

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1696593 - MS
(2020/0099987-4)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADOS : CARLOS HENRIQUE ALMEIDA JOSE E AZEVEDO -
MG178702
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805
TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO -
DF002221A
AGRAVADO : FÁBIO GIUNTINI SANTIAGO
AGRAVADO : ANDREZZA GIORDANO DE BARROS
ADVOGADO : MARCOS FERREIRA MORAES - MS009500

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE COBRANÇA DE CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. TESE PREJUDICADA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE DO RECURSO. SÚMULA 284/STF. TERMO FINAL PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 283 E 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. AGRADO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agrado em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na instância *a quo*.

2. A indicação de dispositivo legal sem pertinência temática e a menção a artigo de lei, desprovida de clareza e sem fundamentação precisa para remover a razão de decidir do acórdão recorrido, revelam a patente falha de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência da Súmula

284 do Supremo Tribunal Federal.

3. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido no recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco alvo dos embargos de declaração opostos, para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atraindo, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.

5. É inadmissível o inconformismo por deficiência na fundamentação quando as razões do recurso estão dissociadas do decidido no acórdão recorrido. Aplicação da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

6. Somente é admissível o exame do valor fixado a título de danos morais em hipóteses excepcionais, quando for verificada a exorbitância ou a natureza irrisória da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

7. No caso, não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial, o montante estabelecido pelo Tribunal de origem em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), visto que não é exorbitante nem desproporcional aos danos sofridos pelo recorrido - atraso na entrega de imóvel.

8. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 08 de fevereiro de 2021 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.696.593 - MS (2020/0099987-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**
ADVOGADOS : **TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118**
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
CARLOS HENRIQUE ALMEIDA JOSE E AZEVEDO - MG178702
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805
AGRAVADO : **FÁBIO GIUNTINI SANTIAGO**
AGRAVADO : **ANDREZZA GIORDANO DE BARROS**
ADVOGADO : **MARCOS FERREIRA MORAES - MS009500**

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno, interposto por **BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, contra decisão monocrática da Presidência desta Corte, que não conheceu do seu agravo em recurso especial, com base no art. 21-E, V, do RISTJ.

A agravante, em suas razões recursais, pugna pelo conhecimento do apelo especial, porquanto impugnou todos os fundamentos da decisão que inadmitiu seu recurso especial.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 634-636.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.696.593 - MS (2020/0099987-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
CARLOS HENRIQUE ALMEIDA JOSE E AZEVEDO - MG178702
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805
AGRAVADO : FÁBIO GIUNTINI SANTIAGO
AGRAVADO : ANDREZZA GIORDANO DE BARROS
ADVOGADO : MARCOS FERREIRA MORAES - MS009500

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE COBRANÇA DE CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. TESE PREJUDICADA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE DO RECURSO. SÚMULA 284/STF. TERMO FINAL PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 283 E 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na instância *a quo*.
2. A indicação de dispositivo legal sem pertinência temática e a menção a artigo de lei, desprovida de clareza e sem fundamentação precisa para remover a razão de decidir do acórdão recorrido, revelam a patente falha de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.
3. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido no recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco alvo dos embargos de declaração opostos, para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.
4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.
5. É inadmissível o inconformismo por deficiência na fundamentação

Superior Tribunal de Justiça

quando as razões do recurso estão dissociadas do decidido no acórdão recorrido. Aplicação da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

6. Somente é admissível o exame do valor fixado a título de danos morais em hipóteses excepcionais, quando for verificada a exorbitância ou a natureza irrisória da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

7. No caso, não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial, o montante estabelecido pelo Tribunal de origem em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), visto que não é exorbitante nem desproporcional aos danos sofridos pelo recorrido - atraso na entrega de imóvel.

8. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.696.593 - MS (2020/0099987-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**
ADVOGADOS : **TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118**
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
CARLOS HENRIQUE ALMEIDA JOSE E AZEVEDO - MG178702
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805
AGRAVADO : **FÁBIO GIUNTINI SANTIAGO**
AGRAVADO : **ANDREZZA GIORDANO DE BARROS**
ADVOGADO : **MARCOS FERREIRA MORAES - MS009500**

VOTO

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

Nas razões do presente recurso, a parte agravante aduz haver enfrentado especificamente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para inadmitir o recurso especial.

Diante disso, é de se reconsiderar a decisão agravada, tendo em vista a inexistência do óbice ao conhecimento do recurso.

Passa-se ao exame do mérito recursal.

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto por BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA - DA Cumulação de lucros cessantes e da multa contratual - POSSIBILIDADE - DA MULTA PENAL COMPENSATÓRIA - CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADOS - LUCROS CESSANTES DEVIDOS - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - quantum indenizatório (danos morais) mantidos - recurso improvido.

O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, além da multa moratória, indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel, durante o período da mora da promitente vendedor.

A escassez de mão de obra não caracteriza caso fortuito ou força maior, porque é inerente à própria atividade desenvolvida pela incorporadora/construtora. O atraso injustificado na entrega do imóvel caracteriza a mora e por isso são devidos lucros cessantes ao comprador.

Superior Tribunal de Justiça

O atraso na entrega do imóvel não gera um mero aborrecimento, mas abalo moral. O quantum indenizatório arbitrado em R\$ 5.000,00 reflete harmonia com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, atingindo as finalidades da condenação, quais sejam ajusta compensação e o seu caráter paragógico. (fl. 398)

Em juízo de retratação, o Tribunal estadual modificou o acórdão recorrido, com a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL - JUÍZO DE RETRATAÇÃO PREVISTO NO ARTIGO 1040, II, DO CPC/15 - ADEQUAÇÃO DO ACÓRDÃO AO ENTENDIMENTO VERTIDO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO RECURSO ESPECIAL N. 1635428/SC E NO RECURSO ESPECIAL N. 1498484/DF - TEMA N. 970 - CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA NÃO CUMULADA COM LUCROS CESSANTES - HONORÁRIOS RECURSAIS INDEVIDOS - RECURSO DA CONSTRUTORA PARCIALMENTE PROVIDO EM REEXAME DO PROCESSO - ART. 1040, II, DO CPC.

Segundo a orientação do STJ (REsp n. 1635428/SC e REsp 1498484/DF), Tema 970, é indevida a cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes, devendo ser excluída tal condenação do acórdão que julgou o apelo destes autos. Adequação do acórdão conforme entendimento da Corte Superior de Justiça.

Em razão do parcial provimento do recurso interposto pela empresa/apelante deixa-se de majorar os honorários recursais. (fl. 520)

Os embargos declaratórios foram rejeitados pelo acórdão de fls. 455-460, e não conhecidos pelo acórdão de fls. 526-529.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação aos arts. 389, 393, 402, 416, 421, 482 e 944 do CC, sustentando, em síntese: a) a ausência de sua responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel, em razão da ocorrência de caso fortuito/força maior; b) a impossibilidade de cumulação de cobrança de cláusula penal com lucros cessantes; c) o descabimento do pleito autoral em relação aos lucros cessantes, pois não foram comprovados; d) que o termo final para entrega do imóvel é a partir do habite-se, e não da entrega das chaves; e) a ausência do dever de indenizar a título de dano moral; e f) ser imperiosa a redução do montante indenizatório, em razão de sua exorbitância.

Decido.

O recurso não merece prosperar.

Inicialmente, no que tange à impossibilidade de cumulação de cobrança da cláusula penal com lucros cessantes, fica prejudicada a análise da referida tese, em razão do juízo de

retratação por parte do Tribunal de origem, o qual reconheceu o seu descabimento.

Além disso, no que tange à alegada violação ao art. 944 do Código Civil, tem-se que tal dispositivo não se refere à configuração da responsabilidade civil. Desse modo, o referido artigo não possui força normativa suficiente para ensejar o conhecimento do recurso especial em relação à tese da ausência da responsabilidade civil da agravante quanto ao pleito indenizatório por dano moral.

Com efeito, "*a indicação de artigo de lei federal tido por violado que não guarda pertinência temática com a matéria discutida nos autos obsta o conhecimento do recurso especial, a teor da Súmula 284/STF*" (REsp 846.049/SP, **Rel. Min. ELIANA CALMON**, Segunda Turma, DJ de 08.09.2008).

No mesmo sentido:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. VIOLAÇÃO AO ART. 535. INOCORRÊNCIA. COMANDO INCAPAZ DE INFIRMAR A CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO. TAXA DE 6% AO ANO. EFICÁCIA DA MP 1.577/97. PRINCÍPIO DO TEMPUS REGIT ACTUM. PRECEDENTES.

(...)

3. Não pode ser conhecido o recurso especial se o dispositivo apontado como violado não contém comando capaz de infirmar o juízo formulado no acórdão recorrido. Incidência, por analogia, a orientação posta na Súmula 284/STF.

(...)

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido. (REsp 884.146/MT, Primeira Turma, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ de 16.8.2007)

Outrossim, em relação à tese relacionada ao termo final para entrega do imóvel, verifica-se que o referido tema invocado no apelo nobre não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, tampouco foi alvo dos embargos declaratórios opostos, para sanar eventual omissão. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. PROCESSO CIVIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO REALIZAÇÃO DO COTEJO ANALÍTICO. RECURSO DESPROVIDO.

Superior Tribunal de Justiça

1. Aplicam-se as Súmulas n. 282 e 356 do STF quando as questões suscitadas no recurso especial não tenham sido debatidas no acórdão recorrido nem, a respeito, tenham sido opostos embargos declaratórios.

(...)

3. Agravo regimental desprovido.” (AgRg no AREsp 544.459/MT, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe 25/11/2014)

Quanto à alegada ofensa ao art. 393 do CC/2002, concluiu o Tribunal a quo:

Ao meu juízo, não é possível acolher a tese recursal da apelantes, no sentido de considerar a falta de mão de obra como caso fortuito ou força maior eventual a motivar o atraso na entrega da obra, seja porque sua obtenção encontra-se inserida no risco do empreendimento e não pode ser transferida ao consumidor, seja porque inexistente nos autos prova que evidenciasse a ocorrência do evento.

[...]

O fator referido pela apelante (falta de mão de obra) e que, supostamente, teria motivado o atraso na entrega da obra, relaciona-se, sobremaneira, com o risco do empreendimento, sendo defeso, assim, atribuir a terceiros essa responsabilidade, pois que inerente ao ramo de atividade profissional exercido pela empresa/apelante.

Assim, a alegação de "chuvas", "greves" ou "falta de mão de obra", "morosidade do poder público quanto a licenças e obtenção de autorizações" constituem fatores que não se subsumem às hipóteses de caso fortuito e força maior, cujo conceito não está dissociado da idéia de imprevisibilidade, assim compreendida como sendo a impossibilidade de representação da ocorrência de eventos extraordinários, que poderiam atingir a base negocial (as condições econômicas) do contrato. Evidente que chuvas, ainda que alcançando índices pluviométricos acima da média esperada, falta de material de mão de obra, e eventuais atrasos do poder público encontram-se na esfera de previsibilidade de qualquer empreendedor. (fls. 404-405)

Como se vê, o Tribunal de origem afastou a tese de configuração de caso fortuito ou força maior em razão de os motivos alegados pela insurgente como causa para atraso da entrega do imóvel constituírem riscos inerentes ao negócio explorado. Ocorre que a insurgente não rebateu de forma específica e suficiente referida fundamentação, o que atrai, na hipótese, a incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal. Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA Nº 7/STJ E NºS 283 E 284/STF. DEFICIÊNCIA NA COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA.

1. A ausência de impugnação dos fundamentos do aresto recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo, por analogia, o enunciado das

Superior Tribunal de Justiça

Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A divergência jurisprudencial, nos termos do art. 541, parágrafo único, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, exige comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos julgados que configurem o dissídio, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações, o que não restou evidenciado na espécie.

4. Agravo regimental não provido." (AgRg no AREsp 293.137/MS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/10/2014, DJe 29/10/2014)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO HOSTILIZADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284/STF. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1.. A falta de impugnação objetiva e direta aos fundamentos do acórdão recorrido, denota a deficiência da fundamentação recursal que apegou-se a considerações secundárias e que de fato não constituíram objeto de decisão pelo Tribunal de origem, a fazer incidir, no particular, as Súmulas 283 e 284 do STF.

2. A análise da retensão recursal, a fim de se examinar a validade da perícia realizada, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos o enunciado da Súmula 7 do STJ.

3. Inviável o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, se a análise do dissenso pretoriano depender do revolvimento de matéria fático probatória.

4. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa." (AgRg no AREsp 69.414/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2014, DJe 16/10/2014)

No tocante aos lucros cessantes, 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, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.

Nesse sentido:

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, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 06/09/2016, 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 1319473/RJ, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013)

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- 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 a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há 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. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro **SIDNEI BENETI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012)

Portanto, tem-se que, no ponto, a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior, pelo que a ofensa apontada, como visto, não se sustenta, incidindo à pretensão recursal, pois, o óbice da Súmula 83/STJ.

Quanto ao valor fixado a título de indenização por danos morais, o Superior Tribunal de Justiça firmou orientação de que somente é admissível o exame do valor fixado a título de danos morais em hipóteses excepcionais, quando for verificada a exorbitância ou a índole irrisória da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Nesse sentido: AgRg no REsp 971.113/SP, Quarta Turma, Rel. Min. **JOÃO**

Superior Tribunal de Justiça

OTÁVIO DE NORONHA, DJe de 8/3/2010; AgRg no REsp 675.950/SC, Terceira Turma, Rel. Min. **SIDNEI BENETI**, DJe de 3/11/2008; AgRg no Ag 1.065.600/MG, Terceira Turma, Rel. Min. **MASSAMI UYEDA**, DJe de 20/10/2008.

A respeito do tema, salientou o eminente Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**: "*A intromissão do Superior Tribunal de Justiça na revisão do dano moral somente deve ocorrer em casos em que a razoabilidade for abandonada, denotando um valor indenizatório abusivo, a ponto de implicar enriquecimento indevido, ou irrisório, a ponto de tornar inócua a compensação pela ofensa efetivamente causada*" (REsp 879.460/AC, Quarta Turma, DJe de 26/4/2010).

Com efeito, somente é possível a revisão do montante da indenização nas hipóteses em que o *quantum* fixado for exorbitante ou irrisório, o que, no entanto, não ocorreu no caso em exame.

Isso, porque o valor da indenização por danos morais, arbitrado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), não é exorbitante nem desproporcional aos danos sofridos pelo recorrido - atraso na entrega de imóvel.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para, reconsiderando a decisão de fls. 623-624, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, *b*, do RISTJ.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.696.593 / MS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0099987-4

Número de Origem:

0808711892016812000150004 0808711-89.2016.8.12.0001 0808711892016812000150004 08087118920168120001
08087118920168120001

Sessão Virtual de 02/02/2021 a 08/02/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118

RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A

CARLOS HENRIQUE ALMEIDA JOSE E AZEVEDO - MG178702

MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805

AGRAVADO : FÁBIO GIUNTINI SANTIAGO

AGRAVADO : ANDREZZA GIORDANO DE BARROS

ADVOGADO : MARCOS FERREIRA MORAES - MS009500

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

ADVOGADOS : CARLOS HENRIQUE ALMEIDA JOSE E AZEVEDO - MG178702

MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805

TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118

RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A

AGRAVADO : FÁBIO GIUNTINI SANTIAGO

AGRAVADO : ANDREZZA GIORDANO DE BARROS

ADVOGADO : MARCOS FERREIRA MORAES - MS009500

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 08 de fevereiro de 2021