



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.042.415 - SP (2017/0007312-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) -
SP178268A
JOSÉ LUÍZ DEDONE - SP229970
AGRAVADO : GUSTAVO HENRIQUE LIMA POMPEO MARINHO
ADVOGADO : LEANDRO SAAD E OUTRO(S) - SP139386

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO 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.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília (DF), 19 de outubro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.042.415 - SP (2017/0007312-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão de fls. 612-617 (e-STJ), que negou provimento ao recurso da ora agravante.

Alega que "a presunção relativa de prejuízos a título de lucros cessantes não se coaduna com as normas extraídas dos artigos 402 e 403 do Código Civil" (e-STJ, fl. 630).

Aduz que "o só fato de estar a decisão recorrida em conformidade com orientação jurisprudencial deste C. Tribunal (enunciado sumular nº 83) não pode ser suficiente, *data venia*, para afastar a apreciação do Especial por órgão colegiado" (e-STJ, fl. 630).

Requer, subsidiariamente a revisão da indenização, a fim de reduzi-la a patamar consentâneo com o mercado.

Sem impugnação (e-STJ, fl. 635).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.042.415 - SP (2017/0007312-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O recurso não prospera.

A decisão singular, que não merece reforma, assim consigna (e-STJ, fls. 612-617):

Trata-se de agravo interposto por KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 334):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Bem imóvel - Descumprimento contratual - Atraso na entrega da unidade compromissada à venda verificado - Problemas logísticos alegados, bem como a imposição de embargos administrativos, consubstanciam dificuldades inerentes ao vultu do empreendimento de construção imobiliária, estando compreendidos no risco da atividade econômica e não importando em circunstância de caso fortuito ou de força maior - Mora das demandadas que tem início ao final do prazo de tolerância de 180 dias, contabilizado este a partir da data prevista para a finalização da unidade, até a entrega das chaves - Indenização a título de lucros cessantes devida em função da mora das rés - Dano que se presume, ainda que não destinado o imóvel à locação - Impossibilidade de se admitir como termo final do período de mora das rés a expedição do "habite-se" ou a realização de assembléia de instalação do condomínio - Expressivo atraso na finalização das obras que certamente importou em percalços ao autor na obtenção de financiamento bancário, cujos recursos se fizeram necessários para o pagamento integral do preço avençado - Demora na quitação que não pode ser atribuída a eventual desídia do comprador - Pagamento de multa moratória concomitante à condenação a título de lucros cessantes - Descabimento - 'Bis in idem' - Precedentes - Sentença de parcial procedência mantida - Recursos do autor e das rés desprovidos

Os embargos de declaração opostos na origem não foram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acolhidos (e-STJ, fls. 347-350).

Nas razões do especial, além do dissídio jurisprudencial, os agravantes apontam violação aos arts. 393, 402, 403, 421, 482, 844 e 944, do Código Civil de 2002.

Sustentam a ocorrência de caso fortuito e força maior.

Alegam que não há conduta ilícita ou culpa para a alteração no cronograma de entrega do empreendimento. Aduzem que não há provas de que o imóvel adquirido teria destinação econômica.

Contrarrazões às fls. 505-521 (e-STJ).

O recurso foi inadmitido na origem, nos termos da decisão de fls. 533-534 (e-STJ).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Sem razão os agravantes.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

O Tribunal local baseou-se na interpretação de fatos e provas para reconhecer que não houve caso fortuito ou força maior. Cito trechos do acórdão (e-STJ, fls. 335-336):

Sabe-se que o autor, em 25.05.2009, adquiriu para si os direitos de compromissário comprador de Ricardo Fernandes Pimenta Justo, o qual adquirira, junto às rés, em 07.04.2007, o apartamento n°. 43 do "Edifício Itajahú", pertencente ao empreendimento imobiliário "Condomínio Residencial Porto da Ponta". O preço de venda do imóvel foi de R\$ 333.133,29, a ser pago em parcelas. Previu-se a finalização das obras em até 36 meses contados de agosto de 2006 (cláusula 9.1.1 - fl. 35), com tolerância de 180 dias (cláusula 9.1.2 - fl. 35), ou seja, previsão de entrega até fevereiro de 2010.

Todavia, tal prazo não foi respeitado, ensejando o ajuizamento da presente ação indenizatória, julgada parcialmente procedente.

Levando-se em conta que tal atraso é incontroverso, não se pode tomar as alegadas dificuldades logísticas e falta de mão-de-obra como alguma espécie de circunstância de força maior ou de caso fortuito, afinal, inseridas estão nas dificuldades esperáveis e inerentes à atividade de construção imobiliária, sendo plenamente passíveis de previsão pelos responsáveis pelas obras.

O mesmo se pode dizer quanto aos embargos administrativos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sofridos pela obra, porque se as obras se impossibilitaram foi em razão de descumprimento de algum aspecto legal obrigatório.

Tal espécie de empecilho também está compreendido no risco da atividade empresarial desempenhada pelas rés.

Logo, o autor faz sim jus a compensação relativa aos prejuízos materiais (lucros cessantes) experimentados no período de mora das rés quanto à finalização do empreendimento e entrega do imóvel.

Saliente-se que firmada a culpa das rés pelo atraso ocorrido, os lucros cessantes, correspondentes à privação injusta do imóvel, são realmente devidos, mesmo que a unidade habitacional adquirida não se destine à locação, não se exigindo efetiva demonstração do dano, que, a rigor, é presumida.

Assim, para rever as conclusões do acórdão recorrido seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado nesta instância especial, consoante entendimento da Súmula 7 do STJ.

Precedentes:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. É inviável rever a conclusão do Tribunal de origem de que o atraso na entrega do imóvel não foi decorrente de caso fortuito ou força maior, pois demandaria reexame de provas, o que é vedado nos termos da Súmula 7/STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt. no AREsp. 887.699/DF, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16.8.2016, DJe 23.8.2016)

RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.

7. Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

(...)"

(REsp. 1.536.354/DF, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7.6.2016, DJe 20.6.2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANO MORAL. ATRASO NA CONSTRUÇÃO DA OBRA. CASO FORTUITO NÃO COMPROVADO. JULGAMENTO CONCLUÍDO COM BASE NA ANÁLISE DE PROVAS E FATOS DOS AUTOS. REEXAME VEDADO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. VALOR INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

(...)"

(AgRg. no AREsp. 308.635/RJ, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10.3.2016, DJe 16.3.2016)

Além disso, o entendimento do TJSP não destoa da jurisprudência desta Corte, segundo a qual *"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"* (AgInt. no AgInt. no AREsp. 867.921/DF, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4.10.2016, DJe 20.10.2016).

Na mesma direção:

CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO.

(...)

6. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.

6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido.

(REsp. 1.633.274/SP, Relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 8.11.2016, DJe 14.11.2016)

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, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6.9.2016, DJe 15.9.2016)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PROMITENTE COMPRADOR.PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

(...)

4. Agravo interno não provido.

(AgInt. no AREsp. 887.148/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9.8.2016, DJe 16.8.2016)

Incide, na hipótese, a Súmula 83 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial.

A jurisprudência mais recente desta Corte entende que os prejuízos no atraso na entrega do imóvel são presumidos, de modo que dispensam comprovação. A propósito, nessa direção, confirmam-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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

5. Para a análise da admissibilidade do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, torna-se imprescindível a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente, o que não ocorreu no caso em apreço.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 978.237/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, Julgado em 7/3/2017, DJe 16/3/2017 - grifei)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ.

(...)

2. A teor da jurisprudência firmada nesta corte, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, **havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.** Precedentes.

3. Dissídio não comprovado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.562.795/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, Julgado em 16/02/2017, DJe 7/3/2017 - grifei)

Inafastável, pois, a incidência do enunciado 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Por fim, a agravante não logrou demonstrar desacerto da Corte Estadual que manteve, a título de lucros cessantes, o valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel (R\$ 333.133,29 - trezentos e trinta e três mil, cento e trinta e três reais e vinte nove centavos), desde 28.2.2010 até a efetiva entrega das chaves (24.9.2012).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O montante é equivalente ao aluguel que se presume o comprador deixaria de pagar ou auferiria caso entregue a obra no prazo, ou seja, é parâmetro justo e razoável para o ressarcimento pretendido.

Nesse sentido:

CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO.

(...)

6. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes. 6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido.

(REsp. 1.633.274/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/11/2016, DJe 14/11/2016)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0007312-0 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.042.415 /
SP

Números Origem: 00225414420108260562 225414420108260562

PAUTA: 19/10/2017

JULGADO: 19/10/2017

Relatora

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

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

AGRAVANTE : GUSTAVO HENRIQUE LIMA POMPEO MARINHO
ADVOGADO : LEANDRO SAAD E OUTRO(S) - SP139386
AGRAVANTE : KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268A
JOSÉ LUÍZ DEDONE - SP229970
AGRAVADO : OS MESMOS

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268A
JOSÉ LUÍZ DEDONE - SP229970
AGRAVADO : GUSTAVO HENRIQUE LIMA POMPEO MARINHO
ADVOGADO : LEANDRO SAAD E OUTRO(S) - SP139386

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.