



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1839851 - SP (2019/0285671-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PENTEADO FARIA E FOGACA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : LÍGIA ARMANI MICHALUART - SP138673
RICARDO SEICHI TAKAISHI - SP244361
AGRAVADO : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADO : GUSTAVO ALVES MONTANS - SP148104
SOC. de ADV : AIRES VIGO ADVOGADOS
AGRAVADO : JACIR APARECIDO SILVA
ADVOGADOS : ALESSANDRO MOREIRA LEITE E OUTRO(S) - SP244089
CLAUDIO LUIZ TOSETTO - SP307246

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. E este entendimento vem sendo aplicado, também, aos casos de aquisição de lote não edificado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/12/2022 a 12/12/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 12 de dezembro de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1839851 - SP (2019/0285671-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PENTEADO FARIA E FOGACA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : LÍGIA ARMANI MICHALUART - SP138673
RICARDO SEICHI TAKAISHI - SP244361
AGRAVADO : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : GUSTAVO ALVES MONTANS - SP148104
SOC. de ADV : AIRES VIGO ADVOGADOS
AGRAVADO : JACIR APARECIDO SILVA
ADVOGADOS : ALESSANDRO MOREIRA LEITE E OUTRO(S) - SP244089
CLAUDIO LUIZ TOSETTO - SP307246

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. E este entendimento vem sendo aplicado, também, aos casos de aquisição de lote não edificado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

JACIR APARECIDO SILVA (JACIR) ajuizou ação indenizatória cumulada com obrigação de fazer contra PENTEADO FARIA E FOGAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE (EMPREENDEDEDORA) e URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (URBPLAN). Alegou, em síntese, que adquiriu da EMPREENDEDEDORA um lote de terreno localizado no "Loteamento Residencial Fogaça", em março de 2010, pelo valor de R\$ 81.052,69, com entrega prevista para novembro de 2011. Afirmou que, até a data do ajuizamento desta ação, a infraestrutura do loteamento ainda não havia sido concluída. Pleiteiou a condenação das rés ao pagamento de R\$ 15.053,64, pelos lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega e de R\$ 32.183,64, a título de multa contratual.

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente para condenar as rés a entregarem todo o empreendimento ao autor, no prazo de 60 dias, sob pena de aplicação de multa, bem como a indenizá-lo, a título de lucros cessantes, no percentual de 0,5% do valor do bem, desde novembro de 2011 até a data da efetiva entrega (e-STJ, fls. 214/217).

Ambas as partes apelaram.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento aos recursos de apelação, em acórdão proferido pela Des.^a MARCIA DALLA DÉA BARONE, assim ementado:

Ação indenizatória, cumulada com obrigação de fazer e com pedido liminar - Preliminar de não conhecimento suscitada em contrarrazões Afastamento Apelação que impugnou os termos da sentença Não verificada a mera repetição das alegações apresentadas em sede de contestação Preliminar afastada. Ação indenizatória, cumulada com obrigação de fazer e com pedido liminar Recurso do autor - Impossibilidade de imposição de multa (cláusula penal) em face da parte requerida Ausência de previsão contratual nesse sentido Imposição de penalidade não pactuada que configuraria bis in idem, como consignado pela Súmula 159 desta E. Corte de Justiça Sentença de parcial procedência Manutenção Recurso não provido. Ação indenizatória, cumulada com obrigação de fazer e com pedido liminar Recurso da requerida - Não ocorrência de fortuito externo capaz de elidir a responsabilidade da requerida Risco do negócio que não pode ser repassado ao consumidor Termo inicial da mora que deverá ser o primeiro dia após o vencimento do prazo previsto em contrato Prazo de quatro anos previsto na Lei de Parcelamento do solo não deve ser imposto ao consumidor Lucros cessantes presumidos, correspondentes aos alugueres que os compradores deixaram de aferir durante a mora da requerida Fixação dos lucros cessantes em 0,5% sobre o valor do bem, a incidir mensalmente no período em que verificada a mora da parte ré - Súmula 162 desta E. Corte de Justiça Sentença de parcial procedência Manutenção Recurso não provido. Nega-se provimento aos recursos (e-STJ, fl. 301).

Os embargos de declaração opostos por EMPREENDEDORA e URBPLAN foram rejeitados (e-STJ, fls. 388/392).

Irresignada, a EMPREENDEDORA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, alegando, a par de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 9º e 18 da Lei Federal nº 6.766/93; 404 e 403 do CC e 333, I, do CPC/73. Sustentou, em suma, **(1)** não ser devido o pagamento de lucros cessantes pelo atraso na entrega de lote de terreno não edificado, em virtude da falta de comprovação de prejuízo; **(2)** a ocorrência de caso fortuito; e **(3)** a possibilidade de prorrogação no prazo de entrega das obras por até 4 anos.

Após o decurso do prazo sem apresentação das contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 498/500).

Em decisão monocrática de minha lavra, não conheci do aludido reclamo, nos termos da seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA AO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (TERRENO). ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DA CORRÉ EMPREENDEDORA. MORA CONFIGURADA. CASO FORTUITO. INCIDÊNCIA. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA 568 DO STJ. DANO MATERIAL (LUCROS CESSANTES) DEFERIDOS PELA PRIVAÇÃO DO USO DA COISA. TERRENO NÃO EDIFICADO. SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF. RECURSO NÃO CONHECIDO (e-STJ, fls. 528/535).

Nas razões do presente agravo interno, EMPREENDEDORA alegou que não incidem os óbices apontados (e-STJ, fls. 553/578).

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece acolhida.

De plano, vale pontuar que a disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

Segundo se infere dos autos, ficou incontroverso o atraso no cronograma da

execução das obras do "Loteamento Residencial Fogaça", cuja entrega se deu somente em julho de 2014, superveniente ao ajuizamento da presente ação, apesar da entrega ter sido estimada para novembro de 2011.

No que toca aos lucros cessantes, EMPREENDIMENTO sustentou que, embora eles sejam considerados presumivelmente exigíveis quando se trata de aquisição de apartamentos, ou casas em construção, eles não se revelam automáticos quando a aquisição for de lotes de terrenos não edificadas, como ocorre no presente caso. Ressaltou, ainda, que referida questão foi devidamente prequestionada, não incidindo, portanto, as Súmulas nºs 282 e 356 do STF.

Sobre a controvérsia, assim decidiu a Corte local:

Os lucros cessantes são presumíveis, na medida em que a parte autora foi privada de fruir ou alugar o imóvel em razão do atraso na sua entrega, sendo razoável que o cálculo da referida indenização seja realizado com base nos alugueros que o bem poderia ter rendido. Nesse sentido o entendimento consignado na Súmula 162 desta E. Corte de Justiça: "Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio".

Em que pese o reforço de argumentação do recorrente, o fato de se tratar de um terreno não edificado não altera a sorte do caso. Isso porque a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. E este entendimento vem sendo aplicado, também, aos casos de aquisição de lote não edificado, conforme se depreende dos seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TESES JURÍDICAS ACERCA DA IMPUTAÇÃO DA MORA E DA QUALIFICAÇÃO DA PARTE ADVERSA. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CABIMENTO. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. REDUÇÃO DO PATAMAR INDENIZATÓRIO. ANÁLISE INVIABILIZADA. DEFICIÊNCIA DO COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. É vedado à parte insurgente, nas razões do agravo interno, apresentar teses que não foram aventadas no momento da interposição do recurso especial, em virtude da preclusão.

2. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. **Esse entendimento, inclusive, vem sendo aplicado por este Colegiado aos casos de atraso na entrega de lote não edificado.**

3. A análise da pretensão de redução do patamar indenizatório, deduzida por meio da alínea c do permissivo constitucional, encontra-se obstada em razão da deficiência do cotejo analítico.

4. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão,

desprovido.

(AglInt no REsp 1.818.212 / SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 22/3/2021 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. **LOTEAMENTO. ENTREGA. ATRASO. PRAZO . DILAÇÃO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.**

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

*3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, **é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.***

4. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp 1.912.511 / SP, rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 5/9/2022 - sem destaques no original)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. **COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (TERRENO). ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DA CORRÊ EMPREENDEDORA. MORA CONFIGURADA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DANO MATERIAL (LUCROS CESSANTES) DEFERIDOS PELA PRIVAÇÃO DO USO DA COISA. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. PREPARO EXISTENTE. INCOMPATIBILIDADE DO PEDIDO. PRECEDENTE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.**

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Rever a decisão do Tribunal estadual quanto à responsabilidade da agravante pelo atraso na entrega da obra de infraestrutura em loteamento por ela administrado, esbarra necessariamente no óbice das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. O STJ firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. Precedentes. Incidência da Súmula Nº 568 do STJ.

(...)

6. Agravo interno não provido, com observação

(AglInt nos EDcl no REsp 1.866.351/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 22/10/2020 - sem destaque no original)

Cito, também, as seguintes decisões monocráticas: REsp 1.963.916/SP, Rel.

Ministro Marco Buzzi, DJe 4/11/2021; REsp 1.962.894/SP, Rel. Ministro Antônio Carlos Ferreira, DJe 4/10/2021; e REsp 1.846.677/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 1º/9/2021.

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, tem incidência a Súmula nº 83/STJ, razão pela qual o *decisum* impugnado não merece reforma.

E ainda que assim não fosse, como bem ponderado na decisão agravada, o acórdão estadual não emitiu juízo de valor sobre o fato de o imóvel *sub judice* ser um terreno, e não um imóvel pronto, ressentindo-se do necessário prequestionamento.

Muito embora ventilada nas razões dos embargos de declaração, a falta de manifestação no acórdão superveniente persistiu. Contudo, até para efeito de prequestionamento ficto exige-se, além da anterior oposição dos aclaratórios, a indicação de violação do art. 1.022 do CPC, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício no acórdão recorrido, o que não foi feito.

Assim, como EMPREENDIMENTO não demonstrou o equívoco nos fundamentos da decisão agravada, deve ser mantido o não conhecimento do recurso especial.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.839.851 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0285671-3

Número de Origem:
10040185920148260292

Sessão Virtual de 06/12/2022 a 12/12/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PENTEADO FARIA E FOGACA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADOS : LÍGIA ARMANI MICHALUART - SP138673

RICARDO SEICHI TAKAISHI - SP244361

RECORRENTE : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : GUSTAVO ALVES MONTANS - SP148104

SOC. de ADV. AIRES VIGO ADVOGADOS

RECORRIDO : JACIR APARECIDO SILVA

ADVOGADOS : ALESSANDRO MOREIRA LEITE E OUTRO(S) - SP244089

CLAUDIO LUIZ TOSETTO - SP307246

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PENTEADO FARIA E FOGACA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADOS : LÍGIA ARMANI MICHALUART - SP138673

RICARDO SEICHI TAKAISHI - SP244361

AGRAVADO : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : GUSTAVO ALVES MONTANS - SP148104

AIRES VIGO ADVOGADOS

AGRAVADO : JACIR APARECIDO SILVA

ADVOGADOS : ALESSANDRO MOREIRA LEITE E OUTRO(S) - SP244089

CLAUDIO LUIZ TOSETTO - SP307246

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/12/2022 a 12/12/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 13 de dezembro de 2022