

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1129081 - BA
(2017/0159859-0)**

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ACUPE EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO
JUDICIAL
ADVOGADOS : ANTÔNIO ROBERTO PRATES MAIA - BA004266
BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
THAIS MAGALHÃES FONSECA - BA031483
GYZELLA PARANHOS DOS SANTOS SOUSA -
BA025357
TÂMARA BARBOSA SÃO PAULO - BA047737
MARCEL TORRES DA SILVA - BA045741
AGRAVADO : LUCIANA COSTA BRANDAO
ADVOGADOS : MARIA AUGUSTA ANDRADE KREJCI - BA019015
VERLUCIA SOUZA DOS SANTOS BAHIA E OUTRO(S)
- BA032850
INTERES. : LAGOA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
INTERES. : CITY PARK EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
INTERES. : GAFISA S/A
ADVOGADOS : ANTÔNIO ROBERTO PRATES MAIA - BA004266
BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
THAIS MAGALHÃES FONSECA - BA031483
GYZELLA PARANHOS DOS SANTOS SOUSA -
BA025357
TÂMARA BARBOSA SÃO PAULO - BA047737
MARCEL TORRES DA SILVA - BA045741

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. CARACTERIZAÇÃO DOS DANOS MORAIS. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação

por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

3. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.

4. A análise da alegada excepcionalidade do caso não dispensa o reexame das circunstâncias fáticas dos autos. Aplicação da Súmula nº 7/STJ.

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, 09 de março de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.129.081 - BA (2017/0159859-0)

AGRAVANTE : ACUPE EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ANTÔNIO ROBERTO PRATES MAIA - BA004266
BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
THAIS MAGALHÃES FONSECA - BA031483
GYZELLA PARANHOS DOS SANTOS SOUSA - BA025357
TÂMARA BARBOSA SÃO PAULO - BA047737
MARCEL TORRES DA SILVA - BA045741
AGRAVADO : LUCIANA COSTA BRANDAO
ADVOGADOS : MARIA AUGUSTA ANDRADE KREJCI - BA019015
VERLUCIA SOUZA DOS SANTOS BAHIA E OUTRO(S) - BA032850
INTERES. : LAGOA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : CITY PARK EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
INTERES. : GAFISA S/A
ADVOGADOS : ANTÔNIO ROBERTO PRATES MAIA - BA004266
BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
THAIS MAGALHÃES FONSECA - BA031483
GYZELLA PARANHOS DOS SANTOS SOUSA - BA025357
TÂMARA BARBOSA SÃO PAULO - BA047737
MARCEL TORRES DA SILVA - BA045741

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por ACUPE EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL - contra a decisão desta relatoria que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.

Sustentam as agravantes:

1. "(...) embora tenha a decisão ora agravada consignado que a posição desta corte é no sentido de se reconhecer o direito aos lucros cessantes de modo presumido, a quantificação presumida no montante fixado pelo acórdão estadual o foi de modo desarrazoado, quebrando o princípio constitucional da razoabilidade, eis que considerou o valor equivalente a 0,5% do valor do imóvel, o que representa elevado montante não compatível com a realidade de mercado", e

2. quanto aos danos morais, afirma que "no acórdão recorrido não há aposição a fato qualquer que tenha dado ensejo à condenação em dano moral", sendo indevida a condenação.

Superior Tribunal de Justiça

Ao final, requerem a reconsideração da decisão atacada.

A parte autora ofereceu impugnação ao agravo interno às e-STJ fls. 838/840.

É o relatório.

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.129.081 - BA (2017/0159859-0)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. CARACTERIZAÇÃO DOS DANOS MORAIS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

3. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.

4. A análise da alegada excepcionalidade do caso não dispensa o reexame das circunstâncias fáticas dos autos. Aplicação da Súmula nº 7/STJ.

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 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

O recurso não merece prosperar.

Os argumentos expendidos nas razões do agravo interno são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada.

No que se refere aos lucros cessantes, a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRADO 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. AGRADO

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).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO.

1. Rever o que decidido pelo tribunal de origem quanto à responsabilidade da agravante pelo atraso na entrega da obra e legitimidade na relação processual esbarra necessariamente no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
2. Reapreciar a conclusão do aresto impugnado acerca da abusividade da cláusula contratual em debate encontra óbice, no caso concreto, nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. Rescindido o contrato de promessa de compra e venda pela demora na entrega do imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, assiste ao promitente comprador o direito à restituição de toda a quantia paga. Precedente.
4. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.
5. 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 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.
6. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a' quanto pela alínea 'c' do permissivo constitucional.
7. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.059.699/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/08/2017, DJe 18/08/2017).

"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" (AgInt no AREsp 976.907/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 01/08/2017).

Quanto à pretensão recursal de reduzir o valor arbitrado a título de indenização por lucros cessantes, inviável o seu acolhimento na estreita via do recurso especial.

A Corte local, com base na análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, determinou o valor do aluguel no percentual de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, obedecendo o limite instituído no próprio pedido de R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais), quantia que não se apresenta desarrazoada.

Assim, o acolhimento da pretensão recursal, nos termos em que posta, demandaria o reexame de matéria fática e das demais provas constantes dos autos, o que é inviável em recurso especial, consoante óbice da Súmula nº 7/STJ: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*"

No mais, quanto à ocorrência de danos morais, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais. Somente em hipóteses excepcionais se admite indenização, desde que devidamente comprovados os danos alegados.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. DANO MORAL. MAJORAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. LUCROS CESSANTES. FIXAÇÃO EM ALUGUÉIS. CABIMENTO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. DEFICIENTE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 284/STF. QUITAÇÃO OUTORGADA. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO

ENUNCIADO N.º 7/STJ. OCORRÊNCIA DE DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ.

1. O valor fixado a título de indenização por danos morais baseia-se nas peculiaridades da causa. Assim, afasta-se a incidência do Enunciado n.º 7/STJ, somente quando irrisório ou exorbitante, o que não ocorreu na hipótese dos autos.

2. Incide o Enunciado n.º 284/STF, por deficiência na fundamentação, quando o recorrente não apresenta, com clareza e objetividade, quais razões amparam a insurgência, limitando-se a tecer alegações genéricas.

3. O atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda acarreta, além do dano emergente, a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguéis, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido.

4. Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial.

6. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

7. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO" (AgInt no REsp 1.651.964/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/3/2018, DJe 27/3/2018 - grifou-se).

Anota-se que o acórdão recorrido assim consignou:

"(...)

Com relação à indenização por danos morais, igualmente acertada a sentença, pois restou demonstrada situação ensejadora de constrangimento moral à autora, uma vez que restou frustrada a sua expectativa de auferir renda com o imóvel, gerando, assim, transtornos, aborrecimentos e dissabores suficientes para a caracterização de dano moral passível de indenização" (e-STJ fl. 544).

Assim, anota-se que restou demonstrados os danos morais, rever tal entendimento encontra o óbice na Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.129.081 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0159859-0

Número de Origem:

03530448620138050001 3530448620138050001

Sessão Virtual de 03/03/2020 a 09/03/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CITY PARK EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : GAFISA S/A

AGRAVANTE : ACUPE EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : ANTÔNIO ROBERTO PRATES MAIA - BA004266

BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921

THAIS MAGALHÃES FONSECA - BA031483

GYZELLA PARANHOS DOS SANTOS SOUSA - BA025357

TÂMARA BARBOSA SÃO PAULO - BA047737

MARCEL TORRES DA SILVA E OUTRO(S) - BA045741

AGRAVADO : LUCIANA COSTA BRANDAO

ADVOGADOS : MARIA AUGUSTA ANDRADE KREJCI - BA019015

VERLUCIA SOUZA DOS SANTOS BAHIA E OUTRO(S) - BA032850

INTERES. : LAGOA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ACUPE EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : ANTÔNIO ROBERTO PRATES MAIA - BA004266

BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921

THAIS MAGALHÃES FONSECA - BA031483

GYZELLA PARANHOS DOS SANTOS SOUSA - BA025357

TÂMARA BARBOSA SÃO PAULO - BA047737

MARCEL TORRES DA SILVA - BA045741

AGRAVADO : LUCIANA COSTA BRANDAO

ADVOGADOS : MARIA AUGUSTA ANDRADE KREJCI - BA019015

VERLUCIA SOUZA DOS SANTOS BAHIA E OUTRO(S) - BA032850

INTERES. : LAGOA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : CITY PARK EXCLUSIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

INTERES. : GAFISA S/A

ADVOGADOS : ANTÔNIO ROBERTO PRATES MAIA - BA004266

BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921

THAIS MAGALHÃES FONSECA - BA031483

GYZELLA PARANHOS DOS SANTOS SOUSA - BA025357

TÂMARA BARBOSA SÃO PAULO - BA047737

MARCEL TORRES DA SILVA - BA045741

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, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 09 de março de 2020