MARSIAJ PINTO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907
 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268A
AGRAVADO : RENATO GALAO CERQUINHO LECA
AGRAVADO : RENATA BASTOS ALVES
ADVOGADOS : LEANDRO TAVARES DA SILVA - SP352406
 AUDREI DA ROCHA SILVA E OUTRO(S) - SP367529

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse - Imissão

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907
 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268A
AGRAVADO : RENATO GALAO CERQUINHO LECA
AGRAVADO : RENATA BASTOS ALVES
ADVOGADOS : LEANDRO TAVARES DA SILVA - SP352406
 AUDREI DA ROCHA SILVA E OUTRO(S) - SP367529

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.