

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1845766 - SP (2019/0323705-5)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE

AGRAVANTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

**ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO E OUTRO(S) -
SP075081**

AGRAVADO : PATRICIA RAMOS HOLANDA

ADVOGADO : EMILIO DE JESUS OLIVEIRA JUNIOR - SP234637

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. **1.** LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. TERMO FINAL. **2.** DANO MORAL. SÚMULA 7/STJ. **3.** AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior se consolidou no sentido de que é cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes nos casos de descumprimento do prazo para entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, presumindo-se o prejuízo do promitente comprador.

2. Para prevalecer conclusão contrária ao decidido pelo Tribunal estadual, necessária se faz a revisão do acervo fático dos autos, providência inviabilizada, nesta instância superior, pela Súmula n. 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 30 de março de 2020 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.845.766 - SP (2019/0323705-5)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno interposto por NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 429):

RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. TERMO A QUO DOS LUCROS CESSANTES. RESP REPETITIVO 1.729.593/SP. VALOR TOTAL DO IMÓVEL NÃO QUITADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PECULIARIDADES FÁTICAS DO CASO CONCRETO. REVISÃO DO ACÓRDÃO. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

Nas razões deste agravo interno (e-STJ, fls. 437-442), a recorrente alega a não incidência da Súmula 7/STJ ao caso, no que tange aos danos morais.

Aduz a necessidade de comprovação do dano sofrido para que haja condenação ao pagamento de lucros cessantes. Pondera que o termo final da indenização não pode incidir até a entrega das chaves.

Afirma, ainda, a não incidência da Súmula 83/STJ ao caso.

Contraminuta ao agravo interno não foi apresentada (e-STJ, fl. 445).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.845.766 - SP (2019/0323705-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO E OUTRO(S) -
SP075081
AGRAVADO : PATRICIA RAMOS HOLANDA
ADVOGADO : EMILIO DE JESUS OLIVEIRA JUNIOR - SP234637

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. **1.** LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. TERMO FINAL. **2.** DANO MORAL. SÚMULA 7/STJ. **3.** AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior se consolidou no sentido de que é cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes nos casos de descumprimento do prazo para entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, presumindo-se o prejuízo do promitente comprador.

2. Para prevalecer conclusão contrária ao decidido pelo Tribunal estadual, necessária se faz a revisão do acervo fático dos autos, providência inviabilizada, nesta instância superior, pela Súmula n. 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Os argumentos trazidos pela agravante não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

Relativamente aos danos morais, o Tribunal de Justiça, analisando as peculiaridades do caso concreto, entendeu que a questão ultrapassou o mero descumprimento contratual. Assim, para modificar a conclusão alcançada seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, medida defesa em recurso especial, por incidir a Súmula n. 7/STJ.

No tocante aos lucros cessantes, a jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível o pagamento de indenização por lucros cessantes.

Dessa forma, o entendimento firmado pelo Colegiado estadual está em consonância com a jurisprudência desta Corte, o que atrai o óbice da Súmula n. 83/STJ, aplicável para as alíneas a e c do permissivo constitucional.

Nesse sentido, os seguintes precedentes (sem grifo no original):

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

Superior Tribunal de Justiça

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, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe 21/09/2017 - sem grifo no original)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.

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. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 301.607/RJ, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe 15/09/2016 - sem grifo no original)

No que diz respeito ao termo final dos lucros cessantes, incide mais uma vez o óbice da Súmula 83/STJ, pois o acórdão recorrido foi no sentido da orientação desta Corte ao estabelecer como prazo a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade.

Ademais, como firmado na decisão recorrida, não houve prequestionamento do argumento utilizado para tentar modificar esse termo final (existência de pendências de responsabilidade da parte recorrida), o qual nem sequer foi impugnado especificamente.

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de modificar o convencimento anteriormente manifestado, permanece incólume a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.845.766 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0323705-5

Número de Origem:
10018006820148260127

Sessão Virtual de 24/03/2020 a 30/03/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081

RECORRIDO : PATRICIA RAMOS HOLANDA

ADVOGADO : EMILIO DE JESUS OLIVEIRA JUNIOR - SP234637

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO E OUTRO(S) - SP075081

AGRAVADO : PATRICIA RAMOS HOLANDA

ADVOGADO : EMILIO DE JESUS OLIVEIRA JUNIOR - SP234637

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 30 de março de 2020