



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 761.145 - DF (2015/0199110-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : MB ENGENHARIA SPE 007 S/A
ADVOGADOS : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER
WENDEL RANGEL VAZ COSTA E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSE HELIO FERNANDES
AGRAVADO : VILMA DA COSTA FERNANDES
ADVOGADOS : DANIELE LUISA ALMEIDA TAVARES
RENATO MANUEL DUARTE COSTA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil.
2. É cabível a indenização por lucros cessantes quando há atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda. Precedentes.
3. 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 votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de setembro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 761.145 - DF (2015/0199110-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por MB ENGENHARIA SPE 007 S/A em face de decisão de fls. e-STJ 710/713, em que neguei provimento ao agravo em recurso especial.

Alega a agravante que apontou omissão no acórdão regional em duas questões: a necessidade de pagamento da última parcela para entrega das chaves e a possibilidade de entrega do imóvel mesmo precisando de reparos na área comum e na varanda. Sustenta que a decisão agravada nada mencionou sobre o primeiro item, persistindo a omissão. Assevera que há divergência jurisprudencial quanto à indenização por lucros cessantes.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 761.145 - DF (2015/0199110-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O recurso não merece prosperar, devendo ser mantida a decisão agravada por seus jurídicos fundamentos, os quais são aqui adotados como razão de decidir:

Trata-se de agravo interposto por MB ENGENHARIA SPE 007 S/A em face de decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (fls. e-STJ 617/618):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO.

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO COM MULTA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE.. INSCRIÇÃO INDEVIDA DO NOME DO PROMITENTE COMPRADOR NO SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. DANO MORAL CONFIGURADO. CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE SALDO DEVEDOR. LEGALIDADE. PEDIDO DE AFASTAMENTO DA INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA NO PERÍODO POSTERIOR AO TÉRMINO DO PRAZO E ENTREGA DO IMÓVEL. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE.

TAXAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA EM RELAÇÃO AO PERÍODO ANTERIOR À ENTREGA DA UNIDADE. NÃO CABIMENTO. DIREITO AO RESSARCIMENTO. SUCUMBENCIA RECÍPROCA E NÃO EQUIVALENTE. RECONHECIMENTO.

REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA.

1. Evidenciado que a obra estava atrasada no momento do vencimento da parcela referente ao financiamento bancário, não pode a construtora alegar inadimplência dos adquirentes como justificativa para a demora na entrega do bem, sobretudo porque o financiamento só pode ser obtido mediante apresentação da matrícula do imóvel ao respectivo agente financeiro.

2. A necessidade de reforço da fundação do edifício, decorrente de erros cometidos durante a fase de elaboração do projeto, não revela hipótese de caso fortuito ou força



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

maior.

3. O atraso na entrega de imóvel dá ensejo à indenização pelos prejuízos materiais a título de lucros cessantes, diante da impossibilidade de locação do bem a terceiros, bem como ao pagamento de multa convencional, não havendo óbice para a cumulação de tais penalidades porquanto possuem naturezas diversas.

4. Tratando-se de inscrição em cadastros restritivos de crédito, não se faz necessária a comprovação do dano moral alegado, uma vez que o abalo à honra em tais casos é presumido.

5. A correção monetária não consiste ônus ao devedor, nem fonte de enriquecimento ao credor, mas mero instrumento de reposição do valor real da moeda, sem o qual o contrato estaria fadado a um desequilíbrio em favor de uma das partes.

6. É vedada a inovação em sede recursal, restando inviabilizada a apreciação de matérias não suscitadas no momento oportuno (art. 517 do CPC), sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição e de supressão de instância.

7. Somente a partir do momento em que passa a exercer o efetivo exercício dos direitos de propriedade e posse sobre o bem, o promitente comprador estará obrigado ao pagamento das taxas condominiais.

8. Evidenciada a sucumbência recíproca e não equivalente entre as partes litigantes, os honorários advocatícios devem ser redistribuídos de forma proporcional. 9. Recurso de apelação interposto pelos autores conhecido e parcialmente provido. Recurso de apelação interposto pela ré conhecido e não provido.

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados (fls.

e-STJ 654/664).

Nas razões do especial, sustentou a parte recorrente violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil, aduzindo que o Tribunal de origem não se manifestou sobre a necessidade de pagamento da última parcela para entrega das chaves e sobre a possibilidade de entrega do imóvel mesmo precisando de reparos na área comum e na varanda. No mérito, alegou afronta ao art. 402 do Código Civil,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ao argumento de que não cabe indenização por lucros cessantes, pois é um dano hipotético.

Anoto, preliminarmente, que a questão federal foi decidida de modo suficiente, pois o Tribunal de origem entendeu que parte da matéria já estaria preclusa e considerou que a pendência no acabamento impedia a entrega do imóvel. Como se vê, a decisão foi em sentido contrário ao pretendido pela agravante, mas não houve omissão, motivo pelo qual rejeito a alegação de ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil.

No tocante à indenização por lucros cessantes, esta Corte entende que é possível quando há atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda. Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. CONTRATO. IMÓVEL. PRAZO DE ENTREGA. DESCUMPRIMENTO. LUCROS CESSANTES. CONDENAÇÃO. CABIMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental.

2. 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.

Precedentes.

3. Não há impropriedade em afirmar a falta de prequestionamento e afastar a indicação de afronta ao artigo 535 do CPC, haja vista que o julgado pode estar devidamente fundamentado sem, no entanto, ter decidido a causa à luz dos preceitos jurídicos suscitados pelo recorrente, pois, como consabido, não está o julgador a tal obrigado.

Precedentes.

4. Agravo regimental não provido.

(EDcl no AgRg no AREsp 372.342/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 12/08/2015) AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

OBRA. EXCLUDENTE DE ILICITUDE NÃO EVIDENCIADA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL E MATERIAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE.

AGRAVO IMPROVIDO.

[...] 3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora.

Incidência da Súmula 83/STJ.

[...] 5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 684.071/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/06/2015, DJe 03/08/2015)
AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. 2. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. SÚMULA 83/STJ. 4. DANO MORAL. MODIFICAÇÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO DESPROVIDO.

[...] 3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora.

Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

[...] 5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 395.105/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 01/06/2015)

Como a orientação adotada pelo acórdão recorrido se firmou no mesmo sentido da jurisprudência consolidada neste Superior Tribunal, a admissibilidade do agravo encontra óbice na Súmula 83/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Para que não restem dúvidas, transcrevo os trechos do acórdão regional que tratam da necessidade de entrega das chaves para pagamento da última parcela (fls. e-STJ 627 e 634):

Ora, considerando que na data do vencimento da parcela referente ao "financiamento bancário" as obras deveriam estar prestes a ser entregues, mas estavam muito atrasadas, mostra-se legítima a recusa dos adquirentes em realizar o pagamento de tal prestação, com fulcro no artigo 476 do Código Civil.

[...]

Conforme visto anteriormente, no entanto, a cobrança da parcela referente ao "financiamento bancário" era ilegítima, uma vez que a construtora ré encontrava-se inadimplente quanto à conclusão da obra contratada pelos autores/apelantes.

Ficou claro, nos trechos destacados, que o Tribunal de origem entendeu que era legítima a prorrogação do pagamento da última parcela apenas para depois da entrega das chaves.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0199110-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 761.145 / DF**

Números Origem: 00938534020138070001 20130110938537 20130110938537AGS 938534020138070001

EM MESA

JULGADO: 17/09/2015

Relatora

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

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MÔNICA NICIDA GARCIA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MB ENGENHARIA SPE 007 S/A
ADVOGADOS : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER
 WENDEL RANGEL VAZ COSTA E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSE HELIO FERNANDES
AGRAVADO : VILMA DA COSTA FERNANDES
ADVOGADO : RENATO MANUEL DUARTE COSTA E OUTRO(S)
ADVOGADA : DANIELE LUISA ALMEIDA TAVARES

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MB ENGENHARIA SPE 007 S/A
ADVOGADOS : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER
 WENDEL RANGEL VAZ COSTA E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSE HELIO FERNANDES
AGRAVADO : VILMA DA COSTA FERNANDES
ADVOGADOS : RENATO MANUEL DUARTE COSTA E OUTRO(S)
 DANIELE LUISA ALMEIDA TAVARES

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 votaram com a Sra. Ministra Relatora.