



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2156266 - PA (2024/0249199-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : TOKYO INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.
ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
AGRAVADO : JEAN CARLO RODRIGUES PEREIRA
AGRAVADO : VIVIANNE CARLA DE OLIVEIRA GAMA PEREIRA
ADVOGADO : CAIO GODINHO REBELO BRANDAO DA COSTA - PA018002

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEL ASSEMELHADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REVISÃO DO MONTANTE. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "para efeito de responsabilização por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma. Destarte, diferentemente do que querem fazer crer as agravantes, não há que se falar que o entendimento de que os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado seja aplicável tão somente nas específicas hipóteses em que o imóvel pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida" (AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023).

2. No caso, o acolhimento da tese recursal de que o aluguel fixado em 0,5% sobre o valor do imóvel seria desarrazoado, encontra óbice na Súmula n.º 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

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 15/10/2024 a 21/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de outubro de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2156266 - PA (2024/0249199-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : TOKYO INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.
ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
AGRAVADO : JEAN CARLO RODRIGUES PEREIRA
AGRAVADO : VIVIANNE CARLA DE OLIVEIRA GAMA PEREIRA
ADVOGADO : CAIO GODINHO REBELO BRANDAO DA COSTA - PA018002

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEL ASSEMELHADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REVISÃO DO MONTANTE. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "para efeito de responsabilização por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma. Destarte, diferentemente do que querem fazer crer as agravantes, não há que se falar que o entendimento de que os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado seja aplicável tão somente nas específicas hipóteses em que o imóvel pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida" (AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023).

2. No caso, o acolhimento da tese recursal de que o aluguel fixado em 0,5% sobre o valor do imóvel seria desarrazoado, encontra óbice na Súmula n.º 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Tokyo Incorporadora Ltda. contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 823):

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEL ASSEMELHADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REVISÃO DO MONTANTE. NÃO CABIMENTO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 831-844), a insurgente sustenta que "o Precedente Qualificado (Tema n. 996), utilizado como fundamento para a incidência da Súmula nº 83 (STJ), não tem similitude fática e jurídica com o presente caso concreto, considerando que este somente poderá ser utilizados quando o negócio jurídico envolveu o Programa Minha Casa Minha Vida".

Defende, ainda, a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do STJ, ao argumento de que "não está a discutir qualquer fato ou prova, mas, isto sim, qual é o parâmetro jurídico que o Tribunal local deve observar na liquidação do *quantum*".

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

Os argumentos trazidos pelo insurgente não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

No caso em estudo, a Corte estadual confirmou o valor fixado a título de lucros cessantes na sentença, a qual arbitrou o percentual mensal de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, desde dezembro de 2009 até a efetiva entrega das chaves.

A respeito da questão, ambas as Turmas da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, possuem entendimento no sentido de que no 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, a título de lucros cessantes, "com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma". (REsp n. 1.729.593/SP, esta relatoria, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

A propósito, confirmam-se os seguintes julgados:

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.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.034.371/PA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. O entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos e devem ser calculados com base no valor dos alugueres que o comprador deixaria de pagar ou no valor médio dos alugueres que o imóvel poderia ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.051.118/PA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. LUCROS CESSANTES. MONTANTE. REVISÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "para efeito de responsabilização por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma. Destarte, diferentemente do que querem fazer crer as agravantes, não há que se falar que o entendimento de que os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado seja aplicável tão somente nas específicas hipóteses em que o imóvel pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida" (AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo.

2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Sem incorrer nos óbices mencionados, não há como rever o entendimento

da Corte de origem de que o valor de R\$ 2.091,00 (dois mil e noventa e um reais) mensais, a título de lucros cessantes, estaria dentro da média do mercado local, a fim de autorizar sua redução.

5. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.037.483/PA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 28/8/2023.)

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.

3. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação da multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorre na hipótese.

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.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

2. A Segunda Seção do STJ, ao fixar o Tema 996/STJ, concluiu que o atraso injustificado na entrega do imóvel, faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal à compradora, a título de lucros cessantes, "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, Segunda Seção, DJe 27/9/2019).

3. Agravo interno não provido .

(AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023.)

Dessa forma, verifica-se que o entendimento adotado pela Corte estadual

está ajustado ao posicionamento da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça a respeito do tema, incidindo a Súmula 83/STJ no caso.

Ademais, o acolhimento da irresignação quanto à base de cálculo da indenização demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, dado o óbice da Súmula 7 do STJ.

Desse modo, como o presente agravo interno não suscitou nenhuma tese capaz de modificar o conteúdo do julgado impugnado, deve-se manter inalterada a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.156.266 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0249199-7

Número de Origem:

00352144120128140301 352144120128140301

Sessão Virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TOKYO INCORPORADORA LTDA

OUTRO NOME : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724

EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

RECORRIDO : JEAN CARLO RODRIGUES PEREIRA

RECORRIDO : VIVIANNE CARLA DE OLIVEIRA GAMA PEREIRA

ADVOGADO : CAIO GODINHO REBELO BRANDAO DA COSTA - PA018002

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TOKYO INCORPORADORA LTDA

OUTRO NOME : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724

EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

AGRAVADO : JEAN CARLO RODRIGUES PEREIRA

AGRAVADO : VIVIANNE CARLA DE OLIVEIRA GAMA PEREIRA

ADVOGADO : CAIO GODINHO REBELO BRANDAO DA COSTA - PA018002

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2024