



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1873883 - SP (2020/0110529-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : MELBOURNE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA - SP190750
LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
AGRAVADO : HELOÍSA GOMES DE OLIVEIRA BRASILEIRO
AGRAVADO : MARIO LOPES BRASILEIRO
ADVOGADOS : DENY TORRES DOS SANTOS - SP363454
JOÃO CARLOS HUTTER - SP175887

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REPARAÇÃO DE DANOS. LUCROS CESSANTES. MORA DO PROMITENTE VENDEDOR. CABIMENTO.

1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

Agravo interno improvido.

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 20/06/2023 a 26/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 26 de junho de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1873883 - SP (2020/0110529-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : MELBOURNE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA - SP190750
LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
AGRAVADO : HELOÍSA GOMES DE OLIVEIRA BRASILEIRO
AGRAVADO : MARIO LOPES BRASILEIRO
ADVOGADOS : DENY TORRES DOS SANTOS - SP363454
JOÃO CARLOS HUTTER - SP175887

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REPARAÇÃO DE DANOS. LUCROS CESSANTES. MORA DO PROMITENTE VENDEDOR. CABIMENTO.

1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.
- Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por MELBOURNE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. contra decisão de fls. 311/313, que deu provimento ao recurso especial interposto pela parte adversa conforme a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REPARAÇÃO DE DANOS. LUCROS CESSANTES. MORA DO PROMITENTE VENDEDOR. CABIMENTO.

1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, esses restaram rejeitados nos seguintes termos (fls. 337/339):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DOS VÍCIOS PREVISTOS EM LEI. INEXISTÊNCIA.

1. Inexistência dos vícios tipificados em lei, a inquinar a decisão embargada.
2. Os embargos de declaração não são a via adequada para que as partes veiculem seu inconformismo com as conclusões adotadas.
3. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CONHECIDOS E REJEITADOS.

Em suas razões, a parte recorrente insurgiu-se contra o provimento do recurso especial. Requereu, por fim, o provimento do agravo interno.

Houve apresentação de impugnação.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Não obstante o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pela parte agravante, capaz de alterar os fundamentos a decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Passo, de todo modo, ao exame do presente agravo interno.

Conforme destacado no julgado singular, 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.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA APARÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. INCC. SUBSTITUIÇÃO POR IPCA. TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de indenização por danos materiais.
2. Para alterar a conclusão alcançada na origem, no sentido de que a recorrente se enquadra como fornecedora aparente, seria necessário o reexame das provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
3. De acordo com a jurisprudência do STJ, 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 há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Precedentes.

4. Há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves. Precedentes. Na espécie, para avaliar se houve recusa do recorrido em receber o imóvel seria necessário o revolvimento das provas (Súmula 7/STJ).

5. Agravo interno não provido. (**AgInt no REsp n. 2.032.919/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 19/4/2023.**)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. SÚMULAS 282 E 356/STF. AUSÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento.

Aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. O Tribunal local concluiu pela culpa exclusiva da construtora na entrega do empreendimento fora do prazo ajustado no contrato. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, procedimento inviável no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, 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 a que se nega provimento. (**AgInt no REsp n. 1.975.781/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 28/2/2023.**)

Ante o exposto, conheço e nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.873.883 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0110529-9

Número de Origem:

1021223-79.2016.8.26.0309 10212237920168260309

Sessão Virtual de 20/06/2023 a 26/06/2023

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HELOÍSA GOMES DE OLIVEIRA BRASILEIRO

RECORRENTE : MARIO LOPES BRASILEIRO

ADVOGADOS : JOÃO CARLOS HUTTER - SP175887

DENY TORRES DOS SANTOS - SP363454

RECORRIDO : MELBOURNE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081

PAULA LIMA CLASEN DE MOURA - SP190750

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SEGURO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MELBOURNE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA - SP190750

LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081

AGRAVADO : HELOÍSA GOMES DE OLIVEIRA BRASILEIRO

AGRAVADO : MARIO LOPES BRASILEIRO

ADVOGADOS : DENY TORRES DOS SANTOS - SP363454

JOÃO CARLOS HUTTER - SP175887

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/06/2023 a 26/06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 27 de junho de 2023