



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 867.921 - DF
(2016/0044823-4)**

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**
ADVOGADOS : **LUÍS EDUARDO CORREIA SERRA E OUTRO(S) - DF013070**
ADEMIR COELHO ARAÚJO E OUTRO(S) - DF018463
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) -
DF033119
JÚLIA KHODR BUNDCHEN - DF044615
AGRAVADO : **FABIANO NICOLAU CASFIKIS**
AGRAVADO : **NADIA DE PAULA BATISTA CASFIKIS**
ADVOGADOS : **BRUNO GOMES DE ASSUMPÇÃO - DF010249**
DANIEL RODRIGUES FARIA E OUTRO(S) - DF019356
INTERES. : **EBM INCORPORACOES S/A**
ADVOGADO : **RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) -**
DF033119

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos na petição de recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211/STJ.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes. Precedentes.
3. O Tribunal de origem concluiu pela não ocorrência de caso fortuito ou força maior capaz de excluir a responsabilidade da recorrente pelo inadimplemento contratual, em razão da alegada demora na vistoria pela Companhia Energética de Brasília e a escassez de mão de obra.
4. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. Precedentes.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 04 de outubro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 867.921 - DF
(2016/0044823-4)**

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**
ADVOGADOS : **LUÍS EDUARDO CORREIA SERRA E OUTRO(S)**
ADEMIR COELHO ARAÚJO E OUTRO(S)
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S)
JÚLIA KHODR BUNDCHEN
AGRAVADO : **FABIANO NICOLAU CASFIKIS**
AGRAVADO : **NADIA DE PAULA BATISTA CASFIKIS**
ADVOGADOS : **BRUNO GOMES DE ASSUMPTÃO**
DANIEL RODRIGUES FARIA E OUTRO(S)
INTERES. : **EBM INCORPORACOES S/A**
ADVOGADO : **RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ, fls. 735/741) interposto por **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A** contra decisão (e-STJ, fls. 725/732) deste Relator que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial por falta de prequestionamento das questões relativas aos artigos 395, 402 e 403 do Código Civil de 2002, 12, § 3º, III, 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor; pela incidência da Súmula 211/STJ, diante da ausência de prequestionamento, e pela necessidade de reexame do conjunto probatório dos autos para verificação da ocorrência de caso fortuito ou força maior, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

Sustenta a agravante que a matéria foi devidamente prequestionada; o objetivo do recurso especial interposto é a correta aplicação da norma jurídica e, portanto, não esbarra no óbice da Súmula 7/STJ; não é cabível a aplicação de penalidade à agravante, porque o contrato ressalva expressamente os casos de força maior/caso fortuito, como ocorreu no presente caso em razão da demora da Companhia Energética de Brasília (CEB) em fazer vistoria e a escassez de mão de obra, e o dissídio jurisprudencial foi demonstrado.

Devidamente intimada, a parte agravada não apresentou manifestação (e-STJ, fl. 475).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 867.921 - DF
(2016/0044823-4)**

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A**
ADVOGADOS : **LUÍS EDUARDO CORREIA SERRA E OUTRO(S)**
ADEMIR COELHO ARAÚJO E OUTRO(S)
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S)
JÚLIA KHODR BUNDCHEN
AGRAVADO : **FABIANO NICOLAU CASFIKIS**
AGRAVADO : **NADIA DE PAULA BATISTA CASFIKIS**
ADVOGADOS : **BRUNO GOMES DE ASSUMPÇÃO**
DANIEL RODRIGUES FARIA E OUTRO(S)
INTERES. : **EBM INCORPORACOES S/A**
ADVOGADO : **RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S)**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

A irresignação não merece acolhida.

Verifica-se que o conteúdo normativo dos arts. 395, 402 e 403 do Código Civil de 2002, 12, § 3º, III, 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, invocados no apelo nobre, não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, não obstante a oposição de embargos de declaração. Na falta do indispensável prequestionamento, aplica-se o princípio estabelecido na Súmula 211/STJ, *verbis*: "*Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo.*"

A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DO VERBETE SUMULAR N. 211 DO STJ. RADIOGRAFIA DO CONTRATO. DOCUMENTO SUFICIENTE À ELABORAÇÃO DOS CÁLCULOS. MODIFICAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS SUPOSTAMENTE VIOLADOS E DE DEMONSTRAÇÃO DA CONTRARIEDADE À LEI FEDERAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF. AGRADO DESPROVIDO.

1. A indicação dos dispositivos sem que tenham sido debatidos pelo Tribunal de origem, apesar da oposição dos embargos de declaração, obsta o conhecimento do recurso especial pela ausência de prequestionamento. Aplicável, assim, o enunciado n. 211 da Súmula do STJ.

2. Alterar a conclusão do acórdão recorrido de que a radiografia do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contrato é suficiente para o cálculo da complementação acionária demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado na via eleita, conforme dispõe a Súmula n. 7 do STJ. Precedentes.

3. Razões do inconformismo que não permitem identificar a norma jurídica tida como violada nem mesmo indicam os dispositivos dos quais se extrairia tal norma, muito menos demonstram a contrariedade ou a negativa de vigência à lei federal. Incidência da Súmula 284/STF.

*4. Agravo regimental desprovido." (AgRg no AREsp 616.245/SC, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe de 17/08/2015)*

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO - SÚMULA 211/STJ - AUSÊNCIA DE ALEGAÇÃO DE CONTRARIEDADE AO ART. 535 DO CPC - DESPROVIMENTO.

I - Não enseja interposição de Recurso Especial matéria que não tenha sido ventilada no v. aresto atacado e sobre a qual, embora tenham sido opostos os embargos declaratórios competentes, o órgão julgador não se pronunciou e a parte interessada não alegou ofensa ao art. 535 do CPC, incidindo, na hipótese, o verbete sumular n. 211 do STJ.

*II - Agravo Regimental desprovido." (AgRg no REsp 881.416/RS, Relator o Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, DJ de 05/03/2007)*

Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes. No mesmo sentido:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. CONTRATO. IMÓVEL. PRAZO DE ENTREGA. DESCUMPRIMENTO. LUCROS CESSANTES. CONDENAÇÃO. CABIMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental.

2. 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. Precedentes.

(...)

4. Agravo regimental não provido."

*(EDcl no AgRg no AREsp 372.342/RJ, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe de 12/08/2015)*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No caso dos autos, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de caso fortuito ou força maior capaz de excluir a responsabilidade da agravante pelo inadimplemento contratual, nos seguintes termos:

"Feita essa consideração, observa-se que os Autores firmaram contrato de promessa de compra e venda de um apartamento localizado na cidade de Águas Claras, apt. 202 do Residencial Splendido Life Style, na Rua 19 Sul, Lote 14, Águas Claras, Distrito Federal (fl. 24).

Também se pode constatar da leitura do referido instrumento que a cláusula 4.6 (fl. 38) estabeleceu como data para a conclusão das obras, 31/12/2010, prorrogável por até 180 dias.

Frise-se, por oportuno, que não configura desequilíbrio contratual a cláusula que estabelece prazo de tolerância de cento e oitenta dias, a teor do entendimento firmado por esta eg. Corte de Justiça, (...)

(...)

Destarte, somando-se o prazo de cento e oitenta dias corridos da data inicial prevista para a entrega, dia 31/12/2010, tem-se que o prazo para a entrega do imóvel se encerrou no dia 01/07/2011. Conforme o termo de Vistoria (fl. 257), a entrega das chaves se deu em 23/02/2012.

Também não se discute acerca da entrega do imóvel fora do prazo estipulado no contrato. Isso porque, a própria Ré admite o atraso na entrega, atribuindo o fato a evento de força maior, alegando escassez de mão de obra, descumprimento de prazos por fornecedores, e que a CEB se negou a realizar a vistoria para liberação do "Habite-se" (fls. 99/103). Resta, pois, averiguar se a demora na entrega do imóvel deve ser atribuída às Rés e, caso seja, se dela decorre o dever de indenizar.

O Código Civil, em especial o parágrafo único, do artigo 393, estabelece que o caso fortuito ou de força maior verifica-se num evento necessário, cujos efeitos não são possíveis de evitar ou impedir. Embora o artigo mencionado se refira a situações que acontecem independentemente da vontade ou participação humana, há que se levar em conta que tais situações também sejam absolutamente imprevisíveis.

Nesse contexto, a demora na vistoria da CEB e a escassez de mão de obra não podem ser caracterizadas como caso fortuito ou motivo de força maior. Tais eventos configuram risco inerente à atividade econômica desenvolvida pela empresa construtora. Tem-se, ademais, que o próprio prazo de tolerância para a entrega do imóvel tem por fundamento albergar essas eventuais situações.

(...)

Portanto, é indiscutível o descumprimento do contrato pela Ré, uma vez que a entrega do imóvel, que deveria ocorrer no mês de julho/2011, admitida a prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias, somente ocorreu em fevereiro 2012. Ressalte-se, ainda, que não há qualquer informação no sentido de mora do pagamento, por parte dos Autores." (e-STJ, fls. 617/621, grifou-se).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse contexto, a modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, nos moldes em que ora postulada, para verificação da ocorrência de caso fortuito ou força maior capaz de excluir a responsabilidade da agravante pelo descumprimento do contrato, demandaria o revolvimento de conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado nesta Corte, em face do óbice da Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. É inviável rever a conclusão do Tribunal de origem de que o atraso na entrega do imóvel não foi decorrente de caso fortuito ou força maior, pois demandaria reexame de provas, o que é vedado nos termos da Súmula 7/STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 887.699/DF, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2016, DJe de 23/08/2016)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE CHUVAS E DE ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Concluir que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, traduzindo-se como hipótese de caso fortuito e força maior, demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 693.255/RS, Rel. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe de 03/09/2015)

"AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE.

I - A discussão com relação à ocorrência de caso fortuito, que acarretou a demora na entrega do imóvel, exige reexame de fatos e provas, circunstância obstada pela Súmula 7 desta Corte.

Agravo improvido." (AgRg no Ag 849.084/MG, Rel. Ministro **SIDNEI BENETI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2008, DJe de 10/03/2008)

"CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO. RESCISÃO. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA FUTURA. DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. OBRA. PARALISAÇÃO. PRAZO ESTIPULADO. NÃO ENTREGA. INDENIZAÇÃO. LUCROS CESSANTES. CABÍVEL. MOTIVO DE FORÇA MAIOR. INEXISTENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INOCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.**" (AgRg no AgRg no Ag 1.137.044/RJ, Rel. Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, julgado em 27/10/2009, DJe de 07/12/2009)

"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 de 16/08/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. OBRA. ENTREGA. ATRASO. PRAZO DE TOLERÂNCIA. SUPERAÇÃO. CASO FORTUITO. PROVA. AUSÊNCIA. REEXAME. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. **Se as instâncias ordinárias não reconheceram a ocorrência de caso fortuito, a justificar o atraso na entrega da obra, que ultrapassou até mesmo o prazo de tolerância estipulado em contrato, o reexame da questão esbarra no óbice de que trata o enunciado n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.**

2. *Agravo regimental desprovido.*

(AgRg no AREsp 713.546/RJ, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/03/2016, DJe de 14/03/2016)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Subsistentes, portanto, os fundamentos da decisão agravada, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0044823-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AgInt no AREsp 867.921 / DF**

Números Origem: 01182518520128070001 20120111182515 20120111182515AGS

PAUTA: 04/10/2016

JULGADO: 04/10/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS : LUÍS EDUARDO CORREIA SERRA E OUTRO(S) - DF013070
ADEMIR COELHO ARAÚJO E OUTRO(S) - DF018463
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119
JÚLIA KHODR BUNDCHEN - DF044615
AGRAVADO : FABIANO NICOLAU CASFIKIS
AGRAVADO : NADIA DE PAULA BATISTA CASFIKIS
ADVOGADOS : BRUNO GOMES DE ASSUMPÇÃO - DF010249
DANIEL RODRIGUES FARIA E OUTRO(S) - DF019356
INTERES. : EBM INCORPORACOES S/A
ADVOGADO : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS : LUÍS EDUARDO CORREIA SERRA E OUTRO(S) - DF013070
ADEMIR COELHO ARAÚJO E OUTRO(S) - DF018463
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119
JÚLIA KHODR BUNDCHEN - DF044615
AGRAVADO : FABIANO NICOLAU CASFIKIS
AGRAVADO : NADIA DE PAULA BATISTA CASFIKIS
ADVOGADOS : BRUNO GOMES DE ASSUMPÇÃO - DF010249
DANIEL RODRIGUES FARIA E OUTRO(S) - DF019356
INTERES. : EBM INCORPORACOES S/A
ADVOGADO : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119

CERTIDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.