



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2538000 - SP (2023/0415328-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : RIBEIRAO NITEROI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA.
ADVOGADOS : THIAGO ROBERTO COLETTI - SP279420
ANDRESSA FELIPPE FERREIRA COLETTI - SP245776
AGRAVADO : JOSIMEIRE SOARES FONSECA
AGRAVADO : THIAGO POLASTRE RAMOS
ADVOGADOS : GIOVANA RODRIGUES ALVES - SP297221
MARCELA ARANTES LEITE - SP301151
INTERES. : DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : BAMBERG IMOVEIS LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
INTERES. : TRISUL S.A.

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA PROMITENTE-VENDEDORA. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. LUCROS CESSANTES. VALOR LOCATÍCIO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem, analisando os termos contratados, afastou qualquer mora dos adquirentes, bem como consignou que ficou devidamente comprovado o atraso na entrega do imóvel, o que enseja reparação por danos materiais (lucros cessantes). A pretensão de modificar o entendimento firmado, em relação ao descumprimento contratual por parte da promitente-vendedora, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ.

2. *"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 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso

especial encontra óbice na Súmula 83/STJ

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

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 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2538000 - SP (2023/0415328-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : RIBEIRAO NITEROI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA.
ADVOGADOS : THIAGO ROBERTO COLETTI - SP279420
ANDRESSA FELIPPE FERREIRA COLETTI - SP245776
AGRAVADO : JOSIMEIRE SOARES FONSECA
AGRAVADO : THIAGO POLASTRE RAMOS
ADVOGADOS : GIOVANA RODRIGUES ALVES - SP297221
MARCELA ARANTES LEITE - SP301151
INTERES. : DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : BAMBERG IMOVEIS LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
INTERES. : TRISUL S.A.

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA PROMITENTE-VENDEDORA. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. LUCROS CESSANTES. VALOR LOCATÍCIO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem, analisando os termos contratados, afastou qualquer mora dos adquirentes, bem como consignou que ficou devidamente comprovado o atraso na entrega do imóvel, o que enseja reparação por danos materiais (lucros cessantes). A pretensão de modificar o entendimento firmado, em relação ao descumprimento contratual por parte da promitente-vendedora, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ.

2. "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 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso

especial encontra óbice na Súmula 83/STJ

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 705-711, e-STJ), interposto por RIBEIRÃO NITERÓI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA contra decisão (e-STJ, fls. 695-697), de relatoria da Presidência do STJ, que não conheceu do recurso, por incidência da Súmula 284/STF.

Nas razões do agravo interno, a parte agravante defende, em síntese, que, "*Desde o recurso especial, houve a indicação dos artigos da lei que foram violados (arts. 421 e 422 do Código Civil, 805, parágrafo único, 835, § 2º, e 848, art. 6º, § 1º, da Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro), bem como, no preâmbulo, constou a fundamentação de cabimento do recurso especial manejado. O que se mostra é que está ocorrendo, data máxima vênia, excesso de formalismo em detrimento da necessidade de reapreciação da matéria de direito, devidamente exposta no recurso especial*".

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o presente feito levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Sem impugnação, conforme certidões de fls. 715-716, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

À vista das razões expendidas no agravo interno, reconsidero a decisão monocrática e passo a novo exame do feito.

Trata-se de agravo de decisão que não admitiu recurso especial interposto por RIBEIRÃO NITERÓI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (fl. 621, e-STJ):

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA — Atraso na entrega do imóvel — Legalidade do prazo de tolerância de 180 dias, previsto contratualmente — Prestação que apenas se considera cumprida com a efetiva entrega do imóvel, e não desde a expedição do "habite - se" — Aumento dos custos da obra e entraves burocráticos que não constituem caso fortuito ou força maior — Súmulas 160, 161 e 164 deste E. Tribunal — Inocorrência de inadimplemento do adquirente — Culpa das rés — Impossibilidade de obtenção do financiamento antes da regularização do imóvel — Atraso no término das obras que autoriza a substituição o INCC sobre o saldo devedor pelo IGP-M no período de mora — Lucros cessantes devidos — Irrelevância da finalidade do negócio — Privação de uso pelo tempo que perdurou do vencimento do prazo de tolerância de 180 dias até a efetiva entrega das chaves — Sucumbência recíproca — Redistribuição dos ônus sucumbenciais e da condenação ao pagamento de honorários advocatícios — Recurso dos autores parcialmente provido — Recurso da ré desprovido.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega ofensa aos artigos 86, 927, 421 e 422 do Código Civil, bem como o disposto no art. 6º, § 1º, da LINDB. Defende, em síntese, que não houve descumprimento contratual, o que afasta o dever de indenizar por supostos danos materiais.

Com efeito, o Tribunal de origem, analisando as circunstâncias do caso, assim dirimiu a controvérsia (fls. 593-594, e-STJ):

"A ré não demonstrou concretamente quais motivos alheios à sua vontade levaram ao atraso na disponibilização da obra, aduzindo apenas haver razões notórias e de conhecimento geral que ensejaram o atraso no término do empreendimento. Todavia, nos termos da Súmula 161 deste E. Tribunal de Justiça, "não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente".

No contrato firmado, previu-se como prazo final para entrega do empreendimento a data de janeiro de 2011 (fls. 45), com prazo de tolerância de 180, que se findou em 30 de julho de 2011. Todavia, a entrega das chaves ocorreu somente em 03/02/2012 (fls. 296). O prazo de tolerância de 180 dias previsto em contrato é admitido. Somente ao final dele é que se inicia a mora da construtora. Já o termo final ocorre somente com a entrega das chaves. A matéria encontra-se pacificada por esta E. Corte, consoante o disposto na Súmula 160 do TJSP:

Súmula 160: A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.

(...)

Não foi demonstrada mora dos adquirentes na quitação da obrigação.

Conforme previsto na cláusula 7.5 do contrato (fl. 44), o saldo do preço deveria ser pago na data da colocação das chaves à disposição. E não há comprovação da disponibilização das chaves aos adquirentes antes de 03/02/2012, termo ad quem do período de mora constatado na r. sentença.

Além disso, o contrato prevê expressamente a possibilidade de quitação da obrigação por financiamento bancário, que restou comprovado pelo autor a fls. 96, ao contrário do que aduz a recorrente. O contrato de financiamento foi assinado em 25/01/2012, isto é, antes da entrega das chaves. E se infere que apenas ao final de outubro de 2011 se procedeu à individualização do imóvel, bem como ao cadastro na prefeitura em 23/01/2012 e à prenotação do compromisso de compra e venda em 10/02/2012, não tendo havido inércia do adquirente, mas atraso da m alienante em relação às diligências necessárias à quitação do saldo devedor conforme acordado, o que obsta a imposição de juros de mora aos compradores no período.

(...)

Uma vez tendo ocorrido atraso na entrega da unidade, os autores fazem jus S. aos lucros cessantes, já que ficaram privados injustamente da posse do bem. O É prejuízo é presumido, e independe da comprovação da finalidade do negócio, como m resulta da Súmula 162 desta E. Corte:

(...)

Caso o imóvel tivesse sido entregue na data aprazada, poderia a proprietária habitá-lo ou alugá-lo, a seu critério, sendo desnecessária a comprovação da intenção de obter lucro. Trata -se, tão somente, da compensação pela privação injusta na posse da coisa dotada de expressão econômica.

Em casos semelhantes, de atraso indevido na entrega do imóvel, este E.

Tribunal tem fixado os lucros cessantes em 0,5% ao mês do valor atualizado da venda do imóvel. No entanto, os autores não apresentaram recurso quanto ao valor fixado na r. sentença (R\$ 495 , 00), inferior ao que seria obtido através do percentual apontado em vista do valor do contrato (R\$ 132.622,92)."

Na hipótese, como se vê na leitura do excerto ora transcrito, verifica-se que o Tribunal de origem, analisando os termos contratados, afastou qualquer mora dos adquirentes, bem como consignou que ficou devidamente comprovado o atraso na entrega do imóvel, o que enseja reparação por danos materiais (lucros cessantes).

Sobre o tema, tem-se que a jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que, "*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 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019)

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCRO CESSANTE. VALOR LOCATÍCIO. LONGO PERÍODO DE TEMPO. DANO MORAL CARACTERIZADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que a parte agravante realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial.

2. "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 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

3. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que o atraso na entrega por longo período pode configurar causa de dano moral indenizável. Precedentes.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.541.909/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INDENIZAÇÃO NÃO RAZOÁVEL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. EXISTÊNCIA PRESUMIDA. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO

STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022, II, do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido nem negativa da prestação jurisdicional.

2. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

3. É presumida a existência de lucros cessantes a serem indenizados pela construtora quando há descumprimento do prazo de entrega do imóvel.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.212.725/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

Ademais, ultrapassar o entendimento firmado, no tocante ao descumprimento contratual por parte da recorrente, promitente-vendedora, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, inviável em estreita sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ.

No mesmo sentido:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES DURANTE O PERÍODO DE MORA DO VENDEDOR. PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPRADOR. LUCROS CESSANTES. SÚMULA N. 5/STJ E 7/STJ.

1. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.302.194/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023.

2. As instâncias originárias entenderam, consoante análise do acervo fático-probatório, que houve a caracterização de lucros cessantes porque o credor razoavelmente deixou de lucrar, por efeito direto e imediato da inexecução da obrigação pelo devedor.

3. Analisar meritoriamente o acerto ou não do julgamento do tribunal a quo, que embasou seu entendimento com fulcro na interpretação das cláusulas contratuais e dos fatos trazidos pelas partes litigantes, levaria à incursão no acervo fático-probatório, o que não é permitido no STJ, conforme teor das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.031.725/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024.)

Com essas considerações, conclui-se que o recurso não merece prosperar.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno, a fim de reconsiderar a decisão de fls. 695-697 e, em novo exame do feito, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.538.000 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0415328-4

Número de Origem:

00509968520138260506 509968520138260506

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RIBEIRAO NITEROI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA.

ADVOGADOS: THIAGO ROBERTO COLETTI - SP279420

ANDRESSA FELIPPE FERREIRA COLETTI - SP245776

AGRAVADO : JOSIMEIRE SOARES FONSECA

AGRAVADO : THIAGO POLASTRE RAMOS

ADVOGADOS: GIOVANA RODRIGUES ALVES - SP297221

MARCELA ARANTES LEITE - SP301151

INTERES. : DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : BAMBERG IMOVEIS LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
NOME

INTERES. : TRISUL S.A.

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RIBEIRAO NITEROI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA.

ADVOGADOS: THIAGO ROBERTO COLETTI - SP279420

ANDRESSA FELIPPE FERREIRA COLETTI - SP245776

AGRAVADO : JOSIMEIRE SOARES FONSECA

AGRAVADO : THIAGO POLASTRE RAMOS

ADVOGADOS: GIOVANA RODRIGUES ALVES - SP297221

MARCELA ARANTES LEITE - SP301151

INTERES. : DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : BAMBERG IMOVEIS LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
NOME

INTERES. : TRISUL S.A.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024