



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.605.244 - SP (2016/0144080-4)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : AROABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MARUBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
ANA RUBIA NAGY E OUTRO(S) - SP281736
AGRAVADO : NIVALDO MIGUEL SANCINETTI FILHO
AGRAVADO : TATIANA FILGUEIRAS SANCINETTI
ADVOGADO : FERNANDO MAURO BARRUECO E OUTRO(S) - SP162604

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CLAÚSULA CONTRATUAL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 5/STJ. JURISPRUDÊNCIA. SEGUIMENTO. SÚMULA 83/STJ. INOVAÇÃO DE TESES. IMPOSSIBILIDADE.

1. Não cabe, em recurso especial, a interpretação de cláusulas contratuais (Súmula 5/STJ).
2. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula 83/STJ).
3. Não é possível conhecer de matéria alegada no agravo interno que não foi mencionada no recurso especial e no agravo em recurso especial, por caracterizar indevida inovação das teses do recurso.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 07 de fevereiro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.605.244 - SP (2016/0144080-4)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por AROABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e MARUBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA em face de decisão de fls. e-STJ 315/318, em que neguei seguimento ao recurso especial.

Sustenta a agravante que o termo final do atraso foi a data do habite-se, com base na cláusula do contrato. Defende que não pode ser penalizada pelo fato de o Tribunal de origem não ter transcrito a cláusula contratual, que deve ser incluída no acórdão de segundo grau recorrido, com base no artigo 1.025 do novo Código de Processo Civil.

Afirma que os precedentes invocados para manutenção da condenação por lucros cessantes tratavam de situações diversas, pois, no caso, a condenação abrangeu o atraso na entrega da vaga de garagem. Assevera que a presunção de prejuízos não está de acordo com os artigos 402 e 403 do Código Civil.

Com isso, pretende a reconsideração da decisão ou a submissão da matéria ao colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 336/340 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.605.244 - SP (2016/0144080-4)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O acórdão combatido no recurso especial trazia a seguinte ementa:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA.

Incontroversa mora contratual. Descumprimento do prazo estabelecido contratualmente para a entrega do imóvel adquirido pelos compradores. Habite-se que não espelha o cumprimento do contrato.

Enunciado nº 38-8 desta Câmara: “A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora, que subsiste até a efetiva entrega das chaves da unidade”.

Reparação de danos, na espécie, adequada. Incidência do disposto no art. 389 do Código Civil. Arbitramento de lucros cessantes.

Possibilidade, segundo o Enunciado nº 38-5 desta Câmara:

“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, 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”.

SENTENÇA PRESERVADA NOS TERMOS DO ART. 252 DO RITJSP. APELO IMPROVIDO.

Proferi decisão singular com a fundamentação que segue:

Na sentença, confirmada pelo acórdão recorrido, o magistrado indicou que não havia prova de situação excepcional que justificasse exorbitar o prazo para o término da obra e que os acontecimentos anunciados estavam dentro do risco da atividade. Eventual desconstituição desse fundamento passaria pela incursão nos elementos informadores da lide, o que seria vedado, nesta sede, conforme disposto na Súmula 7 desta Corte.

Em relação à data da entrega da obra, os recorrentes pretendem que seja considerado o Habite-se, conforme cláusula contratual. O



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tribunal local não mencionou a referida cláusula e esta Corte não pode rever os termos do contrato, por óbice da Súmula 5/STJ.

No tocante aos lucros cessantes, esta Corte já definiu que os prejuízos no atraso na entrega do imóvel são presumidos, independentemente da destinação que o comprador daria. Nesse sentido:

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 09/08/2016, DJe 16/08/2016)

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgInt no AREsp 301.607/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 6/9/2016, DJe 15/9/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento 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.

2. No tocante à multa estipulada em sentença, constata-se carência de interesse recursal a parte ora recorrente, porquanto este pleito não foi sequer apreciado no recurso especial, em virtude da incidência da Súmula 284 do STF.

3. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal. Aplicação da Súmula n. 282 do STF.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1523955/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 1/12/2015, DJe 11/12/2015)

Em face do exposto, nego seguimento ao recurso especial.

O agravo interno não merece prosperar. Os argumentos desenvolvidos pela agravante nada acrescentam à compreensão da controvérsia, eis que considerados (e rejeitados) quando da análise singular, cujo teor subsiste incólume.

A questão do termo final do atraso foi fundamentada na interpretação da cláusula do contrato. Ainda que a referida cláusula estivesse transcrita, seria preciso interpretar o acordo celebrado entre as partes para alterar o julgamento do Tribunal de origem, o que não se admite em recurso especial, por óbice da Súmula 5/STJ.

Em relação aos lucros cessantes, esta Corte já definiu que os prejuízos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

são presumidos. Por isso, a conclusão está em consonância com a jurisprudência desta Corte e aplica-se o disposto na Súmula 83/STJ.

A questão da impossibilidade da condenação dos lucros cessantes incidir sobre a vaga de garagem não foi trazida nos recursos anteriores, de modo que constitui indevida inovação da tese do recurso, impedindo o conhecimento somente em sede de agravo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0144080-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.605.244 / SP**

Número Origem: 10116408620148260100

PAUTA: 07/02/2017

JULGADO: 07/02/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AROABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : MARUBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
 ANA RUBIA NAGY E OUTRO(S) - SP281736
RECORRIDO : NIVALDO MIGUEL SANCINETTI FILHO
RECORRIDO : TATIANA FILGUEIRAS SANCINETTI
ADVOGADO : FERNANDO MAURO BARRUECO E OUTRO(S) - SP162604

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AROABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MARUBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
 ANA RUBIA NAGY E OUTRO(S) - SP281736
AGRAVADO : NIVALDO MIGUEL SANCINETTI FILHO
AGRAVADO : TATIANA FILGUEIRAS SANCINETTI
ADVOGADO : FERNANDO MAURO BARRUECO E OUTRO(S) - SP162604

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.