



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1830555 - SP (2019/0230805-2)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : GIRAFFE EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
SANDRA ROSE DE MENDES FREIRE E FRANCO - SP292333
REGINA BONILHA DOS SANTOS - SP344099
AGRAVADO : ROGERIO TEIXEIRA PRADO
AGRAVADO : CRISTIANE ROMASZKIEWICZ PRADO
ADVOGADO : CLOVES FERREIRA DE OLIVEIRA FILHO - SP197043

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ADITAMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DE FUNDAMENTO BASTANTE À MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULA N. 283/STF.. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal de origem afastou a incidência de juros sobre o saldo devedor apenas no período em que a recorrente esteve inadimplente com a entrega do imóvel, ressaltando que o aditivo contratual não alterou a data da entrega do imóvel, porquanto não retificou as demais condições do instrumento original. Contudo, não tratou a recorrente de impugnar o referido fundamento, cuja subsistência inviabiliza a apreciação do recurso especial e propicia o consequente desprovimento do presente agravo, pela aplicação da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

2. Ademais, o acolhimento da pretensão recursal (no tocante à legalidade da repactuação dos valores por meio de aditamento contratual) não prescindiria do revolvimento do contrato e das provas carreadas aos autos, procedimento vedado em recurso especial, motivo pelo qual deve ser ratificada a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível o pagamento de indenização por lucros cessantes. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno improvido.

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, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de agosto de 2020.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1830555 - SP (2019/0230805-2)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : GIRAFFE EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
SANDRA ROSE DE MENDES FREIRE E FRANCO - SP292333
REGINA BONILHA DOS SANTOS - SP344099
AGRAVADO : ROGERIO TEIXEIRA PRADO
AGRAVADO : CRISTIANE ROMASZKIEWICZ PRADO
ADVOGADO : CLOVES FERREIRA DE OLIVEIRA FILHO - SP197043

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ADITAMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DE FUNDAMENTO BASTANTE À MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULA N. 283/STF.. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal de origem afastou a incidência de juros sobre o saldo devedor apenas no período em que a recorrente esteve inadimplente com a entrega do imóvel, ressaltando que o aditivo contratual não alterou a data da entrega do imóvel, porquanto não retificou as demais condições do instrumento original. Contudo, não tratou a recorrente de impugnar o referido fundamento, cuja subsistência inviabiliza a apreciação do recurso especial e propicia o consequente desprovimento do presente agravo, pela aplicação da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

2. Ademais, o acolhimento da pretensão recursal (no tocante à legalidade da repactuação dos valores por meio de aditamento contratual) não prescindiria do revolvimento do contrato e das provas carreadas aos autos, procedimento vedado em recurso especial, motivo pelo qual deve ser ratificada a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível o pagamento de indenização por lucros cessantes. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GIRAFFE EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática desta relatoria proferida nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 201):

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ADITAMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DE FUNDAMENTO BASTANTE À MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULA N. 283/STF.. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 417-438), a agravante sustenta que o recurso especial interposto não objetiva o reexame de prova, mas sim a reavaliação da prova, porquanto a apreciação da matéria referente à legalidade da repactuação dos valores por meio de aditamento contratual violou os arts. 421 e 422 do Código Civil.

Pondera que, "ainda que se entendesse pela ocorrência de atraso na entrega da unidade, decerto que o valor cobrado em momento algum poderia divergir daquele previsto no aditamento contratual" (e-STJ, fl. 216).

Reitera que não há abusividade ou nulidade na cláusula contratual que prevê a cobrança de juros de 12% (doze por cento) ao ano decorrente da aplicação da Tabela Price, devendo ser observados os princípios do *pacta sunt servanda* e da autonomia da vontade.

Postula, assim, pela reconsideração da decisão agravada ou a submissão do agravo interno ao Colegiado.

Foi apresentada impugnação ao recurso (e-STJ, fls. 223-224).

É o relatório.

VOTO

Da leitura das razões recursais, constata-se que a recorrente não trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão da decisão agravada, a qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Como visto, no recurso especial (e-STJ, fls. 94-121), a recorrente alegou, além de divergência jurisprudencial, a violação aos arts. 402, 403, 421, 422 e 944 do Código Civil; e 927, III, do Código de Processo Civil de 2015.

Insurgiu-se contra a conclusão do acórdão em afastar a incidência de juros

da Tabela Price no período considerado de mora, não levando em consideração o aditamento contratual de repactuação da dívida, no que concerne à forma de atualização do saldo devedor durante o período de atraso na entrega do imóvel.

Alegou que empreendeu todos os esforços possíveis para cumprir o cronograma estabelecido, porém, sobreveio a ocorrência de caso fortuito e força maior a excluir sua responsabilidade, não estando presentes os requisitos para a condenação ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes aos recorridos. Ponderou, ainda, que o imóvel não seria destinado a fins econômicos, sendo incabível cogitar a ocorrência de lucros cessantes.

Apontou divergência jurisprudencial quanto à condenação ao pagamento de lucros cessantes sem a efetiva comprovação.

Entretanto, conforme consignado na decisão agravada, em relação ao aditamento contratual firmado, o acórdão que julgou os embargos de declaração elucidou a questão com base nos seguintes fundamentos (e- STJ, fl. 153 - sem grifo no original):

Como expressamente consignado no acórdão embargado, "o termo de aditamento contratual de fls. 58 alterou a data de pagamento do saldo devedor e de algumas parcelas, bem como o termo inicial da incidência de juros (fls. 58), mantendo as demais condições do instrumento original".

Logo, o referido aditamento, devidamente considerado no acórdão, não não tem o condão de alterar o julgado, pois não alterou a data da entrega do imóvel.

Tal como ressaltado, depreende-se que o Tribunal de origem afastou a incidência de juros sobre o saldo devedor apenas no período em que a recorrente esteve inadimplente com a entrega do imóvel, ressaltando que o aditivo contratual não alterou a data da entrega do imóvel, porquanto não retificou as demais condições do instrumento original.

Contudo, não tratou a recorrente de impugnar o referido fundamento, cuja subsistência inviabiliza a apreciação do recurso especial e propicia o consequente desprovimento do presente agravo, pela aplicação da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Incontestável, ademais, que o acolhimento da pretensão recursal não prescindiria do revolvimento do contrato e das provas carreadas aos autos, procedimento vedado em recurso especial, motivo pelo qual deve ser ratificada a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Com efeito, a jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível o pagamento de indenização por lucros cessantes.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

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

(AgInt no AREsp 301.607/RJ, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe 15/09/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO.

RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES.

ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO.

PRECEDENTES.

1. 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.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag n. 1.319.473/RJ, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 02/12/2013)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.

4.- Recurso Especial a que se nega provimento. (REsp n. 1.355.554/RJ, Relator o Ministro Sidnei Beneti, DJe 04/02/2013).

Dessa forma, encontrando-se a decisão estadual em consonância com a jurisprudência desta Corte, inarredável a incidência da Súmula 83/STJ a obstar a análise do reclamo pelas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.830.555 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0230805-2

Número de Origem:

20514797120188260000 10144249520158260554 201827194

Sessão Virtual de 04/08/2020 a 10/08/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GIRAFFE EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694

SANDRA ROSE DE MENDES FREIRE E FRANCO - SP292333

REGINA BONILHA DOS SANTOS - SP344099

RECORRIDO : ROGERIO TEIXEIRA PRADO

RECORRIDO : CRISTIANE ROMASZKIEWICZ PRADO

ADVOGADO : CLOVES FERREIRA DE OLIVEIRA FILHO - SP197043

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ATOS UNILATERAIS - PAGAMENTO INDEVIDO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GIRAFFE EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694

SANDRA ROSE DE MENDES FREIRE E FRANCO - SP292333

REGINA BONILHA DOS SANTOS - SP344099

AGRAVADO : ROGERIO TEIXEIRA PRADO

AGRAVADO : CRISTIANE ROMASZKIEWICZ PRADO

ADVOGADO : CLOVES FERREIRA DE OLIVEIRA FILHO - SP197043

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, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de agosto de 2020