SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2010772 - RS (2021/0349328-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
ADVOGADO	:	EDUARDO CHALFIN - RS098874A
AGRAVADO	:	MARIA CELIA DE SOUZA PIRES
AGRAVADO	:	CAMILO FORTUNA PIRES
ADVOGADO	:	JOAO BATISTA SCHMITT DE NONOHAY - RS042276

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO. ENTREGA. LUCROS CESSANTES. IMÓVEL. DESVALORIZAÇÃO. PROVA. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF.

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

2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

3. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.

4. Na hipótese, rever questão decidida com base na interpretação das normas contratuais e no exame das circunstâncias fáticas da causa esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. 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 06/09/2022 a 12/09/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

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

Brasília, 12 de setembro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA33812377 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/09/2022 13:45:21
Código de Controle do Documento: 48366cdd-dbd6-4211-8aee-a42944586ead

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2010772 - RS (2021/0349328-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
ADVOGADO	:	EDUARDO CHALFIN - RS098874A
AGRAVADO	:	MARIA CELIA DE SOUZA PIRES
AGRAVADO	:	CAMILO FORTUNA PIRES
ADVOGADO	:	JOAO BATISTA SCHMITT DE NONOHAY - RS042276

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO. ENTREGA. LUCROS CESSANTES. IMÓVEL. DESVALORIZAÇÃO. PROVA. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF.

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

2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

3. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.

4. Na hipótese, rever questão decidida com base na interpretação das normas contratuais e no exame das circunstâncias fáticas da causa esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA contra a decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Em suas razões (fls. 1.116/1.127, e-STJ), as agravantes alegam, em síntese, que o acórdão proferido pelo tribunal de origem manteve os lucros cessantes conforme impostos pela sentença, afastando, por consequência lógica, a possibilidade de aplicação proporcional, estando, portanto, prequestionada a matéria do art. 884 do Código Civil.

Além disso, afirmam que não pretendem

> *"(...) a reanálise fática, já que todos os argumentos e dados necessários para a análise da matéria estão delineados no acórdão guerreado e no recurso especial interposto, que evidencia condenação em lucros cessantes no montante de R$ 1.883.151,12 (um milhão oitocentos e*

Documento eletrônico VDA33586379 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/08/2022 16:22:25
Código de Controle do Documento: a0e7b9db-0f2a-4ee7-9365-f51f20789adc

oitenta e três mil cento e cinquenta e um reais e doze centavos), em ação cujo valor da causa é R$ 321.606,75 (trezentos e vinte e um mil reais e seiscentos e seis reais e setenta e cinco centavos)" (fl. 1.123.e-STJ).

Sustentam que, assim, não há falar em aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, pois é possível a revisão do percentual da condenação, que representa 82% (oitenta e dois por cento) do valor do contrato.

Por fim, requerem a reforma da decisão atacada.

Devidamente intimada, a parte contrária ofereceu impugnação (fls. 1.129/1.133, e-STJ).

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.

Consta da decisão recorrida que as agravantes pretendem a reforma do acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, sob a alegação de afronta aos arts. 393 e 884 do Código Civil e 373, I, do Código de Processo Civil de 2015.

Sustenta, em síntese: (i) ocorrência de caso fortuito ou força maior, (ii) violação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade na condenação aos lucros cessantes e (iii) ausência de comprovação da desvalorização do imóvel.

Na hipótese, no que diz respeito à condenação aos lucros cessantes, o aresto atacado está assim fundamentado:

"(...)

O STJ e alguns integrantes deste órgão fracionário já vinham decidindo em tal sentido, entendendo possível a fixação de aluguéis, em favor do promissário comprador, pelo tempo em que a promitente vendedora permaneceu em mora, como maneira de reparação em virtude da privação de utilização do imóvel, independentemente de prova acerca da finalidade para a qual adquirido o bem (...)

(...)

Assim, tratando-se de prejuízo presumível, deve ser mantido o julgado quanto ao ponto.

A sentença andou bem, tendo acolhido o pedido respeitante aos lucros cessantes, pedido indenizatório, dirigido ao pagamento de danos materiais correspondentes 0,1%, incidente sobre o preço de venda corrigido pelo IGP-M de cada lote, por dia de atraso no período de 01-07-12 a 01-10-14" (fl. 960, e-STJ).

Não foram opostos aclaratórios a tal decisão, com vistas ao prequestionamento do art. 884 do Código Civil, motivo pelo qual se entendeu pela incidência da Súmula nº 282/STF, segundo a qual *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada".*

Registra-se que, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de

Documento eletrônico VDA33586379 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/08/2022 16:22:25
Código de Controle do Documento: a0e7b9db-0f2a-4ee7-9365-f51f20789adc

Justiça, a admissão de prequestionamento ficto em recurso especial, previsto no art. 1.025 do CPC/2015, exige que no mesmo recurso seja reconhecida a existência de violação do art. 1.022 do CPC/2015, o que não é o caso dos autos.

Sobre o tema:

> *"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INVENTÁRIO. - LIQUIDAÇÃO PARCIAL DE SOCIEDADE LIMITADA. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS PROPORCIONAIS ÀS COTAS INVENTARIADAS - HERDEIROS SÓCIOS EM CONDOMÍNIO - CABIMENTO - PRESCRIÇÃO DO DIREITO - NÃO OCORRÊNCIA.*
> *01. Inviável o recurso especial na parte em que a insurgência recursal não estiver calcada em violação a dispositivo de lei, ou em dissídio jurisprudencial.*
> *02. Avaliar o alcance da quitação dada pelos recorridos e o que se apurou a título de patrimônio líquido da empresa, são matérias insuscetíveis de apreciação na via estreita do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.*
> *03.* ***Inviável a análise de violação de dispositivos de lei não prequestionados na origem, apesar da interposição de embargos de declaração.***
> *04.* ***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.***
> *05. O pedido de abertura de inventário interrompe o curso do prazo prescricional para todas as pendengas entre meeiro, herdeiros e/ou legatários que exijam a definição de titularidade sobre parte do patrimônio inventariado.*
> *06. Recurso especial não provido"* (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 10/4/2017 - grifou-se).

Vale anotar que a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que *"o prequestionamento é indispensável ao conhecimento da questão veiculada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, ainda que se trate de matéria de ordem pública"* (AgRg no REsp nº 1.505.392/PE, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 6/11/2015).

Nesse sentido:

> *"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVA. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ. INVIABILIDADE.*
> *1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.*
> *2.* ***As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.***
> *3. Rever questão decidida com base na interpretação das normas contratuais e no exame das circunstâncias fáticas da causa esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 deste Tribunal.*
> *4. Agravo regimental não provido"* (AgRg no AREsp 568.759/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 27/10/2015 - grifou-se).

Documento eletrônico VDA33586379 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/08/2022 16:22:25
Código de Controle do Documento: a0e7b9db-0f2a-4ee7-9365-f51f20789adc

Além disso, verifica-se que as Súmulas nºs 5 e 7/STJ foram aplicadas quanto às questões alusivas à alegada ocorrência de caso fortuito e força maior e à prova da desvalorização do imóvel, matérias suscitadas no apelo nobre, consoante se extrai do seguinte trecho:

> *"(...)*
> *Quanto ao mais, as conclusões do tribunal de origem acerca do mérito da demanda decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode facilmente aferir a partir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, que ora se colaciona, na parte que interessa:*
>
> > *'(...) Ainda que computado o prazo de tolerância,* ***a prova dos autos torna inconteste o atraso na entrega do imóvel*** *(a entrega com o prazo de tolerância de 180 dias findou-se em dezembro de 2012 e a carta de comunicação de entrega foi enviada em outubro de 2014),* ***sendo inviável o enquadramento nas hipóteses de caso fortuito ou de força maior****, visto que atrasos são inerentes ao negócio da construção civil, devendo ser previsto pela parte requerida,* ***sobretudo porque se constitui em empresa com significativa atuação em tal mercado.***
> > *(...)*
> > *Como sabido, a impontualidade da construtora gera o direito ao ressarcimento pelos prejuízos sofridos.*
> > *(...)*
> > *Por fim,* ***no que se refere à suposta desvalorização do imóvel face à ausência de informação a respeito da existência de aterro sanitário no local, merece acolhimento a pretensão. A omissão de informação aos compradores no momento da aquisição, de que parte da área sobre a qual erigido o empreendimento era utilizada pelo DMLU como aterro sanitário,*** *autoriza, de maneira solar, a pretendida indenização diante da flagrante e incontestável desvalorização do imóvel.*
> > ***Nesse pensar, a depreciação dos lotes está caracterizada, circunstância que deve ser reparada****.' (fls. 957/960, e-STJ - grifou-se).*
>
> *Nesse contexto, denota-se que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõem os enunciados das Súmulas nºs 5 e 7 deste Superior Tribunal.*
> *Referidos óbices também incidem em relação ao recurso interposto pela alínea 'c' do permissivo constitucional"* (fls. 1.112/1.113, e-STJ).

No entanto, no presente recurso, a parte agravante alega a sua inaplicabilidade no que diz respeito ao valor atribuído à condenação aos lucros cessantes, ou seja, pretende a reforma da decisão, sem, contudo, expor as razões que guardam pertinência com a matéria discutida na decisão vergastada.

De todo modo, tal como posta a matéria de mérito, não há como afastar os verbetes sumulares supramencionados, pois rever o entendimento do tribunal de origem demandaria o revolvimento das circunstâncias fáticas dos autos, o que é inviável em recurso especial.

Documento eletrônico VDA33586379 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/08/2022 16:22:25
Código de Controle do Documento: a0e7b9db-0f2a-4ee7-9365-f51f20789adc

As razões do presente agravo não são suficientes para reformar a decisão combatida, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA33586379 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/08/2022 16:22:25
Código de Controle do Documento: a0e7b9db-0f2a-4ee7-9365-f51f20789adc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.010.772 / RS

Número Registro: 2021/0349328-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50011090920178210001

Sessão Virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Ministro Impedido
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
ADVOGADO	:	EDUARDO CHALFIN - RS098874A
AGRAVADO	:	MARIA CELIA DE SOUZA PIRES
AGRAVADO	:	CAMILO FORTUNA PIRES
ADVOGADO	:	JOAO BATISTA SCHMITT DE NONOHAY - RS042276

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
ADVOGADO	:	EDUARDO CHALFIN - RS098874A
AGRAVADO	:	MARIA CELIA DE SOUZA PIRES
AGRAVADO	:	CAMILO FORTUNA PIRES
ADVOGADO	:	JOAO BATISTA SCHMITT DE NONOHAY - RS042276

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA33798529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/09/2022 03:56:01
Código de Controle do Documento: 227e79c0-9c19-4d66-bcdd-8b68e58f4fa7

Impedido o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 13 de setembro de 2022

Documento eletrônico VDA33798529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/09/2022 03:56:01
Código de Controle do Documento: 227e79c0-9c19-4d66-bcdd-8b68e58f4fa7