



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2197931 - RJ (2022/0265632-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : MARCELO NUNES DE CARVALHO
ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
WAGNER COUTINHO LINDOSO - RJ157571
RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239
DIMÍTRIA TEIXEIRA DE MELLO - RJ200841

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO. NÃO CUMPRIMENTO. ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ALTERAÇÃO. ABUSIVIDADE. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. COMPROVAÇÃO. DANO MORAL. CABIMENTO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, não apenas no sentido pretendido pela parte.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.

3. No caso dos autos, o tribunal local consignou se tratar de uma situação extraordinária que causou abalo moral ao agravado e o motivo do imóvel ser entregue quase 2 (dois) anos após o prazo previsto no contrato.

4. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. A jurisprudência do STJ preleciona que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do

promitente-comprador.
6. 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 26/09/2023 a 02/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 02 de outubro de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2197931 - RJ (2022/0265632-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : MARCELO NUNES DE CARVALHO
ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
WAGNER COUTINHO LINDOSO - RJ157571
RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239
DIMÍTRIA TEIXEIRA DE MELLO - RJ200841

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO. NÃO CUMPRIMENTO. ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ALTERAÇÃO. ABUSIVIDADE. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. COMPROVAÇÃO. DANO MORAL. CABIMENTO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, não apenas no sentido pretendido pela parte.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.

3. No caso dos autos, o tribunal local consignou se tratar de uma situação extraordinária que causou abalo moral ao agravado e o motivo do imóvel ser entregue quase 2 (dois) anos após o prazo previsto no contrato.

4. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. A jurisprudência do STJ preleciona que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do

promitente-comprador.
6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - (outro nome: JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.) e JOÃO FORTES ENGENHARIA S. A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - (outro nome: JOÃO FORTES ENGENHARIA S. A.) contra a decisão que negou provimento ao recurso especial pelos seguintes fundamentos:

- (i) ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil;
- (ii) inviabilidade de análise de matéria constitucional em recurso especial;
- (iii) o cabimento de indenização por danos morais pelo atraso injustificado na entrega do imóvel, objeto da promessa de compra e venda firmada entre as partes, visto que a situação excepcional capaz de superar o mero inadimplemento ficou evidenciada;
- (iv) óbice da Súmula nº 7/STJ;
- (v) harmonia entre o acórdão estadual e a jurisprudência deste Tribunal Superior no tocante ao cabimento da indenização a título de lucros cessantes pelo descumprimento do prazo de entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda, e
- (vi) não ocorrência do prazo prescricional para ressarcimento da comissão de corretagem.

Em suas razões, as agravantes insistem na alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, relatando a ausência de protesto de que tribunal estadual não demonstrou circunstância excepcional que pudesse justificar o cabimento do pedido de indenização por danos morais.

Afirmam que não foram enfrentadas as alegações de que o pedido de lucros cessantes não atendeu ao requisito da razoabilidade, previsto no art. 402 do Código Civil, e de ausência de cobrança de juros sobre as parcelas do contrato.

Rebatem o óbice contido na Súmula nº 7/STJ, asseverando que os fatos geradores do atraso na entrega do imóvel não dependem de incursão na seara fático-probatória para concluir a ofensa aos arts. 393 do Código Civil e 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor.

Reiteram a alegação veiculada no recurso especial acerca da violação dos arts. 393 do CC e 14, § 3º, do CDC, insistindo na tese de que a impossibilidade de celebração do contrato recaiu sobre terceiros, dos quais as recorrentes são as principais vítimas.

Concluem que *"(...) patente a ausência de culpa(...), pois foram adotadas todas as diligências necessárias – e possíveis - para uma aquisição imobiliária com segurança"* (fl. 722, e-STJ).

Refutam o óbice da Súmula nº 7/STJ, argumentando que "(...) não se mostra necessária a incursão na seara fático-probatória para concluir-se ter havido a apontada ofensa aos artigos 186 e 927 do CC".

Defendem que, no tocante aos danos morais, os fundamentos do acórdão estadual são suficientes para afastá-los, pois o inadimplemento contratual não enseja o cabimento de tal indenização.

Aduzem equívoco no acórdão recorrido de que o descumprimento do contrato foi suficiente para causar abalos significativos ao agravado.

Expõem que não incide o óbice da Súmula nº 83/STJ, visto que o acórdão estadual não se encontra em harmonia com a jurisprudência do STJ quanto ao tema.

Asseveram que a indenização por lucros cessantes afrontou o art. 402 do CC, porque o agravado não comprovou que o imóvel foi destinado à locação desde o primeiro dia da entrega da unidade, não havendo falar, portanto, no cabimento de indenização por lucros cessantes.

Reafirma a violação do art. 206, § 3º, do CPC ao fundamento de que houve prescrição do pedido de devolução do preço pago a título de comissão de corretagem. Declaram que, o agravado efetuou o pagamento dos valores em outubro de 2010 e a demanda foi proposta somente em 15/1/2015, ou seja, mais de 5 (cinco) anos após os pagamentos alegados indevidos.

Ao final, requerem a reconsideração da decisão atacada para dar provimento ao recurso especial.

Devidamente intimada, a parte contrária impugnou o recurso às fls. 741-752, (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De início, observa-se que as agravantes não impugnaram os seguintes fundamentos da decisão atacada:

(i) inviabilidade de análise de matéria constitucional em recurso especial;

(ii) não implemento do prazo de prescrição para devolução da comissão de corretagem, visto que a decisão ressaltou que a pretensão da parte autora/agravada é a rescisão do contrato devido ao inadimplemento. Assim, o prazo prescricional ainda não havia iniciado, conforme princípio da *actio nata*, e

(iii) harmonia entre o acórdão estadual e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no tocante o termo inicial de prescrição para restituição da comissão de corretagem.

Conforme entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça, quando se tratar de capítulo autônomo e independente, a ausência de impugnação acarreta apenas a preclusão da matéria não refutada, não ensejando o não conhecimento do

recurso como um todo. (EREsp nº 1.424.404/SP, Corte Especial, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 17/11/2021).

Assim, passa-se à análise das demais questões objeto do recurso especial.

No tocante à existência de omissões, ressalta-se que o julgado estadual afastou a pretensão das agravantes sob a seguinte fundamentação:

"(...)

Como já se disse no Acórdão embargado, MARCELO NUNES DE CARVALHO e JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS firmaram Contrato de Promessa de Compra e Venda da unidade nº 207, do 'Edifício Phuket', do 'Empreendimento Thai Condominium Club', Rua Antero Manuel de Sá Filho, nº 125, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro. E, de acordo com a Cláusula 4, do respectivo instrumento (fls. 42), a entrega da unidade se daria em 31/07/2013, com prorrogação de 180 dias, o que remete a fevereiro de 2014.

Ocorre que apesar de o 'habite-se' ter sido concedido em novembro de 2013, conforme fls. 221 em razão de decisão judicial proferida em ação em que se discutia fraude na cadeia de alienação do imóvel, a entrega da unidade ocorreu apenas em março de 2015, fato afirmado pelo autor e não refutado pelas rés .

Com efeito, JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. pretendem seja afastado o alegado atraso na entrega da obra, bem assim sua culpa em relação a tal fato, reafirmando que a concessão do 'habite-se' ocorreu dentro do prazo contratual .

Tal assertiva não prevalece, uma vez que a expedição do 'Habite - se' não se confunde com a efetiva entrega da unidade adquirida.

Por outro lado, a demora na entrega do bem se deveu a liminar deferida na ação nº 0025269-45.2010.8.19.0209, proposta por MONTBEL S. A. em face de JEF 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA através da qual se apurava fraude na cadeia de alienação do terreno do empreendimento. O processo nº 0025269-45.2010.8.19.0209, por sua vez, foi extinto por acordo firmado por MONTBEL S.A. e JEF 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, tendo essa última procedido a novo pagamento pela aquisição do terreno, o que possibilitou o cancelamento do impedimento de alienação constante do RGI, ficando os imóveis livres a partir de setembro de 2014.

A situação aqui referida não configura fortuito externo a afastar a responsabilidade das construtoras, conforme entendimento deste Tribunal de Justiça em outras ações referentes ao mesmo empreendimento.

Também sem razão a pretensão fundamentada na Cláusula 4.4, 'd', do Contrato que prevê prorrogação do prazo de entrega na hipótese de embargos à obra. E isso porque a relação entre as partes é regulada pelo Código de Defesa do Consumidor, enquanto a referida cláusula é nula de pleno direito por trazer desvantagem exagerada ao consumidor.

Por outro lado, válida a prorrogação do prazo de entrega do bem por 180 dias, conforme jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, Tema 996, dos Recursos Repetitivos.

No caso concreto, indubitoso o atraso na entrega do bem adquirido, frustrando a expectativa do comprador que, assim, depois de pagar com regularidade suas prestações mensais ficou impedido de utilizá-lo, seja usando-o para moradia ou como investimento, o que configura situação a ensejar o dever de indenizar .

Dessa forma, não merece reparo a sentença que condenou a JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A . ao pagamento de indenização por dano moral em favor do adquirente. MARCELO NUNES DE CARVALHO faz jus, ainda, ao recebimento de indenização por lucros cessantes, uma vez que presumido o prejuízo em razão do descumprimento do prazo de entrega do imóvel, conforme jurisprudência pacífica no âmbito do Colendo Superior Tribunal de Justiça, Tema 996 , dos Recursos Repetitivos que se repete.

Veja-se:

'(...)

No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma'.

(REsp 1729593/SP)" (fls. 558-559, e-STJ).

Assim, o argumento de que o acórdão atacado teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional é improcedente.

De fato, o tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Não há falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ART. 489 DO CPC/2015. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ART. 1.021, § 3º, DO CPC/2015. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. REITERAÇÃO. POSSIBILIDADE.

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

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. O dispositivo legal indicado como malferido não tem comando normativo suficiente para infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, tampouco para sustentar a tese defendida pelo recorrente, o que configura a deficiência de fundamentação do recurso especial a atrair a incidência da Súmula nº 284/STF.

4. O julgador pode reiterar os fundamentos da decisão recorrida quando não deduzidos novos argumentos pela parte recorrente, pelo que o art. 1.021, § 3º, do CPC/2015 não impõe ao julgado a obrigação de reformular a decisão agravada.

5. Agravo interno não provido". (AgInt no AREsp nº 1395429/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 21/11/2019 - grifou-se).

Registra-se que, mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV).

A motivação contrária ao interesse da parte ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos

embargos declaratórios.

Por outro lado, as recorrentes, nas razões do recurso especial, apontaram violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, alegando que não ocorreu situação excepcional capaz de violar o direito da personalidade dos adquirentes, motivo pelo qual não tem cabimento da solicitação de indenização por danos morais.

Todavia, ao contrário do afirmado, o tribunal de origem reconheceu que no caso dos autos, os requisitos para configuração do pedido indenizatório restaram caracterizados, consoante se observa do seguinte trecho:

"(...)

MARCELO NUNES DE CARVALHO e JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS firmaram Contrato de Promessa de Compra e Venda da unidade nº 207, do 'Edifício Phuket', do 'Empreendimento Thai Condominium Club', Rua Antero Manuel de Sá Filho, nº 125, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro.

E, de acordo com a Cláusula 4, do respectivo instrumento (fls. 42), a entrega da unidade se daria em 31/07/2013, com prorrogação de 180 dias, o que remete a fevereiro de 2014.

Ocorre que apesar de o 'habite-se' ter sido concedido em novembro de 2013, conforme fls. 221 em razão de decisão judicial proferida em ação onde se discutia eventual fraude na cadeia de alienação do imóvel, a entrega da unidade ocorreu apenas em março de 2015, fato afirmado pelo autor e não refutado pelas rés.

Com efeito, JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. pretendem seja afastado o alegado atraso na entrega da obra, bem assim sua culpa em relação a tal fato, reafirmando que a concessão do 'habite-se' ocorreu dentro do prazo contratual.

Tal assertiva não prevalece, uma vez que a expedição do 'Habite-se' não se confunde com a efetiva entrega da unidade adquirida.

Por outro lado, a demora na entrega do bem se deveu a liminar deferida na ação nº 0025269-45.2010.8.19.0209, proposta por MONTBEL S. A. em face de JEF 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA através da qual se apurava fraude na cadeia de alienação do terreno do empreendimento. O processo nº 0025269-45.2010.8.19.0209, por sua vez, foi extinto por acordo firmado por MONTBEL S.A. e JEF 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, tendo essa última procedido a novo pagamento pela aquisição do terreno, o que possibilitou o cancelamento do impedimento de alienação constante do RGI, ficando os imóveis livres a partir de setembro de 2014.

A situação aqui referida não configura fortuito externo a afastar a responsabilidade das construtoras, conforme entendimento deste Tribunal de Justiça em outras ações referentes ao mesmo empreendimento" (fl. 558, e-STJ).

Observa-se, então, que o acórdão ressaltou que a conduta das agravantes acarretou situação excepcional ao agravado capaz de superar o mero inadimplemento.

Além disso, a demora na entrega do imóvel ocorreu por 1 (um) ano e 8 (oito) meses (31/3/2013 a março/2015).

Dessa maneira, rever o entendimento do acórdão impugnado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento inadmissível no âmbito de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."*

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VENDEDORA QUE ATRASOU INJUSTIFICADAMENTE OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO, POSTERGANDO A IMISSÃO NA POSSE DO BEM. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A convicção a que chegou o acórdão de que restou comprovado nos autos a demora da ré em providenciar a documentação pedida pela Instituição Financeira para instruir o procedimento de financiamento, o que deu ensejo a procrastinação da imissão na posse do imóvel pela parte autora, bem como a ocorrência de danos morais no presente caso, decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz do enunciado 7 da Súmula desta Corte.

2. Agravo interno não provido". (AgInt no AREsp nº 1.555.679/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/3/2020, DJe 10/3/2020).

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INOVAÇÃO RECURSAL. PRELIMINAR NÃO CONHECIDA. DANOS MORAIS RECONHECIDOS. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO". (AgInt no REsp nº 1.733.118/AM, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/2/2020, DJe 26/2/2020).

Quanto ao pedido de afastamento da condenação a título de lucros cessantes, ressalta-se que a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes.

Confirmam-se:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. 'Nos termos da jurisprudência do STJ, 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' (EREsp 1.341.138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

(...)

5. Agravo interno não provido". (AgInt no REsp nº 1.948.139/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe 15/12/2021 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. DECISÃO MONOCRÁTICA. POSTERIOR RATIFICAÇÃO PELO COLEGIADO, EM JULGAMENTO DE AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. PRECEDENTES. 2. PRINCÍPIO DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DO MÉRITO. NÃO OFENSA. 3. INADIMPLENTO POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ARESTO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE.

INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. 5. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. 6. JUROS. TERMO INICIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. 7. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 8. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

(...)

5. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.

(...)

8. Agravo interno improvido". (AgInt no AREsp nº 1.903.027/TO, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021- grifou-se).

Desse modo, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.197.931 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0265632-6

Número de Origem:

00010038120168190209 10038120168190209 202224507943

Sessão Virtual de 26/09/2023 a 02/10/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
NOME

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : MARCELO NUNES DE CARVALHO

ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
WAGNER COUTINHO LINDOSO - RJ157571
RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239
DIMÍTRIA TEIXEIRA DE MELLO - RJ200841

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO :

NOME JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
NOME
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : MARCELO NUNES DE CARVALHO
ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
WAGNER COUTINHO LINDOSO - RJ157571
RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239
DIMÍTRIA TEIXEIRA DE MELLO - RJ200841

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/09/2023 a 02 /10/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de outubro de 2023