



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.059.699 - DF (2017/0038935-3)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CONQUIST DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : PORTAL DO SOL INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDA GUIMARÃES HERNANDEZ - DF007009
ALICE ROSA TEIXEIRA MARINHO - DF041352
DEBORA BERNARDON E OUTRO(S) - DF042510
AGRAVADO : ROBERTO ECHENIQUE DE AZEVEDO
ADVOGADOS : RELMO ALESSANDRO DA LUZ - DF036371
CAMILLA MARTINS DA SILVA E OUTRO(S) - DF043796

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.
Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília (DF), 08 de agosto de 2017(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.059.699 - DF (2017/0038935-3)

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno interposto por CONQUIST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E OUTRA contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (fls. 399/404 e-STJ).

Naquela oportunidade, as seguintes questões foram decididas:

(i) incidências das Súmulas nºs 5 e 7/STJ no tocante à alegação de ilegitimidade e ao prazo de tolerância para a entrega do imóvel;

(ii) o tribunal de origem decidiu em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula nº 543/STJ) quanto à restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador;

(iii) aplicação da Súmula nº 284/STJ relativamente ao dissídio jurisprudencial. Além disso, há entendimento desta Corte no sentido de que *"a entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Incidência da Súmula 83/STJ"* (AgRg no AREsp 689.877/RJ, Rei. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1º/3/2016, DJe 10/3/2016).

Inconformadas, as agravantes interpõem o presente recurso, alegando, em síntese, que:

a) desnecessário o revolvimento fático a respeito da ilegitimidade passiva;

b) inaplicáveis as Súmulas nºs 5 e 7/STJ em relação à legalidade do prazo contratual de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis;

c) devida a retenção do percentual de 10% (dez por cento) dos valores pagos, incidindo, desse modo, as regras civis contratuais dispostas nos arts. 394 e 398 do Código Civil, e

d) demonstrado o dissídio jurisprudencial.

Ao final, requerem a reconsideração da decisão agravada ou a submissão do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

feito ao Colegiado.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.059.699 - DF (2017/0038935-3)

VOTO

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

O recurso não merece prosperar.

A controvérsia dos autos gira em torno da verificação das consequências jurídicas decorrentes do atraso na entrega de imóvel comprado na planta.

Observa-se que o autor da demanda, ora agravado, ajuizou ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel conjugada com anulatória de cláusulas abusivas, com pedido de antecipação de tutela, contra as ora agravantes ao fundamento de que adquiriu o imóvel na planta por intermédio delas, ocorrendo atraso injustificado da obra.

Irresignadas com a decisão atacada, as recorrentes alegam que (i) a Conquist Desenvolvimento Imobiliário Ltda. não possui legitimidade passiva para integrar a lide, (ii) é legal a cláusula contratual que prevê a contagem em dias úteis do prazo de tolerância para a entrega de imóvel, (iii) é legítima a retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos pelo adquirente a título de cláusula penal prevista no contrato e (iv) não cabe a condenação de pagamento de lucros cessantes ante a falta de comprovação.

Todavia, observa-se que o tribunal de origem, para concluir pela legitimidade da Conquist Desenvolvimento Imobiliário Ltda. para figurar no polo passivo da demanda, examinou elementos fático-probatórios dos autos, explicitando:

"(...)

A legitimidade, dentre as condições da ação, consiste na pertinência subjetiva da ação, ou seja, o titular da relação jurídica processual deve corresponder ao titular da relação substancial, de modo que, ausente qualquer das condições da ação, o processo deverá ser extinto sem julgamento do mérito (art. 267, VI, do CPC).

Entretanto, as dificuldades de se diferenciar as condições da ação do mérito da causa, acrescida do fato de que a extinção do processo sem exame do mérito, por carência de ação, é indesejável, após longo período de trâmite processual, fez com que se adotasse um procedimento de verificação das condições da ação que mitigasse os efeitos da aplicação literal do Código de Processo Civil.

Nesse toar, o preenchimento das condições da ação é analisado à luz da Teoria da Asserção ou daprospettazione, segundo a qual a verificação das condições da ação se faz hipoteticamente, partindo-se da premissa de que são verdadeiras as alegações formuladas pelo autor.

No caso dos autos, há um comunicado assinado por ambas as



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

requeridas e dirigido ao autor, para informa-lhe que a requerida CONQUIST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA comprou as cotas da empresa PORTA DO SOL INCORPORAÇÕES LTDA (f. 43). Ademais, observa-se dos documentos juntados pelo consumidor e-mail daquela se reportando ao consumidor para tratar do negócio jurídico entabulado entre as partes.

Assim, possui responsabilidade civil solidária com a outra requerida em virtude da adoção da responsabilidade solidária nas relações de consumo entre os fornecedores (art. 7º, §1º, e art. 34, ambos do CDC)" (fls. 262/264 e-STJ).

Rever tais conclusões demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. 1. ILEGITIMIDADE PARA COMPOR O POLO PASSIVO. VÍCIO DO NEGÓCIO JURÍDICO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 2. OBRIGAÇÃO PROTER REM. ACÓRDÃO QUE DECIDIU A CONTROVÉRSIA COM BASE NO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Tendo a corte local apurado por meio dos elementos contidos nos autos a legitimidade passiva da agravante, bem como concluído pela sua responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais em razão do atraso na entrega da conclusão das obras, o acolhimento das razões da recorrente demandaria o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos e a interpretação de cláusula contratual, o que encontra óbices intransponíveis impostos pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. No caso, a questão referente à assertiva de que se trata de uma obrigação propter rem não foi debatida pelo Tribunal de origem, que decidiu a controvérsia à luz do art. 395 do Código Civil, atraindo, assim, a incidência da Súmula 211 desta Corte.

3. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no AREsp 719.046/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/09/2015, DJe 21/09/2015)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE E DEVOLUÇÃO DA TAXA DE OBRA. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA Nº 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANOS MORAIS. VALOR. RAZOABILIDADE.

1. Tendo o tribunal de origem, quanto à responsabilidade da agravante pelo atraso na entrega da obra e legitimidade para a devolução da taxa de obra, decidido à luz das provas, a pretensão recursal esbarra necessariamente no óbice contido na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. O Superior Tribunal de Justiça, afastando a incidência da Súmula nº 7/STJ, tem reexaminado o montante fixado pelas instâncias ordinárias a título de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

danos morais apenas quando irrisório ou abusivo, circunstâncias inexistentes no presente caso.

3. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp 782.138/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA SEGUNDA AGRAVANTE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não se constata a alegada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, não padecendo o acórdão recorrido de omissão, contradição ou obscuridade.

2. O v. acórdão recorrido, analisando o acervo probatório dos autos, verificou que a segunda agravante figura no contrato como incorporadora e construtora juntamente com a primeira agravante. Assim, a alteração das premissas fáticas adotadas pelo acórdão recorrido demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, em R\$ 8.000,00, acrescidos de juros e correção monetária.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 689.877/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 1º/03/2016, DJe 10/03/2016)

No tocante ao prazo de tolerância (em torno do qual apontam ofensa aos arts. 421 e 422 do Código Civil), as conclusões do tribunal de origem acerca da prorrogação do prazo para entrega do imóvel decorreram inquestionavelmente da análise dos elementos de prova dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados, na parte que interessa:

"(...)

É sabido que a atividade empresarial da construção civil está sujeita corriqueiramente a amargar atrasos em suas obras em razão de condições climáticas desfavoráveis, mão de obra escassa, greve de empregados, entre outros fatores.

É comum assim que haja cláusula prevendo a prorrogação de 180



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(cento e oitenta) dias corridos para a entrega do imóvel, uma vez que, diante da magnitude do empreendimento, justifica-se que pequenos atrasos sejam suportados. O referido prazo de tolerância não se mostra abusivo, considerando-se razoável, já que houve a concordância expressa do comprador nesse sentido, bem como em razão da complexidade e amplitude da construção.

O art. 51, inc. IV, do Código de Defesa do Consumidor, prevê a nulidade de pleno direito de cláusulas que 'estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade'.

A cláusula que estabelece prazo de tolerância para a entrega do imóvel em 180 (cento e oitenta) dias úteis é desarrazoada e abusiva, desrespeitando o art. 51, inc. IV do Código de Defesa do Consumidor (fls. 264/265 e-STJ).

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal, que reconheceu a abusividade de cláusula contratual de prorrogação, implicaria o reexame do contrato firmado entre as partes e do contexto fático-probatório, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA. REPETIÇÃO SIMPLES DO INDÉBITO. AUSÊNCIA DE MA-FÉ DA COBRANÇA. TOLERÂNCIA DE 180 DIAS DE ATRASO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS. CLÁUSULA COMUM PRESENTE NOS CONTRATOS DESSA ESPÉCIE EM RAZÃO DA COMPLEXIDADE DO EMPREENDIMENTO. REEXAME VEDADO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS N. 5 e 7/STJ. PRINCÍPIO DA EQUIVALÊNCIA DE DIREITOS E DEVERES ENTRE FORNECEDORES E CONSUMIDOR. TEMA NÃO DEBATIDO PELA ÚLTIMA INSTÂNCIA ESTADUAL. SÚMULAS N. 282 E 356/STF.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide, inclusive o contrato celebrado pelas partes (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. A tese referente à aplicação do Princípio da equivalência de direitos e deveres entre fornecedores e consumidor não foi objeto de debate pela última instância estadual. Ausente o prequestionamento, incide o óbice das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no REsp 1.512.793/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2016, DJe 22/03/2016 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DAS SUPOSTAS OMISSÕES. SÚMULA Nº 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA ABUSIVA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o recurso especial deixa de indicar quais seriam as supostas omissões cometidas pelo acórdão recorrido. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. A reapreciação da conclusão do aresto impugnado acerca da abusividade da cláusula contratual em debate encontra óbice, no caso concreto, na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp 761.390/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/02/2016, DJe 25/02/2016 - grifou-se)

Também não merece prosseguir o recurso relativamente à ofensa aos arts. 394, 398 e 408 do Código Civil, pois a questão já se encontra superada nesta Corte, com entendimento firmado no mesmo sentido daquele adotado no acórdão recorrido, estando inclusive sumulado: Súmula nº 543/STJ:

"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."

Sobre o tema:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ARTS. 394 E 395 DO CC/02. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. INOVAÇÃO RECURSAL. 2. ATRASO DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CONFIGURADA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 345 DO STJ. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. É inviável a análise de tese alegada apenas no âmbito de agravo interno, uma vez que constitui inadmissível a inovação recursal.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido no tocante à ausência de excludente de responsabilidade que justificasse o atraso na entrega do imóvel, demandaria, na hipótese, interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. A resolução do contrato pela demora na entrega do imóvel, por culpa da incorporadora, demanda a restituição dos valores pagos pela adquirente integralmente. Súmula n. 543 do STJ.

4. Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp 889.388/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2016, DJe 22/08/2016 - grifou-se)

Em relação aos lucros cessantes, o recurso especial fundamentado em 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.

Com efeito, se a divergência não é notória, e nas razões de recurso especial não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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/STF, a inviabilizar o conhecimento do recurso também pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

"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 04/04/2013, DJe 10/05/2013 - grifou-se)

"RECURSO ESPECIAL. DUPLICATAS PRESCRITAS . AÇÃO DE LOCUPLETAMENTO ILÍCITO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO VÁLIDA. RECURSO IMPROVIDO.

(...)

4. Para a demonstração do dissídio pretoriano, na forma exigida pelos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, são necessários a similitude fática e o cotejo analítico entre os acórdãos confrontados, circunstâncias não aferidas na espécie.

(...)

6. Deveras, a indicação do dispositivo tido como objeto da divergência jurisprudencial é imprescindível para a correta configuração do dissídio, nos termos do art. 105, III, 'c', da Constituição Federal. Contudo, esta circunstância não se verifica na espécie, motivo pelo qual vislumbra-se a incidência da Súmula n. 284 do STF.

7. Recurso improvido." (REsp nº 299.827/RJ, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/3/2011, DJe 16/3/2011).

Além disso, a jurisprudência deste Tribunal 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, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

Confirmam-se:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO.

1. Ação de indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 11.07.2012. Agravo em Recurso especial atribuído ao gabinete em 25.08.2016.

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorrentes.

(...)

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.

6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido." (REsp nº 1.633.274/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 14/11/2016)

"AGRAVO REGIMENTAL. CIVIL. RESCISÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. OCORRÊNCIA. PRESUNÇÃO.

1. Presume-se a ocorrência de lucros cessantes em razão da não entrega de imóvel na data estipulada.

2. Agravo regimental improvido." (AgRg no REsp nº 826.745/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe 22/3/2010)

Por fim, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Dessa forma, considerando-se que as agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a decisão deve ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0038935-3 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.059.699 /
DF

Números Origem: 00295202720148070007 20140710295203 20140710295203AGS

PAUTA: 08/08/2017

JULGADO: 08/08/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra : **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONQUIST DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : PORTAL DO SOL INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDA GUIMARÃES HERNANDEZ - DF007009
ALICE ROSA TEIXEIRA MARINHO - DF041352
DEBORA BERNARDON E OUTRO(S) - DF042510
AGRAVADO : ROBERTO ECHENIQUE DE AZEVEDO
ADVOGADOS : RELMO ALESSANDRO DA LUZ - DF036371
CAMILLA MARTINS DA SILVA E OUTRO(S) - DF043796

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONQUIST DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : PORTAL DO SOL INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDA GUIMARÃES HERNANDEZ - DF007009
ALICE ROSA TEIXEIRA MARINHO - DF041352
DEBORA BERNARDON E OUTRO(S) - DF042510
AGRAVADO : ROBERTO ECHENIQUE DE AZEVEDO
ADVOGADOS : RELMO ALESSANDRO DA LUZ - DF036371
CAMILLA MARTINS DA SILVA E OUTRO(S) - DF043796

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrichi.