

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.423.106 - RJ (2018/0345376-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **BASIMOVEL MARKETING IMOBILIARIO LTDA - EPP**
ADVOGADA : **MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES E OUTRO(S) - RJ139141**
AGRAVADO : **ADRIANA DE SOUSA FERNANDES**
ADVOGADO : **ADRIANA DE SOUSA FERNANDES (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ089100**
INTERES. : **EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA**
ADVOGADO : **MONIQUE GUARANA DE BRITO FERNANDES E OUTRO(S) - RJ089690**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por Basimóvel Marketing Imobiliário Ltda. - EPP contra decisão que não admitiu o processamento do recurso especial.

Compulsando os autos, verifica-se que a ação revisional de contrato cumulada com pedido indenizatório ajuizada por Adriana de Sousa Fernandes em desfavor da ora recorrente e de EFER Construtores Associados Ltda. foi julgada parcialmente procedente para determinar a suspensão da cobrança da parcela intermediária referente às chaves até a entrega efetiva do imóvel, bem como para condenar as rés a fornecerem à autora o cronograma físico-financeiro da obra e ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Inconformadas, a autora e a primeira ré interpuseram apelação. Na ocasião, a Vigésima Sexta Câmara Cível/Consumidor do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro deu parcial provimento ao recurso da promitente compradora para condenar as rés ao pagamento de lucros cessantes.

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ, fls. 1.198-1.199):

APELAÇÃO CÍVEL DIREITO DO CONSUMIDOR. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RETORNO DOS AUTOS

A ESTA 26ª. CÂMARA CÍVEL, APÓS O JULGAMENTO DO APELO INTERPOSTO PELA PARTE RÉ, POR DETERMINAÇÃO DO E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, PARA QUE OPORTUNIDADE SEJA CONHECIDO E APRECIADO O RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA, QUE ANTERIORMENTE ESTE COLEGIADO DEIXOU DE CONHECER, POR ENTENDER QUE TERIA SIDO INTERPOSTO PRECOCEMENTE. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REJEIÇÃO DO PLEITO RECURSAL DE "REVISÃO DA CLÁUSULA 17.1, PARA QUE O CONTRATO PASSE A TER A MULTA POR MÊS NO CASO DE ATRASO NA OBRA EM PERCENTUAL MÍNIMO IGUAL AO DA CLÁUSULA PENAL 10.4, OU SEJA, NÃO INFERIOR A 1% POR MÊS DE ATRASO, DESDE A DATA APRAZADA PARA ENTREGA DA OBRA", POR MEDIDA DE ISONOMIA, POR NÃO TER SIDO TAL PEDIDO FORMULADO NA INICIAL, ONDE CONSTA APENAS PEDIDO DE REVISÃO DO CONTRATO PARA RECONHECIMENTO DA "NULIDADE DE CLÁUSULAS QUE TRATEM DE REMUNERAÇÃO DA RÉ, MORA E INADIMPLEMENTO". LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. PRECEDENTES DO STJ. PARTE AUTORA QUE FAZ JUS AO RECEBIMENTO DE ALUGUEIS FIXADOS EM 0,5% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL (PERCENTUAL ESTE QUE MELHOR REFLETE O CENÁRIO ATUAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO, CONFORME PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL), DESDE A DATA EM QUE O BEM DEVERIA TER SIDO ENTREGUE E NÃO FOI, ATÉ A DATA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADO ENTRE AS PARTES QUE PREVIU EXPRESSAMENTE QUE A DATA LIMITE PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS SERIA 10/08/2011, ACRESCIDA DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS, IGUALMENTE PREVITO NO CONTRATO. VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO QUE VEM SENDO RECONHECIDA POR ESTA CORTE. INTELIGÊNCIA DO AVISO TJ 85/2012. TERMO INICIAL DO PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES QUE DEVE SER, PORTANTO, 10/02/2012. VERBA INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS ADEQUADAMENTE FIXADA PELO MAGISTRADO A *QUO*, NÃO MERECENDO MAJORAÇÃO. APLICAÇÃO DO VERBETE 343 DA SÚMULA DESTES TRIBUNAL. INDEFERIMENTO DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA QUE SE MANTÉM, SEJA PELA APLICAÇÃO DO VERBETE 227, SEJA PORQUE A PARTE AUTORA, AO FINAL, TEVE SEUS PEDIDOS ACOLHIDOS, MESMO COM O INDEFERIMENTO DA INVERSÃO DO *ONUS PROBANDI* APELO DA AUTORA AO QUAL SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO, PARA RECONHECER A EXISTÊNCIA DE LUCROS CESSANTES INDENIZÁVEIS.

Os embargos de declaração opostos pela ora demandante foram

parcialmente acolhidos para "determinar que sobre os lucros cessantes devidos pela ré incida correção monetária mês a mês desde o início da mora da demandada até o efetivo pagamento dos valores, conforme índices oficiais da Corregedoria Geral de Justiça deste Tribunal, bem como juros legais moratórios, arbitrados em 1% (um por cento) ao mês, desde a citação" (e-STJ, fl. 1.267).

Nas razões do recurso especial, a recorrente apontou a existência de violação aos arts. 373, I, do Código de Processo Civil de 2015; e 402 e 944 do Código Civil.

Defendeu, em síntese, o descabimento dos lucros cessantes, uma vez que não restou comprovada a ocorrência de causa ensejadora da referida verba indenizatória, não se admitindo o seu arbitramento por presunção.

Contrarrazões acostadas às fls. 1.338-1.351 (e-STJ).

Não admitido o processamento do apelo extremo na origem, a parte insurgente interpõe o presente agravo.

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 1.396-1.408).

Brevemente relatado, decido.

Com efeito, verifica-se que o entendimento consignado no acórdão recorrido alinha-se à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que se firmou no sentido de que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência (ou no atraso) de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, **os quais se presumem**, sendo ônus do promitente vendedor provar que a mora contratual não lhe seja imputável.

No mesmo sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie.

2. No tocante à multa estipulada em sentença, constata-se carência de interesse recursal a parte ora recorrente, porquanto este pleito não foi sequer apreciado no recurso especial, em virtude da incidência da Súmula 284 do STF.

3. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal. Aplicação da Súmula n. 282 do STF.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1523955/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 11/12/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DISPENSA COMPROVAÇÃO. MATÉRIA PREQUESTIONADA. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. OMISSÃO INEXISTENTE.

1. A violação do art 535 do CPC somente se configura quando, na apreciação do recurso, o tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento sobre questão que deveria ser decidida e não foi. Não ocorrente no caso.

2. Tendo o tribunal local adotado os fundamentos da sentença, que tratou especificamente dos lucros cessantes, não há falar em ausência de prequestionamento.

3. A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

4. Acentuado nas instâncias ordinárias que a demora na entrega do imóvel é injustificada, rever tal posicionamento demanda a análise das circunstâncias fáticas dos autos. Incidência da Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 229.165/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 27/10/2015)

COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1202506/RJ,

Ademais, tal convicção foi corroborado pela Segunda Seção desta Casa:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL.
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA.
LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. 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.

2. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes.

3. Embargos de divergência acolhidos.

(EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018)

Assim, incide a Súmula 83/STJ, na espécie.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação em favor da advogada da parte recorrida.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator