



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1.341.138 - SP (2013/0348919-7)

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**EMBARGANTE** : FLÁVIO DE SOUZA E OUTRO  
**ADVOGADOS** : ROGÉRIO MARINHO LEITE CHAVES - DF008205  
LUIZ COELHO PAMPLONA E OUTRO(S) - SP147549  
RENAN LOTUFO E OUTRO(S) - SP015885  
EDUARDO HENRIQUE DE OLIVEIRA YOSHIKAWA E  
OUTRO(S) - SP155139  
**EMBARGADO** : CBPO ENGENHARIA LTDA  
**ADVOGADOS** : JOSÉ CARLOS DA ANUNCIAÇÃO E OUTRO(S) - SP131142  
LUCIANA CHRISTINA GUIMARÃES LÓSSIO E OUTRO(S) -  
DF015410  
**EMBARGADO** : OSCAR AMERICANO NETO  
**ADVOGADO** : VAGNER MORAES E OUTRO(S) - SP126322  
**INTERES.** : ALUÍZIO REBELLO DE ARAÚJO - ESPÓLIO  
**REPR. POR** : ANNA HELENA AMERICANO DE ARAUJO - INVENTARIANTE  
**ADVOGADOS** : RENATO DARCY DE ALMEIDA - SP007315  
VAGNER MORAES - SP126322

#### EMENTA

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

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. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes.
3. Embargos de divergência acolhidos.

#### ACÓRDÃO

A Segunda Seção, por unanimidade, acolheu os embargos de divergência para reconhecer o direito à indenização, no valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel (de setembro de 1989, data incontroversa, conforme sentença, à fl. e-STJ 906, até abril de 2000, data do ingresso dos autores em sua posse, conforme decidido pelo acórdão recorrido, fl. e-STJ 1296-97), devendo aos autos retornar ao Tribunal de origem para que se manifeste a respeito do valor locatício do bem no período, e devendo os juros de mora incidir a partir da data da citação, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Nancy Andrichi e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Sustentou oralmente o Dr. Diego Rangel Araújo, pelo embargado, CBPO Engenharia Ltda. Consignada a presença do Dr. Rogério Marinho Leite Chaves, representante do embargante, Flávio de Souza.

Brasília/DF, 09 de maio de 2018(Data do Julgamento)



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1.341.138 - SP (2013/0348919-7)

#### RELATÓRIO

##### MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:

Trata-se de embargos de divergência opostos por Flávio de Souza e outro contra acórdão da Terceira Turma deste Tribunal, de relatoria do eminente Ministro Sidnei Beneti, resumido nos termos da ementa a seguir transcrita (e-STJ fl. 1719):

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES. SÚMULA STJ/7. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. IMPROVIMENTO.

1.- A convicção a que chegou o Tribunal *a quo* quanto à inexistência dos lucros cessantes decorreu da análise do conjunto probatório. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte. Incide nesse ponto a Súmula STJ/7.

2.- Os juros moratórios, em sede de responsabilidade contratual, fluem a partir da citação. Precedentes.

3.- Agravo Regimental improvido.

O acórdão foi integrado pelo de fls. 1.746/1.751 e pelo de fls. 1.764/1.767, que rejeitaram embargos de declaração opostos pelos ora embargantes.

Os embargantes afirmam que o acórdão embargado diverge dos julgados proferidos nos seguintes feitos: AgRg no Ag 1.036.023/RJ; AgRg no Ag 692.543/RJ; Resp. 644.984/RJ; AgRg no Resp 1.049.894/RJ; Resp 808.446/RJ.

Alegam que, no caso de atraso na entrega de bem imóvel por culpa do promitente-vendedor, a existência de lucros cessantes é presumida, tal como declarado no acórdão paradigma.

Sustentam que a divergência está em que o acórdão embargado considerou não comprovados os lucros cessantes, negando a possibilidade de presunção.

Postulam, também, a fixação do termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a indenização requerida, no caso de acolhimento destes embargos de divergência.

Em sua impugnação, CBPO Engenharia Ltda. afirma que não cabem



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

embargos de divergência no presente caso, já que aplicada a Súmula 7/STJ.  
É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1.341.138 - SP (2013/0348919-7)

#### VOTO

##### **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora):**

O acórdão embargado, embora aplicando a Súmula 7, apreciou o mérito da controvérsia, ao recusar a tese, alegada no recurso especial, de que os lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel seriam presumidos, não se fazendo necessária prova de que o comprador destinaria o apartamento ao aluguel.

Com efeito, a sentença deferiu tal direito, ante a consideração de que "entre setembro de 1989 e abril de 2.000 os autores restaram indevidamente impedidos de utilizar o imóvel, sendo de nenhuma relevância a finalidade que pretendiam dar ao mesmo". Sem dúvida foram privados de utilizar o imóvel em tal período da melhor forma que lhes aprouvesse, impondo-se o ressarcimento." (e-STJ fl. 906).

No julgamento da apelação, prevaleceu o entendimento oposto, vale dizer, de que seria necessária prova de que o imóvel teria destino negocial, prova negativa esta que - incontroversamente - não existe, e nem se alegou existir, entendimento este mantido pelo acórdão embargado, como se verifica do voto do Relator:

4. Embora evidente o esforço da agravante, não trouxe nenhum argumento capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, a qual, frise-se, **está absolutamente de acordo com a jurisprudência consolidada desta Corte**, devendo, portanto, a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 1.637/1.640):

(...)

7.- Em relação aos lucros cessantes, verifica-se que para infirmar a conclusão a que chegou o Tribunal de origem para afastar o pagamento de locativos no período em que indisponível o bem imóvel seria necessário reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, soberanamente delineados pelas instâncias ordinárias, o que é defeso nesta fase recursal a teor da Súmula 7 do STJ. É o que se extrai do voto condutor lançado nestes termos (e-STJ fls. 1.299):

Assim sendo, **não há como sustentar o direito dos autores a aluguéis de imóvel cuja destinação, no prosseguimento do contrato, não se prestaria à**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**finalidade lucrativa. Em outras palavras, nada há nos autos, alegações ou provas, que indique a intenção dos autores de valerem-se do imóvel para locação, revenda ou outro propósito lucrativo, donde conclui-se que, em verdade, não deixaram eles de auferir qualquer lucro com o atraso em questão. Inclusive, é de se realçar, com margem de segurança, a declinação de motivação residencial no emprego do bem, conforme atestado nas razões iniciais e do depoimento extraído dos autores. Trata-se, portanto, de projeção de lucro demasiado abstrata e genérica, não razoável, portanto, o que desautoriza a respectiva condenação indenizatória a título de lucros cessantes. Reforma-se a sentença nesta parcela, para afastar o pagamento de locativos no período em que indisponível o bem imóvel.**

5.- Pelo exposto, nega-se provimento ao agravo regimental. (grifos não constantes do original).

Prevaleceu no acórdão embargado a compreensão de que há necessidade de prova de que o imóvel, cuja entrega excedeu o prazo contratual, seria destinado à obtenção de renda, prova esta insusceptível de reexame na via especial.

Consta do voto condutor do acórdão embargado que tal entendimento está de acordo com a jurisprudência consolidada do STJ, o que reforça minha compreensão de que, embora aplicando a Súmula 7, houve julgamento de mérito da controvérsia - travada desde o primeiro grau, a propósito da indenização por lucros cessantes, decorrente do mero atraso na entrega do imóvel, independentemente de qualquer prova a respeito de qual teria sido a sua destinação.

Está configurada a divergência entre o acórdão embargado e o acórdão proferido pela Quarta Turma no AgRg no Ag 1.036.023/RJ, conforme minuciosamente explicitado nas razões dos embargos de divergência.

Em ambos foi posta precisamente a mesma questão - se o prejuízo decorrente do atraso na entrega do imóvel depende de prova, ou, ao contrário, se deve presumido. Em ambos os recursos especiais, invocou-se, a par dos dispositivos legais concernentes aos lucros cessantes, ofensa ao art. 334, do CPC/73.

No acórdão paradigma, admitiu-se a presunção de existência de lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel, possibilidade que o acórdão embargado recusou, ao entender necessário o reexame de prova para se concluir



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acerca dos danos que o tribunal de origem teve por não demonstrados.

Em ambos os julgados - acórdão embargado e paradigma - o acórdão alvo do recurso especial negou o pedido de lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de unidade imobiliária porque não comprovado o prejuízo. Em ambos os casos, o recurso especial sustentou a tese de que não é necessária essa prova, porque o prejuízo é presumido. No acórdão paradigma, o recurso especial foi provido ante a consideração de que "a mais recente jurisprudência dessa Corte tem-se manifestado no sentido de que se presume a existência de lucros cessantes a partir do atraso na entrega do bem imóvel por culpa do promitente-vendedor (...)" (e-STJ fl. 1.793). Em sentido oposto, o acórdão embargado, após acentuar que a matéria estaria pacificada no STJ no sentido da decisão recorrida, negou provimento ao recurso, considerando que não cabe em recurso especial rever o entendimento da origem de que não havia prova dos lucros cessantes.

A divergência reside, pois, precisamente na necessidade ou não dessa prova, dispensável para o paradigma, e necessária, na medida em que insusceptível de reexame, para o acórdão embargado.

Conheço, portanto, dos embargos de divergência.

Prevalece nessa Corte o entendimento esposado no paradigma e nos demais acórdãos apresentados pelos embargantes, qual seja, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, 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.

A propósito do tema, os seguintes julgados, entre muitos outros:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmula n. 282/STF).
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela ausência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega da obra. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.

4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, o atraso na entrega de imóvel enseja pagamento de lucros cessantes, sendo presumível o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1189236/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 27/03/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DECISÃO FUNDAMENTADA NOS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO DOS AUTOS. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO DE LEI. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO SUSCITADA. INVIABILIDADE DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES DEVIDA. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

3. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento de 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.

[...]

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1.698.513/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

08/03/2018).

São devidos, portanto, lucros cessantes aos embargantes, correspondentes ao valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel (de setembro de 1989, data incontroversa, conforme sentença, à fl. e-STJ 906, até abril de 2000, data do ingresso dos autores em sua posse, conforme decidido pelo acórdão recorrido, e-STJ, fls. 1296-97). Deverão aos autos, todavia, retornar ao Tribunal de origem para que se manifeste a respeito do valor locatício do bem no período, uma vez que o valor definido pela sentença, com base na perícia, foi objeto de impugnação na apelação da ora embargada e, em se tratando de matéria de fato controvertida, não cabe seu exame pelo STJ.

Os juros de mora, em responsabilidade contratual, devem incidir a partir da citação. A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ.

1. Rever a conclusão do Tribunal a quo acerca dos requisitos legais aptos a caracterizar os danos morais pleiteados na causa, demandaria o reexame de provas, providência que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte Superior.

2. Na esteira da jurisprudência consolidada por esta Corte, os valores fixados a título de danos morais só poderão ser revistos, em sede de recurso especial, nos casos em que o quantum afrontar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Assim, apenas as quantias que se revelam ínfimas ou exorbitantes em relação aos valores comumente estabelecidos em situações análogas, possuem o condão de invocar a pertinência da análise da questão por este Tribunal.

3. Como restou expressamente asseverado na decisão agravada, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento no sentido de que, em se tratando de indenização por danos morais decorrentes de responsabilidade contratual, como na hipótese, o termo inicial dos juros de mora é a data da citação.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 705.163/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 16/04/2018)



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CONJUGADO COM DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROTESTO REGULAR. SUPERVENIÊNCIA DE PAGAMENTO. CARTA DE ANUÊNCIA. ENTREGA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROTESTO. BAIXA. DANO MORAL DEVIDO. REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. RELAÇÃO CONTRATUAL. DISSÍDIO DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. SÚMULA Nº 83/STJ.

(...)

7. O marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual é a citação. Precedentes.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1169647/MS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/03/2018, DJe 12/03/2018)

Com relação aos honorários de sucumbência, tendo em vista a necessidade de decisão do Tribunal de origem a respeito da controvérsia quanto ao valor dos lucros cessantes, na mesma oportunidade deverá ser feito o redimensionamento da sucumbência.

Em face do exposto, acolho os embargos de divergência para reconhecer o direito à indenização, no valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel (de setembro de 1989, data incontroversa, conforme sentença, à fl. e-STJ 906, até abril de 2000, data do ingresso dos autores em sua posse, conforme decidido pelo acórdão recorrido, e-STJ, fls. 1296-97). Deverão aos autos retornar ao Tribunal de origem para que se manifeste a respeito do valor locatício do bem no período. Os juros de mora devem incidir a partir da data da citação. O redimensionamento da sucumbência será feito na origem.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2013/0348919-7      PROCESSO ELETRÔNICO      EREsp 1.341.138 /  
SP

Números Origem: 11000081443 201201795196 5830020050687418 687411620058260100 990103899644

PAUTA: 09/05/2018

JULGADO: 09/05/2018

#### **Relatora**

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **SADY D'ASSUMPÇÃO TORRES FILHO**

Secretária

Bela. **ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER**

#### **AUTUAÇÃO**

EMBARGANTE : FLÁVIO DE SOUZA E OUTRO  
ADVOGADOS : ROGÉRIO MARINHO LEITE CHAVES - DF008205  
LUIZ COELHO PAMPLONA E OUTRO(S) - SP147549  
RENAN LOTUFO E OUTRO(S) - SP015885  
EDUARDO HENRIQUE DE OLIVEIRA YOSHIKAWA E OUTRO(S) - SP155139  
EMBARGADO : CBPO ENGENHARIA LTDA  
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS DA ANUNCIAÇÃO E OUTRO(S) - SP131142  
LUCIANA CHRISTINA GUIMARÃES LÓSSIO E OUTRO(S) - DF015410  
EMBARGADO : OSCAR AMERICANO NETO  
ADVOGADO : VAGNER MORAES E OUTRO(S) - SP126322  
INTERES. : ALUÍZIO REBELLO DE ARAÚJO - ESPÓLIO  
REPR. POR : ANNA HELENA AMERICANO DE ARAUJO - INVENTARIANTE  
ADVOGADOS : RENATO DARCY DE ALMEIDA - SP007315  
VAGNER MORAES - SP126322

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

#### **SUSTENTAÇÃO ORAL**

Sustentou oralmente o Dr. Diego Rangel Araújo, pelo embargado, CBPO Engenharia Ltda. Consignada a presença do Dr. Rogério Marinho Leite Chaves, representante do embargante, Flávio de Souza.

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Seção, por unanimidade, acolheu os embargos de divergência para reconhecer o direito



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

à indenização, no valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel (de setembro de 1989, data incontroversa, conforme sentença, à fl. e-STJ 906, até abril de 2000, data do ingresso dos autores em sua posse, conforme decidido pelo acórdão recorrido, fl. e-STJ 1296-97), devendo aos autos retornar ao Tribunal de origem para que se manifeste a respeito do valor locatício do bem no período, e devendo os juros de mora incidir a partir da data da citação, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Nancy Andrighi e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.