



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2034371 - PA (2022/0333749-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
AGRAVANTE : LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
JULYANA MARIA KATAOKA CRUZ - PA023550
AGRAVADO : MARIA EUNICE SANTOS TEIXEIRA
ADVOGADOS : ANDRE ARAUJO FERREIRA - PA017847
RAYLA ADRIANA PEREIRA PINTO SOUSA - PA024556
ELISA MACIEL BRASIL - PA024613

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. BASE DE CÁLCULO. PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Alterar a conclusão do acórdão do tribunal *a quo* acerca da razoabilidade do percentual fixado a título de lucros cessantes demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

2. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em

sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 24 de junho de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2034371 - PA (2022/0333749-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
AGRAVANTE : LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
JULYANA MARIA KATAOKA CRUZ - PA023550
AGRAVADO : MARIA EUNICE SANTOS TEIXEIRA
ADVOGADOS : ANDRE ARAUJO FERREIRA - PA017847
RAYLA ADRIANA PEREIRA PINTO SOUSA - PA024556
ELISA MACIEL BRASIL - PA024613

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. BASE DE CÁLCULO. PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Alterar a conclusão do acórdão do tribunal *a quo* acerca da razoabilidade do percentual fixado a título de lucros cessantes demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

2. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. e LUXEMBURGO

INCORPORADORA LTDA. interpõem agravo interno contra a decisão de fls. 417-422 – mantida inalterada pela decisão de fls. 443-445 –, que não conheceu do recurso especial.

Na origem, Maria Eunice Santos Teixeira propôs uma ação de indenização por danos materiais e morais contra a Construtora Leal Moreira Ltda e a Luxemburgo Incorporadora Ltda. Na ocasião, alegou que firmou um contrato de compra e venda para uma unidade do Condomínio Residencial Torre Parnaso, com prazo de conclusão de 39 meses a partir de 18 de março de 2011, data do registro da incorporação imobiliária e que a entrega deveria ocorrer até 18 de junho de 2014. No entanto, Maria Eunice afirmou que só recebeu o imóvel em 18 de agosto de 2016.

A sentença julgou os pedidos procedentes, condenando as agravantes ao pagamento de indenização por lucros cessantes no percentual equivalente a 0,5% do valor do imóvel e de indenização por danos morais no importe de R\$ 20.000,00, além de custas processuais e honorários de sucumbência, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Contra a sentença, foi interposto recurso de apelação. No julgamento da apelação, o Tribunal *a quo* manteve a condenação por lucros cessantes no patamar fixado na sentença, mas reduziu a condenação por danos morais.

Contra o acórdão da apelação, o ora agravante interpôs recurso especial (fls. 399-403).

O recurso especial não fora conhecido pelos seguintes fundamentos: a) aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ em relação à alegação de falta de razoabilidade; b) aplicação da Súmula n. 284 do STF pela ausência de indicação de

dispositivo de lei; e c) ausência de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).

As agravantes, neste agravo interno, defendem o afastamento da aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, aduzindo, pois, que discordam da interpretação que a Corte de origem deu ao art. 402 do CC, sob o argumento de que a base de cálculo utilizada – valor atualizado do imóvel – não representa de forma razoável o que a recorrida deixou de lucrar e que isso, "viola a vedação ao enriquecimento ilícito" (fl. 456).

Aduz ainda, que "este E. Superior Tribunal de Justiça tem exarado inúmeros precedentes sobre a porcentagem de incidência dos Lucros Cessantes e, todavia, não tem se manifestado sobre qual é a Base de Cálculo mais adequada, o que tem feito com que casos idênticos sejam decididos de forma totalmente diferente, ofendendo o Princípio da Segurança Jurídica" (fl. 458).

Requer a reconsideração da decisão impugnada ou a submissão do presente agravo interno ao colegiado.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Nos termos da decisão monocrática recorrida (fl. 420), descabe cogitar do arbitramento de lucros cessantes a partir dos valores efetivamente pagos pelo adquirente e sob o argumento de que o percentual seria desarrazoado, porquanto seria imprescindível a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame fático-probatório dos autos, medidas vedadas em recurso especial, em face do

óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

De fato, o reconhecimento da tese deduzida no recurso especial, de que o montante do encargo seria desarrazoado e ensejaria o enriquecimento sem causa da parte autora, exigiria o reexame de fatos e provas, o que é inviável neste âmbito excepcional, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido, além do precedente destacado na decisão recorrida, cito os seguintes:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. BASE DE CÁLCULO. PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA PENA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

2. No caso, o acolhimento da tese recursal de que o aluguel fixado **em 0,5% sobre o valor do imóvel** seria desarrazoado, e ensejaria o enriquecimento sem causa da parte recorrida, encontra óbice na Súmula n.º 7 do STJ.

[...]

4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.015.049/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OMISSÕES OU CONTRADIÇÕES. INEXISTÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. PRAZO DE TOLERÂNCIA. INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE. SÚMULA 83/STJ. LUCROS CESSANTES. APLICAÇÃO FUNDADA EM MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUAL FIXADA PARA O PROMITENTE COMPRADOR EM DESFAVOR DA CONSTRUTORA. CABIMENTO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. POSSIBILIDADE DE ESCOLHA, PELO RECORRENTE, ENTRE LUCROS CESSANTES OU CLÁUSULA PENAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

3. Não cabe a apreciação do pleito por elevação da multa contratual para 1% por mês de atraso na entrega da unidade imobiliária, tendo em vista que a fixação **em 0,5% do valor do contrato** foi estipulada com base no contexto fático da causa, a acarretar a incidência da Súmula 7/STJ.

[...]

6. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.871.054/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/9/2020,

DJe de 7/10/2020, destaquei.)

Ademais, cumpre também registrar que a decisão da Corte de origem está de acordo com a jurisprudência do STJ, conforme os precedentes apontados. Aplica-se ao caso, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.034.371 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0333749-0

Número de Origem:

08162360720178140301 8162360720178140301

Sessão Virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
RECORRENTE : LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
JULYANA MARIA KATAOKA CRUZ - PA023550
RECORRIDO : MARIA EUNICE SANTOS TEIXEIRA
ADVOGADOS : ANDRE ARAUJO FERREIRA - PA017847
RAYLA ADRIANA PEREIRA PINTO SOUSA - PA024556
ELISA MACIEL BRASIL - PA024613

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
AGRAVANTE : LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
JULYANA MARIA KATAOKA CRUZ - PA023550
AGRAVADO : MARIA EUNICE SANTOS TEIXEIRA
ADVOGADOS : ANDRE ARAUJO FERREIRA - PA017847
RAYLA ADRIANA PEREIRA PINTO SOUSA - PA024556

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 24 de junho de 2024