



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1887563 - SP (2021/0129894-6)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : FRANCISCO GOMES NETO
ADVOGADO : ALESSANDRO MOREIRA LEITE - SP244089
AGRAVADO : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
JULIANA FLECK VISNARDI - SP284026
AGRAVADO : PENTEADO FARIA E FOGACA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : LÍGIA ARMANI MICHALUART - SP138673
PAULO MICHALUART - SP170089
RICARDO SEICHI TAKAISHI - SP244361
ALINE BARROS - SP331203

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LUCROS CESSANTES. LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO.

1. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/ lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.
2. Não houve adequada impugnação ao fundamento do juízo negativo de admissibilidade que aplicou a Súmula nº 83 desta Corte, cuja impugnação pressupõe a demonstração por meio de julgados atuais de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido, ou de que o caso em exame apresentaria distinção em relação aos precedentes invocados, o que não ocorreu na hipótese.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de dezembro de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1887563 - SP (2021/0129894-6)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : FRANCISCO GOMES NETO
ADVOGADO : ALESSANDRO MOREIRA LEITE - SP244089
AGRAVADO : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
JULIANA FLECK VISNARDI - SP284026
AGRAVADO : PENTEADO FARIA E FOGACA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : LÍGIA ARMANI MICHALUART - SP138673
PAULO MICHALUART - SP170089
RICARDO SEICHI TAKAISHI - SP244361
ALINE BARROS - SP331203

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LUCROS CESSANTES. LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO.

1. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/ lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.
2. Não houve adequada impugnação ao fundamento do juízo negativo de admissibilidade que aplicou a Súmula nº 83 desta Corte, cuja impugnação pressupõe a demonstração por meio de julgados atuais de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido, ou de que o caso em exame apresentaria distinção em relação aos precedentes invocados, o que não ocorreu na hipótese.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Francisco Gomes Neto (fls. 1454-1470 e-STJ), em face de decisão singular de minha Relatoria de fls. 1445-1448 e-STJ, em que neguei provimento ao agravo em recurso especial, pois o Tribunal fundamentou no mesmo sentido desta Corte (Súmula 83 do STJ).

Em razões de agravo interno (fls. 1454-1470 e-STJ), a parte agravante alega que não houve óbice da Súmula 83 do STJ, e que *“não se trata de reanalisar a possibilidade de cumulação de lucros cessantes com cláusula penal, mas sim de*

correta aplicação do que estabelecem os citados temas 970 e 971” (fl. 1468 e-STJ).

A parte agravada foi devidamente intimada e apresentou contrarrazões às fls. 1474-1484 e-STJ.

É o relatório.

VOTO

Não merece prosperar o recurso da parte agravante, devendo ser mantida a decisão singular de minha Relatoria por seus próprios fundamentos.

Em síntese, na origem, trata-se de ação indenizatória ajuizada pela parte agravada, Francisco Gomes Neto, em face da parte agravante e outra.

A sentença julgou o pedido improcedente (fls. 594-595 e-STJ).

O Tribunal de origem inicialmente manteve a sentença por seus próprios fundamentos (fls. 597-600 e-STJ), mas, depois da decisão do STJ determinando o retorno dos autos para saneamento de omissões, o TJSP proferiu novo julgamento, recebendo a seguinte ementa:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEMIMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO.

Reapreciação (art. 1030, CPC). Indenização por danos materiais. Arbitramento de multa não estabelecida contratualmente. Possibilidade, segundo o C. STJ (Tema 971). Multa, por seu turno, inconfundível com os juros de mora. Penalidade estabelecida segundo a vontade das partes, na primeira hipótese, e acréscimo legal, em se tratando de juros.

ACÓRDÃO PARCIALMENTE RETIFICADO.

Houve oposição de embargos de declaração (fls. 1147-1164 e-STJ), os quais foram acolhidos parcialmente para correção de erro material (fls. 1165-1169 e-STJ).

Em razões de recurso especial (fls. 1172-1196 e-STJ), a parte agravante alega violação aos seguintes dispositivos legais: i) art. 1.040, III, do Código de Processo Civil, ao fundamento de que o Tribunal de origem deveria ter aplicado a tese firmada pelo STJ, pois a cláusula penal não é equivalente ao locativo, já que “*não chega sequer a dez por cento de seu valor*”; ii) arts. 6º, VI, 12 e 84, §2º, todos do Código de Defesa do Consumidor, ao fundamento de que a reparação dos danos é de rigor, tendo em vista o grande atraso na entrega do imóvel; iii) arts. 402 e 403, ambos do Código Civil, ao fundamento de que os lucros cessantes seriam devidos. Alega dissídio jurisprudencial com o Tema 970, pois não houve imposição de juros de mora de acordo com o previsto no contrato.

O Tribunal de origem não admitiu o recurso especial, entendimento este seguido por esta Relatora em sede de agravo em recurso especial.

No caso, a decisão ora agravada, de forma clara, negou seguimento ao agravo em recurso especial pela incidência do óbice da Súmula 83 do STJ, nos seguintes termos:

“Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem afastou a condenação da parte agravada ao pagamento de indenização por lucros cessantes, em razão do objeto contratual se referir a um lote não edificado, ou seja, desprovido de potencial e imediata exploração econômica.

Conforme trechos do acórdão recorrido:

“Sem razão, também, o pleito para estabelecimento dos lucros cessantes. Ainda que se cuide de danos presumidamente existentes, inviável o arbitramento dos lucros cessantes quando o objeto contratual se refira a lotes desprovidos de potencial e imediata exploração econômica, quer locando-os a terceiros ou servindo à própria moradia dos interessados, mostrando-se inaplicável o entendimento adotado por este Tribunal e confirmado pelo C. STJ, notadamente porque nos casos em que admissíveis os lucros cessantes a perspectiva lucrativa, em abstrato, era presente, algo que não se passa com a aquisição de lotes desprovidos de mínima potencialidade econômica” (fls. 546-547 e-STJ).

Percebe-se, portanto, que o Tribunal de origem julgou a matéria em conformidade com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual, em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso. (...)

Portanto, como o Tribunal de origem está em conformidade com esta Corte, incide, no ponto, o óbice da Súmula 83 do STJ.” (fls. 1446-1447 e-STJ).

A parte agravante, contudo, na oportunidade de interposição do agravo interno, não desenvolveu as razões pelas quais no caso concreto o óbice mencionado na decisão de admissibilidade deveria ser afastado.

Vale acrescentar que, de acordo com o entendimento desta Corte, a impugnação da Súmula 83/STJ exige a indicação de precedentes atuais de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido ou que o caso dos autos seria distinto daqueles veiculados nos precedentes por meio do *distinguishing*.

Confira:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. CONSELHO DE CLASSE. CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA AGRONOMIA. ATIVIDADE BÁSICA. INDUSTRIALIZAÇÃO DE ALIMENTOS. PAGAMENTO DE ANUIDADE E CONTRATAÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. NÃO DEMONSTRAÇÃO DE CONTRARIEDADE EM FACE DA ATUAL JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Não houve adequada impugnação ao fundamento do juízo negativo de admissibilidade que aplicou a Súmula nº 83 desta Corte, cuja impugnação

pressupõe a demonstração através de precedentes atuais de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido, ou que o caso dos autos seria distinto daqueles veiculados nos precedentes através de distinguishing, o que não ocorreu na hipótese.

(...).3. Agravo interno não provido (AgInt no AREsp 1849364/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 30/08/2021, DJe 03/09/2021)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.3.

Agravo regimental não provido.(AgRg no AREsp 238.064/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/08/2014, DJe 18/08/2014).

Assim, como a parte agravante não trouxe argumentos novos ou aptos a modificar a decisão agravada, mantenho-a por seus próprios fundamentos.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.887.563 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0129894-6

Número de Origem:

10095281920158260292 20160000326962 201801837011

Sessão Virtual de 03/12/2024 a 09/12/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FRANCISCO GOMES NETO

ADVOGADO : ALESSANDRO MOREIRA LEITE - SP244089

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

ADVOGADOS: JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746

GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

JULIANA FLECK VISNARDI - SP284026

AGRAVADO : OS MESMOS

AGRAVADO : PENTEADO FARIA E FOGACA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO
SPE LTDA

ADVOGADOS: LÍGIA ARMANI MICHALUART - SP138673

PAULO MICHALUART - SP170089

RICARDO SEICHI TAKAISHI - SP244361

ALINE BARROS - SP331203

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FRANCISCO GOMES NETO

ADVOGADO : ALESSANDRO MOREIRA LEITE - SP244089
AGRAVADO : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERACAO
JUDICIAL
ADVOGADOS: JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
JULIANA FLECK VISNARDI - SP284026
AGRAVADO : PENTEADO FARIA E FOGACA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO
SPE LTDA
ADVOGADOS: LÍGIA ARMANI MICHALUART - SP138673
PAULO MICHALUART - SP170089
RICARDO SEICHI TAKAISHI - SP244361
ALINE BARROS - SP331203

TERMO

"A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora."

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de dezembro de 2024