



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 622.029 - RJ (2014/0308464-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SAPPHIRE SPE S/A
ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER E OUTRO(S)
AGRAVADO : LUIZ CLÁUDIO DE SOUZA
ADVOGADOS : LUIS PEREZ ARECHEVALA JÚNIOR
VINICIUS HENRIQUES DE FREITAS

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. LUCROS CESSANTES. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. DANO MORAL. REVISÃO DO VALOR. NÃO PROVIMENTO.

1. Não se admite o recurso especial, quando não ventilada, na decisão proferida pelo tribunal de origem, a questão federal suscitada.
2. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.
3. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.
4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 24 de fevereiro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 622.029 - RJ (2014/0308464-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por SAPPHIRE SPE S/A contra decisão de e-STJ fls. 353/356, por meio da qual neguei provimento ao agravo em recurso especial sob os óbices das Súmulas 282 e 356/STF e 83/STJ, mantido o valor da condenação.

Sustenta a agravante que a jurisprudência é clara no sentido de que os lucros cessantes não são presumíveis. Alega que o artigo 6º da LINDB foi prequestionado. Insiste, ainda, na exorbitância do valor arbitrado a título de indenização por danos morais.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 622.029 - RJ (2014/0308464-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não obstante os argumentos expendidos pela agravante, verifica-se que a tese jurídica veiculada nas razões do regimental não é capaz de modificar o posicionamento anteriormente firmado. Em assim sendo, mantém-se, na íntegra, por seus próprios fundamentos, a decisão ora agravada, nos seguintes termos:

Trata-se de agravo interposto por SAPPHIRE SPE S/A contra não admissão, na origem, de recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, manejado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Nas razões do especial, alega a parte agravante violação dos artigos 6º da LINDB e 402 e 944 do CC.

O acórdão, objeto de impugnação do especial cujo seguimento fora, na origem, denegado, ficou assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE UNIDADE RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO. CONTRATO DE ADESÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE QUE PREVÊ PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA EM ATÉ 180 DIAS, TORNANDO COMO LIMITE O MÊS DE FEVEREIRO/2010 PARA A DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE. MORA QUE PERDUROU ATÉ AGOSTO/2010. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL POR ATRASO DA CONSTRUTORA, UMA VEZ QUE A MULTA MORATÓRIA É PREVISTA EXCLUSIVAMENTE EM DESFAVOR DO ADQUIRENTE.

PENALIDADE DE 2% SOBRE O VALOR DO BEM QUE DEVERÁ INCIDIR DE FORMA ÚNICA E NÃO POR MÊS DE ATRASO, TAL QUAL A MULTA APLICÁVEL CONTRA O CONSUMIDOR. IMPERATIVO DE EQUIDADE. RESP 955.134/SC. PENALIDADE QUE PODE SER CUMULADA COM OS DEMAIS PLEITOS INDENIZATÓRIOS. RESP 1355554/RJ. LUCROS CESSANTES DEVIDOS, NO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE O 181º DIA PREVISTO PARA A REFERIDA ENTREGA E O DIA 20/08/2010, QUANDO AS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CHAVES FORAM DISPONIBILIZADAS. DANO MORAL CONFIGURADO. INDENIZAÇÃO QUE ORA SE MAJORA PARA R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS), ATENDENDO À LÓGICA DO RAZOÁVEL. IMPOSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO DOS HONORÁRIOS CONTRATUAIS. RESP 1229482/SP. PROVIMENTO PARCIAL DE AMBOS OS RECURSOS. (e-STJ fl. 270)

Sustenta, a ora agravante, que a multa aplicada em favor do consumidor não é devida, pois não há previsão contratual nem legal. Defende não ser possível o pagamento de lucros cessantes para compensar uma hipotética possibilidade de o agravado alugar o imóvel. Alega, ainda, que o valor arbitrado a título de indenização por danos morais é exorbitante.

Assim delimitada a controvérsia, passo ao exame do recurso.

Inicialmente, assinalo que a questão relativa ao artigo 6º da LINDB não foi debatida na decisão recorrida, não servindo de fundamento à conclusão adotada pelo Tribunal de origem, estando ausente o requisito indispensável do prequestionamento, incidindo, na hipótese, as Súmulas nº 282 e 356 do STF.

Ademais, é pacífica a jurisprudência neste Tribunal no sentido de que, ainda que a ofensa à legislação federal surja por ocasião do julgamento do acórdão recorrido, o Tribunal de origem deve ser provocado via embargos declaratórios, para que delibere sobre o tema. Persistindo o vício sobre questão, em relação à qual deveria se pronunciar, o recurso especial deve ser interposto por violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, para que, anulado o acórdão, em face da negativa de prestação jurisdicional, outro seja proferido com o suprimento do vício verificado.

Além disso, no que tange aos lucros cessantes, o entendimento do Tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência assente desta Corte, segundo a qual *“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”*. Neste sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROVIMENTO.

(...)

3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014)

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)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

(...)

3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4.- Recurso Especial a que se nega provimento.

(REsp 1355554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 04/02/2013)

Incide, na hipótese, a Súmula 83/STJ

Por fim, é certo que o Superior Tribunal de Justiça considera excepcionalmente cabível, em recurso especial, o reexame do valor arbitrado a título de danos morais, quando for ele excessivo ou irrisório (AgRg no REsp 959.712/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe de 30.11.2009 e AgRg no Ag 939.482/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, DJe de 20.10.2008, entre outros). Observo, todavia, que o valor fixado pelo Tribunal Estadual mostra-se dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade.

No caso em exame, o Tribunal local condenou a agravante a título de pagamento de indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em razão do atraso na entrega do imóvel.

Tendo isso em conta, entendo que o valor fixado na origem não se mostra desproporcional à lesão, de modo a ensejar sua alteração em grau de recurso especial.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0308464-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 622.029 / RJ**

Números Origem: 201424562450 92985220128190208

EM MESA

JULGADO: 24/02/2015

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SAPPHIRE SPE S/A
ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER E OUTRO(S)
AGRAVADO : LUIZ CLÁUDIO DE SOUZA
ADVOGADOS : VINICIUS HENRIQUES DE FREITAS
LUIS PEREZ ARECHEVALA JÚNIOR

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SAPPHIRE SPE S/A
ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER E OUTRO(S)
AGRAVADO : LUIZ CLÁUDIO DE SOUZA
ADVOGADOS : VINICIUS HENRIQUES DE FREITAS
LUIS PEREZ ARECHEVALA JÚNIOR

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 regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.