

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1829358 - SP (2019/0224893-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSUA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUIZ BOSCO JUNIOR - SP095451
ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU E OUTRO(S) -
SP184586
AGRAVADO : ANDRE LUIZ CAPELINI DOS SANTOS
AGRAVADO : GEIZA GARCIA BICUDO
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546
INTERES. : ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO
LTDA
ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR MISSE ABE E OUTRO(S) - SP069120

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE INDENIZAÇÃO COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA/EVIDÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR CULPA DO VENDEDOR. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A jurisprudência desta Corte é firme quanto ao cabimento dos lucros cessantes em razão do descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, por haver presunção de prejuízo do promitente comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. 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 Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 16 de dezembro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Moura Ribeiro
Relator

AglInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.829.358 - SP (2019/0224893-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSUA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUIZ BOSCO JUNIOR - SP095451
ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU E OUTRO(S) - SP184586
AGRAVADO : ANDRE LUIZ CAPELINI DOS SANTOS
AGRAVADO : GEIZA GARCIA BICUDO
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546
INTERES. : ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR MISSE ABE E OUTRO(S) - SP069120

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

ANDRÉ LUIZ CAPELINI DOS SANTOS (ANDRÉ) e GEIZA GARCIA BICUDO (GEIZA) ajuizaram ação de indenização com pedido de tutela de urgência/evidência contra ASSUÃ INCORPORADORA LTDA. (ASSUÃ INCORPORADORA) e ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA. (ASSUÃ CONSTRUÇÕES), que foi julgada parcialmente procedente.

A apelação interposta por ASSUÃ INCORPORADORA e ASSUÃ CONSTRUÇÕES não foi provida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo em acórdão assim ementado:

Compromisso de compra e venda de imóvel em construção. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes configurados no período de não observância da conclusão da construção. Presunção de prejuízo ao adquirente. Inteligência da Súmula 162 do TJSP. Indenização de 0,5% ao mês demonstra equilíbrio na relação negocial, não podendo o comprador ficar à mercê do vendedor 'ad eternum'. Quanto à base de cálculo constante da sentença, ou seja, o valor atualizado do contrato, não houve nenhuma impugnação no apelo. Sucumbência levou em consideração o desfecho da demanda, com aplicação dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Sentença que se apresenta adequada. Apelo desprovido. (e-STJ fl. 927)

Inconformada, ASSUÃ INCORPORADORA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a, da CF, alegando violação do art. 402 do CC/02, ao sustentar que os lucros cessantes devem recair sobre valores cuja percepção seja comprovada.

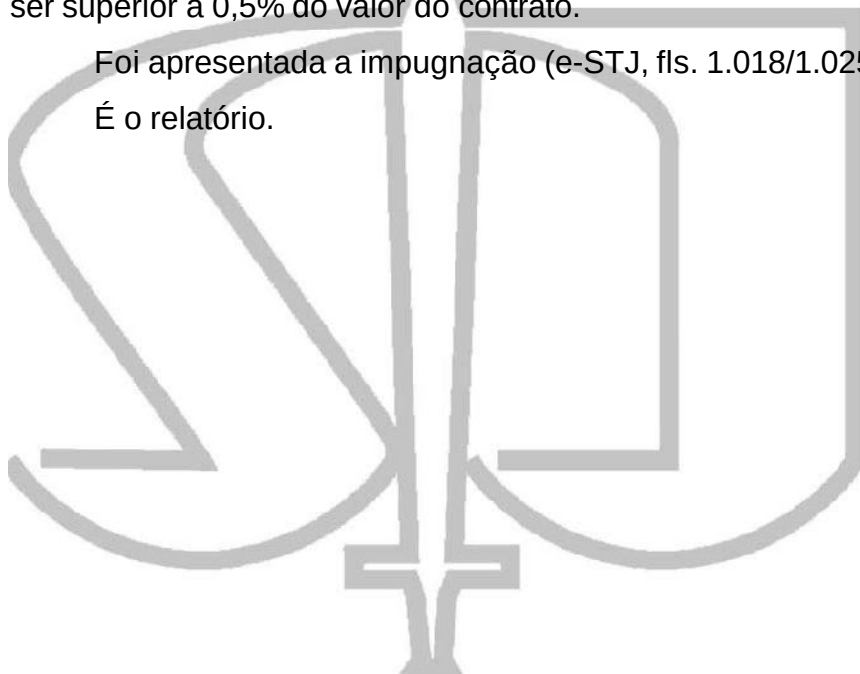
O apelo nobre não foi provido em decisão monocrática assim

ementada:

RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA/EVIDÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR CULPA DO VENDEDOR. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SUMULA 568 DO STJ. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO (e-STJ, fl. 1.003).

Nas razões deste agravo interno, ASSUÃ INCORPORADORA (1) afirmou que, nos termos do art. 402 do CC/02, os lucros cessantes não podem ser presumidos; e (2) alegou que o valor deve ser apurado em liquidação de sentença e não pode ser superior a 0,5% do valor do contrato.

Foi apresentada a impugnação (e-STJ, fls. 1.018/1.025).
É o relatório.



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.829.358 - SP (2019/0224893-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSUA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUIZ BOSCO JUNIOR - SP095451
ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU E OUTRO(S) - SP184586
AGRAVADO : ANDRE LUIZ CAPELINI DOS SANTOS
AGRAVADO : GEIZA GARCIA BICUDO
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546
INTERES. : ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR MISSE ABE E OUTRO(S) - SP069120

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE INDENIZAÇÃO COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA/EVIDÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR CULPA DO VENDEDOR. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A jurisprudência desta Corte é firme quanto ao cabimento dos lucros cessantes em razão do descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, por haver presunção de prejuízo do promitente comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido

AglInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.829.358 - SP (2019/0224893-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSUA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUIZ BOSCO JUNIOR - SP095451
ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU E OUTRO(S) - SP184586
AGRAVADO : ANDRE LUIZ CAPELINI DOS SANTOS
AGRAVADO : GEIZA GARCIA BICUDO
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546
INTERES. : ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR MISSE ABE E OUTRO(S) - SP069120

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as suas conclusões.

(1) e (2) Do mérito

ASSUÃ INCORPORADORA afirmou que, nos termos do art. 402 do CC/02, os lucros cessantes não podem ser presumidos. E alegou que o valor deve ser apurado em liquidação de sentença e não pode ser superior a 0,5% do valor do contrato.

Constou da decisão agravada que a jurisprudência desta Corte é firme quanto ao cabimento dos lucros cessantes em razão do descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, por haver presunção de prejuízo do promitente comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE

RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

1. Para suplantar a conclusão firmada pelo Tribunal de origem - acerca da não caracterização de caso fortuito (ou força maior) que justificasse a exclusão da responsabilidade da construtora no atraso da entrega do imóvel objeto da demanda - revelar-se-ia necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito do julgamento de recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Consonância entre o acórdão estadual e a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel (objeto de compromisso de compra e venda), sobretudo após o esgotamento da prorrogação estipulada, enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador (REsp 1.341.138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 09.05.2018, DJe 22.05.2018).

3. "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" (Súmula 543/STJ).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.813.470/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 7/11/2019, DJe 12/11/2019)

RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRESUNÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CORRETORA IMOBILIÁRIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. RELAÇÃO COM CONSUMIDOR. AUSÊNCIA.

1. Ação ajuizada em 10/06/2015, recurso especial interposto em 09/12/2016, agravo em recurso especial interposto em 13/06/2017, e atribuídos a este gabinete em 15/12/2017.

2. O propósito do recursal de CMB e RESIDENCIAL SÍTIO MEDEIROS consiste em determinar: (i) se é possível atribuir a culpa aos recorrentes pelo atraso na entrega do imóvel diante da ocorrência da desconsideração da personalidade jurídica, atingindo o patrimônio de afetação do empreendimento, em suposta ofensa ao art. 31-A da Lei 4.591/64; e (ii) a legalidade da condenação dos recorrentes em pagar lucros cessantes ao recorrido/agravante.

3. O propósito recursal de CARLOS EDUARDO TEIXEIRA SCHELIGA consiste em determina a responsabilidade solidária de corretora em razão de atraso na entrega de unidade imobiliária.

4. Mesmo diante do art. 31-A da Lei 4.591/64, o fato de o patrimônio afetado para a construção do Residencial Sítio Medeiros ser atingido pelo incidente da desconsideração de personalidade jurídica não diminui sua responsabilidade perante os consumidores-adquirentes.

5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

6. 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. Precedentes.

7. Apesar de não manter liame jurídico com o consumidor, a corretora pertence, sim, à cadeia de fornecimento do produto, visto se tratar de fenômeno eminentemente econômico.

8. Na hipótese em julgamento, contudo, a conclusão do Tribunal de origem deve ser mantida, pois sequer foi comprovado nos autos que a corretora manteve relação jurídica com o agravante.

9. Recurso especial de CBM e Residencial Sítio Medeiros parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

10. Agravo em recurso especial de CARLOS EDUARDO TEIXEIRA SCHELIGA conhecido para negar provimento a seu recurso especial.

(REsp 1.713.537/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 10/10/2019, DJe 15/10/2019)

No que se refere a alegação de que o valor deve ser apurado em liquidação de sentença e não pode ser superior a 0,5% do contrato, trata-se de verdadeira inovação recursal uma vez que o tema não foi trazido nas razões do recurso especial.

Ademais, constou do acórdão recorrido que o valor foi fixado em 0,5% ao mês com base no valor do contrato, sendo forçoso reconhecer a ausência de interesse recursal quanto ao tema.

Assim, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.829.358 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0224893-0

Número de Origem:

10023223020188260071 0023125-51.2018.8.26.0071 231255120188260071

Sessão Virtual de 10/12/2019 a 16/12/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSUA INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : LUIZ BOSCO JUNIOR - SP095451

ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU - SP184586

RECORRIDO : ANDRE LUIZ CAPELINI DOS SANTOS

RECORRIDO : GEIZA GARCIA BICUDO

ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546

INTERES. : ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR MISSE ABE E OUTRO(S) - SP069120

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSUA INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : LUIZ BOSCO JUNIOR - SP095451

ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU E OUTRO(S) - SP184586

AGRAVADO : ANDRE LUIZ CAPELINI DOS SANTOS

AGRAVADO : GEIZA GARCIA BICUDO

ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546

INTERES. : ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR MISSE ABE E OUTRO(S) - SP069120

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, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 16 de dezembro de 2019