



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 921.095 - SP
(2016/0139345-4)**

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**
ADVOGADOS : **JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694**
 : **KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES E OUTRO(S) -**
 : **SP163617**
 : **JESSICA COSTA VARA DOS SANTOS - SP354970**
 : **GABRIELA KIAPINE SILVA - SP374613**
AGRAVADO : **DURCESIO ANDRADE MELLO**
AGRAVADO : **SANDRA SALUM MELLO**
ADVOGADO : **GUSTAVO COSTA E OUTRO(S) - SP178875**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. LUCROS CESSANTES. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção, no julgamento dos EREsp 1.341.138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (julgado em 9/5/2018 e publicado no DJe de 22/05/2018), concluiu que, "*descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade comercial da transação*", de modo que a indenização dos lucros cessantes deve ser calculada com base no valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel, o que, no caso dos autos, será apurado em liquidação de sentença.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 05 de fevereiro de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 921.095 - SP
(2016/0139345-4)**

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**
ADVOGADOS : **JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694**
 KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES E OUTRO(S) -
 SP163617
 JESSICA COSTA VARA DOS SANTOS - SP354970
 GABRIELA KIAPINE SILVA - SP374613
AGRAVADO : **DURCESIO ANDRADE MELLO**
AGRAVADO : **SANDRA SALUM MELLO**
ADVOGADO : **GUSTAVO COSTA E OUTRO(S) - SP178875**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão, proferida pelo eminente Ministro Lázaro Guimarães, que deu *"provimento ao recurso especial, para o fim de condenar a recorrida ao pagamento de indenização por lucros cessantes no período de atraso na entrega do imóvel (1º de abril de 2010 a 28 de setembro de 2011, conforme decidido pelo acórdão recorrido, fl. e-STJ 610), a ser apurado em liquidação de sentença"*.

Os subsequentes embargos declaratórios opostos foram rejeitados.

Nas razões de agravo interno, a ora agravante alega que não foi observada a jurisprudência dominante sobre o tema, salientando que *"os lucros cessantes devem ser computados sobre o valor do contrato do imóvel, atualizado até o início do período da mora, no percentual de 0,5% (meio por cento), posteriormente atualizados mês a mês. O valor deve ser correspondente ao locativo válido para o ano em que ocorreu o atraso, sendo que O VALOR DO LOCATIVO deve ser apurado COM BASE EM PERCENTUAL SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, e não em fase de liquidação por arbitramento. É O QUE DETERMINA O IRDR - ENUNCIADO do TEMA Nº 05"*.

Afirma, ademais, que *"o valor indenizatório deverá corresponder ao montante equivalente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, atualizado, inicialmente, até o termo inicial do inadimplemento e, posteriormente, mensalmente no período de inadimplemento, até a data da expedição do habite-se, sob pena de enriquecimento ilícito dos agravados"*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não houve apresentação de impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 921.095 - SP
(2016/0139345-4)**

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**
ADVOGADOS : **JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694**
 KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES E OUTRO(S) -
 SP163617
 JESSICA COSTA VARA DOS SANTOS - SP354970
 GABRIELA KIAPINE SILVA - SP374613
AGRAVADO : **DURCESIO ANDRADE MELLO**
AGRAVADO : **SANDRA SALUM MELLO**
ADVOGADO : **GUSTAVO COSTA E OUTRO(S) - SP178875**

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

No agravo interno, a ora agravante limita-se a discutir a forma de cálculo dos lucros cessantes, tendo-se conformado com o reconhecimento do direito de a parte autora receber a referida verba a título de indenização pelo atraso na entrega de obra.

Na decisão hostilizada, com o provimento do recurso especial, ficou decidido que a ora agravante deveria pagar ao autor da ação indenização por lucros cessantes, no período de atraso na entrega do imóvel (1º de abril de 2010 a 28 de setembro de 2011, conforme decidido pelo acórdão recorrido, fl. e-STJ 610), calculada com base no valor locatício do bem, a ser apurado em liquidação de sentença.

Tal conclusão foi tomada com respaldo no decidido pela colenda Segunda Seção nos EREsp 1.341.138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (julgado em 9/5/2018 e publicado no DJe de 22/05/2018).

O voto condutor do aludido acórdão está assim fundamentado:

Prevalece nessa Corte o entendimento esposado no paradigma e nos demais acórdãos apresentados pelos embargantes, qual seja, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação.

A propósito do tema, os seguintes julgados, entre muitos outros:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

OBRA. LUCROS CESSANTES.

CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmula n. 282/STF).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela ausência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega da obra. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.

4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, o atraso na entrega de imóvel enseja pagamento de lucros cessantes, sendo presumível o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1189236/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 27/03/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DECISÃO FUNDAMENTADA NOS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO DOS AUTOS. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO DE LEI. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO SUSCITADA. INVIABILIDADE DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES DEVIDA. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

3. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento de que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie.

[...]

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1.698.513/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 08/03/2018).

São devidos, portanto, lucros cessantes aos embargantes, correspondentes ao valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel (de setembro de 1989, data incontroversa, conforme sentença, à fl. e-STJ 906, até abril de 2000, data do ingresso dos autores em sua posse, conforme decidido pelo acórdão recorrido, e-STJ, fls. 1296-97). Deverão aos autos, todavia, retornar ao Tribunal de origem para que se manifeste a respeito do valor locatício do bem no período, uma vez que o valor definido pela sentença, com base na perícia, foi objeto de impugnação na apelação da ora embargada e, em se tratando de matéria de fato controvertida, não cabe seu exame pelo STJ.

Os juros de mora, em responsabilidade contratual, devem incidir a partir da citação. A propósito:

(...)

Com relação aos honorários de sucumbência, tendo em vista a necessidade de decisão do Tribunal de origem a respeito da controvérsia quanto ao valor dos lucros cessantes, na mesma oportunidade deverá ser feito o redimensionamento da sucumbência.

Em face do exposto, **acolho os embargos de divergência para reconhecer o direito à indenização, no valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel (de setembro de 1989, data incontroversa, conforme sentença, à fl. e-STJ 906, até abril de 2000, data do ingresso dos autores em sua posse, conforme decidido pelo acórdão recorrido, e-STJ, fls. 1296-97). Deverão aos autos retornar ao Tribunal de origem para que se manifeste a respeito do valor locatício do bem no período.** Os juros de mora devem incidir a partir da data da citação. O redimensionamento da sucumbência será feito na origem.

É como voto.

Desse modo, conforme já salientado na decisão ora agravada, os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel (1º de abril de 2010 a 28 de setembro de 2011), a ser apurado em liquidação de sentença.

Dessume-se daí que o valor de locação do imóvel a ser considerado deve ser o correspondente ao período de atraso. Justamente por essa razão é que, no caso dos autos, foram remetidos os cálculos à liquidação de sentença, a qual deve ser realizada na forma mais adequada para se chegar a tais valores.

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0139345-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt nos EDcl no AREsp 921.095 / SP**

Números Origem: 00134224320128260577 134224320128260577

PAUTA: 05/02/2019

JULGADO: 05/02/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DURCESIO ANDRADE MELLO
AGRAVANTE : SANDRA SALUM MELLO
ADVOGADO : GUSTAVO COSTA E OUTRO(S) - SP178875
AGRAVADO : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES E OUTRO(S) - SP163617
JESSICA COSTA VARA DOS SANTOS - SP354970
GABRIELA KIAPINE SILVA - SP374613

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES E OUTRO(S) - SP163617
JESSICA COSTA VARA DOS SANTOS - SP354970
GABRIELA KIAPINE SILVA - SP374613
AGRAVADO : DURCESIO ANDRADE MELLO
AGRAVADO : SANDRA SALUM MELLO
ADVOGADO : GUSTAVO COSTA E OUTRO(S) - SP178875

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 Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.