

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1892591 - SP (2020/0220892-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VANCOUVER INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
AGRAVANTE : TECNISA S/A
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MONAÍSA MARQUES DE CASTRO - SP249468
HELEN SALOMÃO - SP259999
RODRIGO AYUCH AMMAR - SP174046
AGRAVADO : LEONARDO CLIVATTI VENDRAMINI SALLE
AGRAVADO : THAMYRIS MIRANDA DA SILVA SALLE
ADVOGADO : FERNANDA PAULA DUARTE - SP177712

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS CUMULADA COM LUCROS CESSANTES. INCOMPATIBILIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido no recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco foram opostos embargos de declaração para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.
2. 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.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 RECURSO ESPECIAL Nº 1.892.591 - SP (2020/0220892-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VANCOUVER INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA S/A
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MONAÍSA MARQUES DE CASTRO - SP249468
HELEN SALOMÃO - SP259999
RODRIGO AYUCH AMMAR - SP174046
AGRAVADO : LEONARDO CLIVATTI VENDRAMINI SALLE
AGRAVADO : THAMYRIS MIRANDA DA SILVA SALLE
ADVOGADO : FERNANDA PAULA DUARTE - SP177712

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por VANCOUVER INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e OUTRAS contra decisão desta Relatoria (e-STJ, fls. 792/794) que negou provimento ao recurso especial.

Nas razões recursais, a agravante alega, em síntese, que: a) a matéria foi prequestionada; b) os precedentes colacionados para firmar a orientação do STJ quanto à possibilidade de se presumir o prejuízo não se ajustam ao caso em tela.

Devidamente intimada (e-STJ, fl. 804), a parte agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 805/810).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.892.591 - SP (2020/0220892-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VANCOUVER INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA S/A
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MONAÍSA MARQUES DE CASTRO - SP249468
HELEN SALOMÃO - SP259999
RODRIGO AYUCH AMMAR - SP174046
AGRAVADO : LEONARDO CLIVATTI VENDRAMINI SALLE
AGRAVADO : THAMYRIS MIRANDA DA SILVA SALLE
ADVOGADO : FERNANDA PAULA DUARTE - SP177712

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS CUMULADA COM LUCROS CESSANTES. INCOMPATIBILIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

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

2. 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.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.892.591 - SP (2020/0220892-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VANCOUVER INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA S/A
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MONAÍSA MARQUES DE CASTRO - SP249468
HELEN SALOMÃO - SP259999
RODRIGO AYUCH AMMAR - SP174046
AGRAVADO : LEONARDO CLIVATTI VENDRAMINI SALLE
AGRAVADO : THAMYRIS MIRANDA DA SILVA SALLE
ADVOGADO : FERNANDA PAULA DUARTE - SP177712

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal.

Conforme mencionado na decisão agravada, quanto à incompatibilidade de cumulação de rescisão contratual com devolução da integralidade dos valores pagos com indenização por lucros cessantes, verifica-se que tal tese não foi objeto de debate e decisão pelo Tribunal *a quo*. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PREVIDÊNCIA. PRIVADA. VÍNCULO EMPREGATÍCIO PARTICIPANTE E PATROCINADOR. CONDIÇÃO. COMPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA. VALIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. É válida a exigência, estabelecida em regulamento de entidade fechada de previdência privada, de rompimento do vínculo empregatício entre o participante e o patrocinador, como condição para a concessão do benefício de complementação de aposentadoria. Precedentes da Segunda Seção.

2. Não se admite recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do STF.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.103.280/SP, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2018, DJe de 25/10/2018)

No que se refere à impossibilidade de presunção dos lucros cessantes, a

Superior Tribunal de Justiça

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, g.n.)

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, g.n.)

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, g.n.)

Superior Tribunal de Justiça

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

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.892.591 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0220892-9

Número de Origem:

10093147720158260405 1009314-77.2015.8.26.0405

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

RECORRENTE : VANCOUVER INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : TECNISA S/A

RECORRENTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : MONAÍSA MARQUES DE CASTRO - SP249468

HELEN SALOMÃO - SP259999

RODRIGO AYUCH AMMAR - SP174046

RECORRIDO : LEONARDO CLIVATTI VENDRAMINI SALLE

RECORRIDO : THAMYRIS MIRANDA DA SILVA SALLE

ADVOGADO : FERNANDA PAULA DUARTE - SP177712

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VANCOUVER INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : TECNISA S/A

AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : MONAÍSA MARQUES DE CASTRO - SP249468

HELEN SALOMÃO - SP259999

RODRIGO AYUCH AMMAR - SP174046

AGRAVADO : LEONARDO CLIVATTI VENDRAMINI SALLE

AGRAVADO : THAMYRIS MIRANDA DA SILVA SALLE

ADVOGADO : FERNANDA PAULA DUARTE - SP177712

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