

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1722768 - SP (2018/0026470-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A
ADVOGADOS : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
AGRAVADO : PABLO ROCHA VILELA
ADVOGADOS : MARCIO DANILO DONÁ - SP261709
RODRIGO TADEU MOZER ESPASSA - SP280104
INTERES. : EDIFICA EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA S.A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CULPA CONFIGURADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA Nº 568/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. DISPOSITIVO DE LEI. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, o tribunal local, a partir da análise dos termos contratuais e das provas constantes dos autos, concluiu pelo inadimplemento contratual da empresa ao atrasar a entrega da obra, condenando-a ao pagamento dos lucros cessantes. Rever tal entendimento esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. O entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar. Precedentes.

4. O recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado o tema sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal. Se a divergência não é notória, e nas razões do recurso especial não há a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do

Superior Tribunal de Justiça

recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.

5. Agravo interno não provido.

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 Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 01 de Abril de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.722.768 - SP (2018/0026470-0)

AGRAVANTE : CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A
ADVOGADOS : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
AGRAVADO : PABLO ROCHA VILELA
ADVOGADOS : MARCIO DANILO DONÁ - SP261709
RODRIGO TADEU MOZER ESPASSA - SP280104
INTERES. : EDIFICA EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA S.A

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):
Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S.A.
contra a decisão (e-STJ fls. 444/447) que negou provimento ao recurso especial.

Nas razões do presente recurso (e-STJ fls. 451/455), a agravante rebate os
fundamentos da decisão atacada, afirmando que (i) o artigo 476 do Código Civil está
prequestionado e (ii) que o dissídio jurisprudencial acerca da possibilidade de cobrança
da taxa de corretagem e do pagamento dos lucros cessantes foi demonstrado.

Ao final, requer a reconsideração da decisão ora combatida ou a submissão
do feito ao órgão julgador colegiado competente.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.722.768 - SP (2018/0026470-0)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CULPA CONFIGURADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA Nº 568/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. DISPOSITIVO DE LEI. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, o tribunal local, a partir da análise dos termos contratuais e das provas constantes dos autos, concluiu pelo inadimplemento contratual da empresa ao atrasar a entrega da obra, condenando-a ao pagamento dos lucros cessantes. Rever tal entendimento esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. O entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar. Precedentes.

4. O recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado o tema sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal. Se a divergência não é notória, e nas razões do recurso especial não há a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da divergência de interpretação 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.

5. Agravo interno não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A insurgência não merece prosperar.

No que se refere ao inadimplemento contratual, é importante enfatizar que

o tribunal local, a partir da análise dos termos contratuais e das provas constantes dos autos, concluiu pelo descumprimento do contrato por parte da empresa ao atrasar a entrega da obra, condenando-a ao pagamento dos lucros cessantes, e pela ausência de demonstração de descumprimento da obrigação por parte dos ora recorridos, conforme se observa do seguinte excerto:

"(...)

A simples expedição do habite-se em 30 de março/2012, não põe fim a inadimplência das rés e, neste caso concreto, há observação de se tratar de conclusão parcial da Torre A.(conferir fls.171)

Caberia às rés demonstrar a data da conclusão integral da obra, o que não ocorreu neste caso concreto. Por outro lado, as rés não demonstraram, como lhe competia, ter o autor dado causa ao atraso na entrega das chaves do imóvel" (e-STJ fl. 362).

Rever tal entendimento esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Além disso, não há como afastar a aplicação da Súmula nº 568/STJ, pois o entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de haver prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para a entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar (AgInt no AREsp 1.146.916/RS, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2017, DJe 4/12/2017).

Em igual sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Inviável a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de matéria de fato em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

(...)

3. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.

3.1. A conclusão do órgão julgador quando ao termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador -

integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, a teor do disposto na Súmula 543 do STJ.

5. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1.114.698/AM, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 27/06/2018 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. SÚMULA 83/STJ. 2. INADIMPLENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. 3. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A inexecução do contrato pelo promitente vendedor que não entrega o imóvel na data estipulada enseja lucros cessantes a título de alugueres, os quais deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada, sendo prescindível a comprovação do dano, pois são presumíveis. Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Estando ausente o indispensável prequestionamento da matéria trazido no recurso especial, torna-se inafastável a incidência da Súmula 211/STJ.

3. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1.254.010/AM, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/5/2018, DJe 25/5/2018 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação à não ocorrência de caso fortuito ou força maior e à configuração do inadimplemento contratual decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

3. No presente caso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático-probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais, decorrentes do longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe

examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ. Ademais, incidente a Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.121.461/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/4/2018, DJe 2/5/2018 - grifou-se).

No que diz respeito à possibilidade de cobrança da taxa de corretagem, a deficiência na fundamentação recursal restou evidenciada, pois a recorrente não indicou especificamente quais os artigos de lei federal teriam sido contrariados pelo aresto recorrido, embora tenha se insurgido quanto aos fundamentos da decisão, impossibilitando, assim, a compreensão da controvérsia posta nos autos.

Com efeito, o recurso especial com fulcro 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.

Assim, se nas razões de recurso especial não há 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 também pela alínea "c" do permissivo constitucional.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. JUROS MORATÓRIOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. NÃO SE PODE CONHECER DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.

1. Quanto aos juros moratórios, o Recurso Especial, apesar de interposto com base na alínea 'a' do permissivo constitucional, não indica, especificamente, o dispositivo de lei federal supostamente contrariado pelo acórdão recorrido. Aplicação, por analogia, da Súmula 284/STF.

2. Da mesma forma, incide o verbete da Súmula 284 do STF quando o recorrente deixa de indicar qual dispositivo de lei federal teve sua interpretação divergente pelo Tribunal, mesmo se o recurso tiver sido interposto pela alínea 'c' do permissivo constitucional.

3. Agravo Regimental não provido" (AgRg nos EDcl no AREsp 87.521/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 4/4/2013, DJe 10/5/2013 - grifou-se).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.722.768 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0026470-0

Número de Origem:
40325342420138260114 403253424201382601140002

Sessão Virtual de 26/03/2019 a 01/04/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A
ADVOGADOS : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
 HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
RECORRIDO : PABLO ROCHA VILELA
ADVOGADOS : MARCIO DANILO DONÁ - SP261709
 RODRIGO TADEU MOZER ESPASSA - SP280104
INTERES. : EDIFICA EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA S.A.

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A
ADVOGADOS : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
 HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
AGRAVADO : PABLO ROCHA VILELA
ADVOGADOS : MARCIO DANILO DONÁ - SP261709
 RODRIGO TADEU MOZER ESPASSA - SP280104
INTERES. : EDIFICA EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA S.A.

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 Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 02 de Abril de 2019