



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1963702 - SP (2021/0289299-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA -
BAURU I - SPE LTDA
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
AGRAVADO : FRANCISCO CARLOS VIDOTTI
ADVOGADO : FERNANDO DE OLIVEIRA CAMPOS FILHO - SP307583
INTERES. : MOREBEM IMOVEIS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VEDAÇÃO. PROMITENTE COMPRADOR. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE.

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, rever o entendimento do tribunal de origem, para concluir pela ocorrência ou não de atraso na entrega da unidade, demandaria o reexame do conteúdo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos inviáveis em recurso especial, haja vista os óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. 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.

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 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de junho de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1963702 - SP (2021/0289299-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA -
BAURU I - SPE LTDA
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
AGRAVADO : FRANCISCO CARLOS VIDOTTI
ADVOGADO : FERNANDO DE OLIVEIRA CAMPOS FILHO - SP307583
INTERES. : MOREBEM IMOVEIS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VEDAÇÃO. PROMITENTE COMPRADOR. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE.

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, rever o entendimento do tribunal de origem, para concluir pela ocorrência ou não de atraso na entrega da unidade, demandaria o reexame do conteúdo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos inviáveis em recurso especial, haja vista os óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. 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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA BAURU I – SPE-LTDA. contra a decisão (e-STJ fls. 751/754) que conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe parcial provimento para afastar a cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal moratória.

Naquela oportunidade, concluiu-se, ainda, pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ e pelo pagamento de lucros cessantes ante o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda.

Nas presentes razões (e-STJ fls. 785/800), a agravante aponta a inaplicabilidade das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Ao final, requer o afastamento da condenação em lucros cessantes e alega que não ocorreu atraso na entrega da unidade.

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

No tocante à pretensão de ver afastada a obrigação ao pagamento de indenização por lucros cessantes, sob a alegação de que o dano material deve ser cabalmente comprovado nos autos, verifica-se que referida tese não encontra guarida na jurisprudência desta Corte.

Na verdade, o entendimento deste Tribunal Superior encontra-se firmado no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda acarreta a obrigação ao pagamento de indenização por lucros cessantes, ainda que presumidos, o que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 3. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC/2015). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC/2015. 4. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. No que tange à discussão do cabimento dos lucros cessantes, verifica-se que o acórdão recorrido adotou solução em conformidade com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que 'a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes' (AgInt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator o Ministro Luís Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/5/2017, DJe 26/5/2017). Incidência, no ponto, da Súmula 83/STJ.

2. Não tendo sido enfrentada a questão ou a tese relacionada ao artigo apontado como violado pelo acórdão recorrido, fica obstado o conhecimento do recurso especial pela ausência de prequestionamento, incidindo os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. De fato, 'a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei' (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017).

4. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse.

5. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.697.414/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 15/12/2017).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA AUTORA PARA ACOLHER O PEDIDO CONDENATÓRIO RELATIVO AOS LUCROS CESSANTES. INSURGÊNCIA DA REQUERIDA.

1. Consoante a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, a rescisão do contrato de compra e venda por atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, sendo presumível o prejuízo arcado pelo promitente comprador. Precedentes.

2. Na linha dos precedentes do STJ, os argumentos apresentados em momento posterior à apresentação das contrarrazões de recurso especial não são passíveis de conhecimento por importar inovação recursal indevida em virtude da preclusão consumativa.

3. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 912.217/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 8/2/2018, DJe 23/2/2018).

A agravante argumenta, ainda, que não houve atraso na entrega do imóvel, no entanto, quanto ao ponto, assim se pronunciou a Corte local:

"(...)

A mora também foi observada de forma indubitável.

O contrato objeto da posterior cessão de direitos e obrigações previu para a conclusão das obras da unidade autônoma o prazo de até 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do contrato de financiamento entre a vendedora (TERRANOVA) e o agente financeiro gestor do Programa Minha Casa Minha Vida (CEF), cuja contratação é destinada à execução do empreendimento (cf. Cláusula 6, pg. 52).

Em tal aspecto, o contrato entre a vendedora e o agente financeiro foi firmado ao 22.03.2011 (pg. 261/278), de modo que o prazo de 12 (doze) meses expirava em março de 2012.

Todavia, a efetiva entrega do imóvel ao requerente deu-se apenas aos 20.02.2013 (cf. Termo de Recebimento de Chaves e Imissão de Posse de pg. 171).

Assim, a mora se iniciou em 23/3/12 e findou em 20/2/13, praticamente 11 meses" (e-STJ fl. 684).

Desse modo, revela-se inviável, nesta via recursal, a teor do que dispõem as Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ, modificar os fundamentos do acórdão recorrido.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.963.702 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0289299-0

Número de Origem:

1014883 91 2015 8 26 10148839120158260071

Sessão Virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA - BAURU I - SPE LTDA

ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165

RECORRIDO : FRANCISCO CARLOS VIDOTTI

ADVOGADO : FERNANDO DE OLIVEIRA CAMPOS FILHO - SP307583

INTERES. : MOREBEM IMOVEIS LTDA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA - BAURU I - SPE LTDA

ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165

AGRAVADO : FRANCISCO CARLOS VIDOTTI

ADVOGADO : FERNANDO DE OLIVEIRA CAMPOS FILHO - SP307583

INTERES. : MOREBEM IMOVEIS LTDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 07 de junho de 2022