



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.562.795 - SP (2015/0264722-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PLANO PITANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : CYLMAR PITELLI TEIXEIRA FORTES - SP107950
FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA - SP132649
MARCELO AUGUSTO DE CARVALHO FOLEGO - SP236253
AGRAVADO : DANIEL CHERUBIN
ADVOGADO : VIVIAN NEPOMUCENO BELLEZI - SP286390

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO **MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A teor da jurisprudência firmada nesta corte, 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. Precedentes.

3. Dissídio não comprovado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 16 de fevereiro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.562.795 - SP (2015/0264722-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PLANO PITANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : CYLMAR PITELLI TEIXEIRA FORTES - SP107950
FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA - SP132649
MARCELO AUGUSTO DE CARVALHO FOLEGO - SP236253
AGRAVADO : DANIEL CHERUBIN
ADVOGADO : VIVIAN NEPOMUCENO BELLEZI - SP286390

RELATÓRIO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

DANIEL CHERUBIN (DANIEL) ajuizou ação de indenização por danos morais e materiais contra PLANO PITANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CONSTRUTORA), em razão de atraso na entrega de unidade habitacional adquirida na planta.

O Juízo de piso julgou parcialmente procedente o pedido a fim de condenar a CONSTRUTORA a indenizar DANIEL dos custos relativos às cotas condominiais e dos juros indevidamente cobrados, vencidos até a data da entrega das chaves, bem como ao pagamento do valor equivalente ao aluguel mensal do imóvel, no período de outubro de 2010 a abril de 2011, fixado em 1% sobre o valor do contrato, devidamente corrigidos, acrescidos de juros de 1% ao mês, a partir da citação.

Apelou a CONSTRUTORA, sendo o recurso parcialmente provido, tão somente para reconhecer a possibilidade de substituição do INCC pelo IGPM após a data de expedição do "habite-se", mantida no mais a sentença, inclusive quanto à sucumbência (e-STJ, fls. 378/383).

Sobreveio recurso especial, no qual a CONSTRUTORA alegou, a par de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 333, I, do CPC e 402 do CC/02.

Em decisão monocrática, conheci em parte do recurso e, nessa parte, neguei-lhe provimento, conforme ementa abaixo assinalada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APELO DA CONSTRUTORA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. LUCROS CESSANTES. PROMITENTE COMPRADOR. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. DA OBRIGAÇÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DO ADQUIRENTE PAGAR DESPESAS CONDOMINIAIS A PARTIR DA EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE" E DA LEGALIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL DE JUROS COMPENSATÓRIOS EM PERÍODO ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES, OS DENOMINADOS "JUROS NO PÉ". AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL EM RELAÇÃO AO QUAL SE APONTA DIVERGÊNCIA. DISSENSO NÃO DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO, E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 472).

No presente agravo interno, a CONSTRUTORA afirmou que o dissídio jurisprudencial foi devida e suficientemente comprovado, bem como demonstrada a infringência aos arts. 402 do CC/02 e 333, I, do CPC/73. Argumentou, ainda, que o pagamento dos lucros cessantes somente é possível quando comprovado o efetivo prejuízo.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 490).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.562.795 - SP (2015/0264722-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PLANO PITANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : CYLMAR PITELLI TEIXEIRA FORTES - SP107950
FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA - SP132649
MARCELO AUGUSTO DE CARVALHO FOLEGO - SP236253
AGRAVADO : DANIEL CHERUBIN
ADVOGADO : VIVIAN NEPOMUCENO BELLEZI - SP286390

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO **MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A teor da jurisprudência firmada nesta corte, 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. Precedentes.

3. Dissídio não comprovado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.562.795 - SP (2015/0264722-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PLANO PITANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : CYLMAR PITELLI TEIXEIRA FORTES - SP107950
FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA - SP132649
MARCELO AUGUSTO DE CARVALHO FOLEGO - SP236253
AGRAVADO : DANIEL CHERUBIN
ADVOGADO : VIVIAN NEPOMUCENO BELLEZI - SP286390

VOTO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O recurso não merece provimento.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

Conforme constou do relatório, DANIEL ajuizou ação de indenização por danos morais e materiais contra CONSTRUTORA, em razão de atraso na entrega de unidade habitacional adquirido na planta.

O Juízo de piso julgou parcialmente procedentes os pedidos a fim de condenar a CONSTRUTORA a indenizar DANIEL dos custos relativos às cotas condominiais e dos juros indevidamente cobrados, vencidos até a data da entrega das chaves, bem como ao pagamento do valor equivalente ao aluguel mensal do imóvel, no período de outubro de 2010 a abril de 2011, fixado em 1% sobre o valor do contrato, devidamente corrigidos, acrescidos de juros de 1% ao mês, a partir da citação.

Apelou a CONSTRUTORA, sendo o recurso parcialmente provido, tão somente para reconhecer a possibilidade de substituição do INCC pelo IGPM após a data de expedição do "habite-se", mantida no mais a sentença, inclusive quanto à sucumbência (e-STJ, fls. 378/383).

Sobreveio recurso especial, do qual conheci parcialmente e, nessa parte, neguei-lhe provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É contra essa decisão que se volta a presente insurgência.

(1) Dos arts. 402 do CC/02 e 333, I, do CPC/73

A CONSTRUTORA afirma não ser devido o pagamento de lucros cessantes em razão da falta de prova de prejuízo do adquirente.

Com relação ao tema, a jurisprudência desta Corte firmou a orientação de que 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.

Nesse sentido, vejam-se precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PROMITENTE COMPRADOR. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial por força da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. 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.

3. O tribunal de origem, ao consignar a existência de dano moral e fixar o seu valor, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, estando obstada a inversão do julgado pela Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 887.148/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 9/8/2016, DJe 16/8/2016; sem destaque no original).

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, em R\$ 8.000,00, acrescidos de juros e correção monetária.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 689.877/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 1º/3/2016, DJe 10/3/2016).

Desse modo, observa-se que a orientação firmada na Corte de origem está em plena consonância com a jurisprudência assentada no âmbito do STJ, incidindo, no ponto, a sua Súmula nº 83.

(2) Do dissídio jurisprudencial

A CONSTRUTORA aponta dissídio jurisprudencial no que tange aos seguintes temas (1) da obrigação do adquirente pagar despesas condominiais a partir da expedição do "habite-se"; e, (2) da legalidade da previsão contratual de juros compensatórios em período anterior à entrega das chaves, os denominados "juros no pé".

O recurso, entretanto, não comporta acolhimento, tendo em vista que não foi feita a indicação clara e precisa dos dispositivos de lei federal em torno dos quais haveria divergência jurisprudencial, de onde se evidencia a deficiência na fundamentação do recurso a atrair o óbice da Súmula 284/STF.

Nesse sentido, confirmam-se:

PROCESSO CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - REDIRECIONAMENTO DE EXECUÇÃO FISCAL - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO - AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL EM RELAÇÃO AO QUAL SE APONTA DIVERGÊNCIA - ANÁLISE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DO REDIRECIONAMENTO - DESCABIMENTO - SÚMULA 7/STJ - NÃO IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO - SÚMULA 283/STF.

1. Inviável análise de recurso especial interposto pela alínea "c" do permissivo constitucional que não indica, com clareza e precisão, os dispositivos de lei federal em relação aos quais haveria dissídio jurisprudencial. Incidência da Súmula 284/STF.

2. Descabe ao STJ se debruçar sobre as provas dos autos para avaliar a presença dos requisitos autorizadores do redirecionamento de execução fiscal, em virtude do óbice da Súmula 7/STJ.

[...].

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 244.890/PA, Rel. Ministra ELIANA CALMON, Segunda Turma, DJe 13/11/2013).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE. RECURSO FUNDADO NAS ALÍNEAS "A" E "C". INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL INTERPRETADO DIVERGENTEMENTE. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284/STF. AÇÃO CONSIGNATÓRIA. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE.

1. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica quais dispositivos legais teriam sido violados pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF.

2. O recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado a questão sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal.

3. Se a divergência não é notória, e nas razões de recurso especial não há sequer a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da eventual ofensa à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 297.571/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 23/5/2013).

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para a sua alteração.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este acórdão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º) e honorários recursais (art. 85, § 11).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0264722-4

AgInt no
REsp 1.562.795 / SP

Números Origem: 00014894620128260004 14894620128260004

PAUTA: 16/02/2017

JULGADO: 16/02/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PLANO PITANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : CYLMAR PITELLI TEIXEIRA FORTES - SP107950
FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA - SP132649
MARCELO AUGUSTO DE CARVALHO FOLEGO - SP236253
RECORRIDO : DANIEL CHERUBIN
ADVOGADO : VIVIAN NEPOMUCENO BELLEZI - SP286390

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PLANO PITANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : CYLMAR PITELLI TEIXEIRA FORTES - SP107950
FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA - SP132649
MARCELO AUGUSTO DE CARVALHO FOLEGO - SP236253
AGRAVADO : DANIEL CHERUBIN
ADVOGADO : VIVIAN NEPOMUCENO BELLEZI - SP286390

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.