



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.740.035 - SP (2018/0107973-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : H SOLER EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : TRISUL S/A
ADVOGADOS : MARIA JUSINEIDE CAVALCANTI - SP132685
MARCOS SAUTCHUK - SP139056
AGRAVADO : ARTUR MARQUES OLIVEIRA DA SILVA
AGRAVADO : VIVIAN MARQUES
ADVOGADOS : STEPHANIE GARCIA ANDRADE STOFFEL - SP184508
HUMBERTO ALVES STOFFEL - SP225710

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA TARDIA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCC. INCIDÊNCIA ATÉ A DATA DE ENTREGA DA OBRA. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência pacífica deste Sodalício é no sentido de que, ultrapassado o prazo para entrega do imóvel, o promitente-comprador possui direito aos lucros cessantes, cujo cabimento é presumido. Precedentes.
2. Esta eg. Corte Superior possui orientação consolidada de que o INCC incide até a data para entrega do imóvel. Precedentes.
3. Incabível o exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas no agravo interno, pois configura indevida inovação recursal.
4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

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

Brasília, 11 de junho de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.740.035 - SP (2018/0107973-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **H SOLER EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**
AGRAVANTE : **TRISUL S/A**
ADVOGADOS : **MARIA JUSINEIDE CAVALCANTI - SP132685**
 : **MARCOS SAUTCHUK - SP139056**
AGRAVADO : **ARTUR MARQUES OLIVEIRA DA SILVA**
AGRAVADO : **VIVIAN MARQUES**
ADVOGADOS : **STEPHANIE GARCIA ANDRADE STOFFEL - SP184508**
 : **HUMBERTO ALVES STOFFEL - SP225710**

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno interposto por H SOLER e TRISUL S/A contra decisão (fls. 437/441) que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, sob os seguintes fundamentos:

(I) Incidência da Súmula 83/STJ quanto aos arts. 421 e 422 do CC/2002, e dos arts. 5º e 6º da Lei 4.830/64, tendo em vista que o v. acórdão estadual está em consonância com o entendimento deste Sodalício de que o saldo devedor apenas é corrigido pelo INCC até entrega da obra; e

(II) Ainda quanto aos arts. 421 e 422 do CC/2002, também incidiu na espécie a Súmula 83/STJ, considerando o entendimento desta eg. Corte Superior de que os lucros cessantes são presumidos quando há atraso na entrega da obra.

Nas razões do agravo interno, alega-se que "*(...) os lucros cessantes, estes não são presumidos, devem ser provados, o que não fez a ora agravada, sendo que não comprovou qualquer perda de ganho esperável, tanto na frustração da expectativa de lucro, ou ainda, na diminuição potencial de seu patrimônio, e tão pouco comprova que não existia condições de uso e gozo do imóvel adquirido*" (fl. 450).

Ressalta-se que, "*(...) conforme habite-se acostado aos autos, caso os Ministro entendam pela manutenção da condenação, esta deve ser limitada ao mês em que a Municipalidade de Santos atestou a conclusão das obras, com a expedição do habite-se, vez que, após a emissão do habite-se, para que o agravado recebesse as chaves bastaria que ele efetuasse o pagamento do saldo devedor em aberto*" (fl. 451).

Afirma-se que "*(...) a r. decisão não observou a aplicabilidade do INCC que é o índice que deve sempre ser utilizado para reajuste de dívidas decorrentes de negócios*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

envolvendo imóveis, pois reflete a valorização dos materiais de da mão-de obra envolvida na construção civil" (fl. 451).

Por fim, aduzem que, "No que tange aos honorários de sucumbência, deve analisar que ambas as partes sucumbiram aos pedidos, sendo que houve procedência parcial dos pedidos dos autores, em verdade devendo ser revertida como medida de direito" (fl. 451).

Ao final, pleiteia-se a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o presente recurso levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Intimados, os agravados não apresentaram impugnação (certidão de fl. 455).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.740.035 - SP (2018/0107973-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **H SOLER EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**
AGRAVANTE : **TRISUL S/A**
ADVOGADOS : **MARIA JUSINEIDE CAVALCANTI - SP132685**
 : **MARCOS SAUTCHUK - SP139056**
AGRAVADO : **ARTUR MARQUES OLIVEIRA DA SILVA**
AGRAVADO : **VIVIAN MARQUES**
ADVOGADOS : **STEPHANIE GARCIA ANDRADE STOFFEL - SP184508**
 : **HUMBERTO ALVES STOFFEL - SP225710**

VOTO

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

O recurso em apreço não merece prosperar, uma vez que as agravantes não apresentaram argumentos aptos a modificar a decisão vergastada.

Nas razões do agravo interno, as agravantes reiteram o argumento de que inexistente presunção de lucros cessantes quando há atraso da obra. Afirmam que os agravados não comprovaram quaisquer danos sofridos com a entrega tardia do imóvel. A decisão vergastada, por sua vez, encontra-se assim sedimentada (fls. 439/440):

"Outrossim, ainda sob a alegada violação dos arts. 421 e 422 do CC/02, os recorrentes pretendem afastar a condenação por lucros cessantes, ao argumento de que os promitentes compradores não teriam comprovado qualquer perda ou frustração na expectativa de lucro. O eg. TJ-SP, por sua vez, considerou que, ocorrido atraso na entrega do imóvel, os lucros cessantes são presumíveis. Para fins demonstrativos, colacionam os seguintes excertos do v. acórdão objurgado (fl. 351):

'Assim sendo, considerando que o prazo para entrega do imóvel se expirou em 30 de junho de 2011, considerando o prazo de tolerância de 180 dias, e que as chaves somente foram entregues aos consumidores em 19 de junho de 2012 (fs. 45), de rigor o reconhecimento da mora das rés durante o período mencionado. Nessas condições, são presumíveis os lucros cessantes provocados pelo atraso na entrega do imóvel, porque é certo que a indisponibilidade do bem acarreta a perda dos frutos que ele geraria, mesmo nas hipóteses em que adquirido apenas para fins residenciais.' (grifou-se)

Como sabido, a jurisprudência desta eg. Corte Superior firmou-se no sentido de que o direito aos lucros cessantes é presumido, exigindo-se o mero descumprimento do contrato quanto à data firmada inicialmente para entrega do imóvel. Nessa linha de inteligência, confirmam-se:" (grifado no original)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ocorre que, como assentado na decisão objurgada, a jurisprudência pacífica deste Sodalício é no sentido de que, ultrapassado o prazo para entrega do imóvel, o promitente-comprador possui direito aos lucros cessantes, cujo cabimento é presumido. Ratificam essa conclusão os arestos a seguir:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRAZO DE TOLERÂNCIA FIXADO EM DIAS ÚTEIS. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS. JULGADO ESPECÍFICO DESTA CORTE SUPERIOR. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES DESTA CORTE SUPERIOR. "JUROS NO PÉ". INCIDÊNCIA DURANTE O ATRASO DA OBRA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL CONTROVERTIDA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca da validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis na venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária. 2. Fluência dos prazos em dias corridos no âmbito do direito material, conforme regra geral prevista no art. 132 do Código Civil.

3. Possibilidade, contudo, de as partes convencionarem regras diversas de contagem de prazos.

4. Validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis em promessa de compra e venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária.

5. Limitação, contudo, do prazo ao equivalente a 180 dias corridos, por analogia ao prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei 4.591/1964 e 12 da Lei 4.864/1965). Julgado específico desta Turma.

6. Presunção de ocorrência de lucros cessantes em virtude do atraso na entrega da obra, dispensando-se prova de prejuízo. Precedentes.

7. Ausência de indicação da questão federal controvertida, no que tange à alegação de validade da cobrança de "juros no pé" durante o período de atraso da obra. Óbice da Súmula 284/STF.

8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO."

(REsp 1.727.939/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 17/09/2018, grifou-se)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. ANÁLISE. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.

1. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).

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.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1.042.415/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2017, DJe 31/10/2017, grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE, OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO. MULTA DO ART. 538 DO CPC APLICADA PELO TRIBUNAL A QUO. AFASTAMENTO DA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 98/STJ. FORÇA MAIOR. FORTUITO INTERNO. REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. FALTA DE COTEJO ANALÍTICO. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

3. O Tribunal de origem consigna que a construtora recorrente não comprovou os alegados fatos de força maior. Além disso, os fatos em questão - escassez de mão-de-obra, materiais de construção e maquinários - são caracterizados como fortuito interno, ou seja, estão ligados ao risco natural da atividade econômica da recorrente e, por isso, são incapazes de afastar a mora. A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda reexame do acervo fático-probatório soberanamente delineado perante as instâncias ordinárias, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, é cabível a condenação da construtora em indenização por lucros cessantes pelo retardo na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda, independente de sua comprovação, tendo em vista que tal demora impossibilita o adquirente de fruir do bem. Além disso, é cabível neste caso a cumulação de lucros cessantes com cláusula penal decorrente da mora. Precedentes.

(...)

6. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 978.237/MG, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2017, DJe 16/03/2017, grifou-se)

Além disso, o agravo não deve ser conhecido quanto ao limite para fixação dos lucros cessantes, considerando que essa matéria não foi aventada na apelação (fls. 299/330) e, por conseguinte, não foi analisada pelo eg. Tribunal estadual, de modo que, nesse ponto, referida tese carece do necessário prequestionamento - Súmulas 282 e 356 do STF.

Outrossim, também não merece acolhimento a irresignação quanto à incidência do INCC para correção monetária de todo o período contratual. Isso, porque, como assentado na decisão recorrida, esta eg. Corte Superior possui orientação consolidada de que o INCC incide até a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

data para entrega do imóvel. Nessa linha de inteligência, destacam-se os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. INAPLICABILIDADE DA CORREÇÃO MONETÁRIA COM BASE NO INCC APÓS A ENTREGA. PRECEDENTES. 2. LUCROS CESSANTES. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL SUPOSTAMENTE VIOLADO OU OBJETO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE PELOS TRIBUNAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. 'Não se aplica o INCC como índice de correção após a entrega da obra' (AgRg no REsp n. 579.160/DF, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 25/10/2012).

(...)

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 1.113.740/BA, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2017, DJe 27/10/2017, grifou-se)

"CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04.

(...)

*6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, **ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.***

7. Recurso especial provido."

(REsp 1.454.139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014, grifou-se)

Por fim, no que diz respeito aos honorários, o presente recurso também não merece conhecimento, porque se trata de inovação recursal. Com efeito, as agravantes não a alegaram em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

momento oportuno, razão pela qual não fora apreciada na decisão recorrida. Nessa toada, confirmam-se:

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PEDIDO SUBSIDIÁRIO. OMISSÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS SEM EFEITOS INFRINGENTES.

1. Os embargos de declaração são cabíveis quando houver na decisão obscuridade, contradição, omissão ou erro material, consoante dispõe o art. 1.022 do CPC/2015.

2. Incabível o exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas em recurso posterior, pois configura indevida inovação recursal.

3. Embargos de declaração acolhidos sem efeitos infringentes."

(EDcl no AgInt no AREsp 1.242.161/RS, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2019, DJe de 14/02/2019 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO. INSURGÊNCIA DO AUTOR.

1. Incidência do óbice da súmula 7/STJ no tocante à tese de reconhecimento da responsabilidade civil. Tribunal local que, com amparo nos elementos de convicção dos autos, entendeu não estar provado o fato constitutivo do direito do autor, decidindo pela ausência dos requisitos ensejadores da reparação civil. Impossibilidade de reexame de fatos e provas.

2. Inviável o conhecimento de teses que foram suscitadas apenas em agravo regimental, por constituir efetiva inovação recursal. Precedentes.

3. Agravo regimental conhecido em parte e, na extensão, desprovido.

(AgRg no AREsp 295.765/SP, Rel. Ministro **MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 23/6/2015, DJe de 29/6/2015)

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Ante o exposto, conheço em parte do agravo interno para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0107973-6

AgInt no
REsp 1.740.035 / SP

Número Origem: 10186999720148260562

PAUTA: 11/06/2019

JULGADO: 11/06/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : H SOLER EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
RECORRENTE : TRISUL S/A
ADVOGADOS : MARIA JUSINEIDE CAVALCANTI - SP132685
MARCOS SAUTCHUK - SP139056
RECORRIDO : ARTUR MARQUES OLIVEIRA DA SILVA
RECORRIDO : VIVIAN MARQUES
ADVOGADOS : STEPHANIE GARCIA ANDRADE STOFFEL - SP184508
HUMBERTO ALVES STOFFEL - SP225710

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : H SOLER EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : TRISUL S/A
ADVOGADOS : MARIA JUSINEIDE CAVALCANTI - SP132685
MARCOS SAUTCHUK - SP139056
AGRAVADO : ARTUR MARQUES OLIVEIRA DA SILVA
AGRAVADO : VIVIAN MARQUES
ADVOGADOS : STEPHANIE GARCIA ANDRADE STOFFEL - SP184508
HUMBERTO ALVES STOFFEL - SP225710

CERTIDÃO

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