AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.373.790 - SP (2018/0255623-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	GERBERA INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	:	MUTINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ERICA APARECIDA DE OLIVEIRA DUARTE - SP237074
		GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
		JANYA FERREIRA JOÃO DE DEUS - SP311297
		VANESSA ALVES DA SILVA - SP285363
		LEONARDO FRANCO ROCHA - SP232095
AGRAVADO	:	EDISON DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	ILSON JOSÉ DE OLIVEIRA - SP146738
		RAFAEL VIEIRA DE OLIVEIRA - SP305375

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. REEXAME DE FATOS/PROVAS. SÚMULA 7/STJ. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES. HABITE-SE. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDO. PRECEDENTES. EXORBITÂNCIA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.
AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial, interposto por GERBERA INCORPORADORA LTDA e MUTINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c", inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 390):

> *COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS APÓS ENCERRADO O PRAZO SUPLEMENTAR DE 120 DIAS. APONTADA JUSTIFICATIVA ORIUNDA DE CASO FORTUITO QUE NÃO SE OBSERVOU. ATRASO COMPROVADO. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL CORRESPONDENTE AO VALOR LOCATÍCIO MENSAL PELO PERÍODO DE ATRASO. VALOR MENSAL DE REFERÊNCIA USUALMENTE FIXADO EM 0,5% SOBRE O*

> *VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. QUANTIA QUE INCIDE DESDE A DATA EM QUE FINDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTIPULADO NO CONTRATO ATÉ, NO CASO, A DATA EM QUE AS UNIDADES ADQUIRIDAS FORAM EFETIVAMENTE ENTREGUES AO COMPRADOR. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA MANTIDA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

Nas razões do recurso especial, além de dissídio jurisprudencial, as recorrentes alegam violação dos arts. 186, 393, 402, 403, 421, 482, 927 e 944 do Código Civil. Sustentam que no *"caso em concreto, verifica-se a ocorrência de caso fortuito/força maior a qual justifica a reprogramação do cronograma de entrega da obra além do prazo de tolerância contratualmente estipulado de maneira a afastar a responsabilidade indenizatória das Recorrentes"* (e-STJ, fl. 432).

Alega que deve ser tomada, como entregue o imóvel, a data de expedição do "habite-se", pois *"a data de expedição do habite-se do empreendimento é um critério objetivo para definir a conclusão da obrigação de entrega da obra, pois se trata, exatamente, do momento em que o empreendimento já está completamente concluído, somente faltando os procedimentos para entrega da unidade"* (e-STJ, fl. 434).

Sustenta inexistência de lucros cessantes, pois *"em que pese a inexistência de conduta ilícita ou culpa das Recorrentes conforme demonstrado em sede de Contestação e Apelação, patente que o Recorrido não faz jus ao recebimento do alegado prejuízo experimentado a título de danos materiais, na espécie "lucros cessantes", principalmente porque não há indícios de que ao imóvel adquirido por este seria dada destinação econômica buscando auferição de lucro"* (e-STJ, fl. 438).

Defende exorbitância no valor fixado a título de lucros cessantes, pois *"presente a infringência quanto ao artigo 944 do Código Civil, haja vista que o percentual fixado para cálculo da condenação a título de lucros cessantes*

encontra-se desproporcional aos supostos danos causados" (e-STJ, fls. 442).

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 525/530), o recurso foi inadmitido (e-STJ, fls. 531/532).

É o relatório.

Passo a decidir.

Primeiramente, registra-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

No que diz respeito à alegação de que o atraso da obra se deu por caso fortuito ou força maior, o Tribunal de origem, com base no conteúdo fático-probatório dos autos, assim concluiu (e-STJ, fl. 392):

> *É certo, porém, que ela alegou ausência de culpa. Aliás, na resposta, limitou-se a atribuir o atraso a ocorrência de caso fortuito e força maior, ressalvando que não pode ser responsabilizada por fatos a que não deu causa especificamente, o aquecimento dos mercados construtivo e imobiliário, que teria determinado a escassez de materiais de construção e de mão de obra.*
> *Tais argumentos, todavia a par de sequer minimamente demonstrados, são irrelevantes e não possuem o condão de afastar sua responsabilidade pelo incontroverso atraso. Constituem, na melhor das hipóteses, fortuito interno que, inerente ao risco da atividade empreendida pelas rés, não permite o afastamento do nexo de causalidade, revelando apenas má estratégia de venda ou administração. Não podem, portanto, ser opostos ao autor, que ao até aquele momento cumpria no prazo sua obrigação.*
> *Assim, repita-se, foi acordado que as obras para edificação do imóvel seriam concluídas em 30.12.2013, com prazo de tolerância de 120 dias. Mas, encerrado o prazo suplementar em 30.4.2014, a entrega das unidades autônomas e das vagas de garagem adquiridas não ocorreu. Evidente a mora das requeridas, considerado o prazo de tolerância, de maneira que por isso devem elas responder.*

Nesse contexto, verifica-se que alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice previsto no Enunciado n.º 7, da Súmula de Jurisprudência do STJ.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ANÁLISE DO MÉRITO DO APELO EXTREMO POR PARTE DO TRIBUNAL DE ORIGEM. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 123/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL.* ***ATRASO NA ENTREGA. INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. DANOS MATERIAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE.*** *NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS CUJA INTERPRETAÇÃO SEJA DIVERGENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
>
> *1. Cabe ao Presidente da Corte local examinar a admissibilidade do recurso especial, o que por vezes implica exame superficial do próprio mérito, não significando usurpação de competência. Assim dispõe a Súmula 123/STJ: "a decisão que admite, ou não, o recurso especial deve ser fundamentada, com o exame dos seus pressupostos gerais ou constitucionais."*
>
> ***2. A revisão das conclusões estaduais - acerca da não caracterização de caso fortuito ou força maior que justificassem a exclusão da responsabilidade da recorrente no atraso da entrega do imóvel objeto da demanda e suas consequências - demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis na via estreita do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7/STJ.***
>
> *3. A falta de indicação do dispositivo legal que teria sido eventualmente violado faz incidir à hipótese o teor da Súmula n. 284 do STF, por analogia. (É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia). 4.*

Ausência de impugnação a fundamento constante do acórdão estadual. Súmula 283/STF. 5. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp 1261617/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2018, DJe 27/06/2018; grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. ***PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR.*** *LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação a não ocorrência de caso fortuito ou força maior e a configuração do inadimplemento contratual decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.
2. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.
3. No presente caso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais, decorrentes do longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.
4. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ. Ademais, incidente a Súmula 83/STJ.
5. Agravo interno não provido. ***(AgInt no AREsp 1121461/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO,***

> ***QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018, grifou-se)***

No que diz respeito ao termo final a ser considerado de entrega do imóvel o Tribunal de origem assim se manifestou (e-STJ, fl. 394):

> *Isso porque, se o certificado conclusivo das obras foi emitido período de tempo significativo antes da entrega das chaves, disto não fizeram prova as rés a contestação, diga-se, veio desacompanhada de qualquer documento e, quando instadas a especificar as provas que desejassem produzir, apenas pugnaram pelo julgamento antecipado (fls. 341/342). Ademais, é presumível que a entrega da unidade ao autor tenha se dado imediatamente após a conclusão das obras, já que pelo que se colhe da extensa documentação acostada por ele (fls. 23/254) tanto os apartamentos quanto as vagas de garagem foram pagos à vista, isto é, sem depender de maior dilação, uma vez ultimada a construção, para eventual obtenção com agente financeiro de crédito suficiente à quitação do preço.*

Assim, para se elidir as conclusões do aresto impugnado, e concluir que *"a data de expedição do habite-se do empreendimento é um critério objetivo para definir a conclusão da obrigação de entrega da obra, pois se trata, exatamente, do momento em que o empreendimento já está completamente concluído, somente faltando os procedimentos para entrega da unidade"* (e-STJ, fl. 221), seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. LUCROSCESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 2.INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CONCLUSÃO FIRMADA COM BASE NA APRECIAÇÃO FÁTICO-PROBATÓRIA E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. 3. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA E PRAZO FINAL DA MORA. APLICAÇÃO DO CDC AO CASO. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.*
> *1. Consoante entendimento desta Corte, o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, ante a impossibilidade de fruição do bem durante o tempo da mora.*

> *2. Afastada a ocorrência de caso fortuito ou força maior e tendo concluído o Tribunal de origem pela mora contratual da promitente vendedora, com base no exame do contexto fático-probatório dos autos, rever tal premissa atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.*
> *3. Reconhecida, da mesma forma, pela Corte local a abusividade da cláusula de tolerância, tendo como base o fato de que a relação existente entre a promitente vendedora e o promitente comprador se qualifica como de consumo, com a aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor,* ***e que o termo final da mora se daria com a efetiva entrega das chaves ao compromissário comprador, impossível o acolhimento da alegação no sentido da validade da referida cláusula, ou mesmo do argumento de que o final da obrigação se daria com o habite-se sem incorrer nos já citados óbices.***
> *4. Agravo interno improvido.*
> *(AgInt no REsp 1661238/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 2/8/2017 - grifou-se).*

Por fim, quanto à inexistência de lucros cessantes, assim se pronunciou o Tribunal de origem (e-STJ, fl. 394):

> ***Indenizável, de todo modo, é o dano material oriundo da injusta privação da posse da coisa, pelo adquirente, durante o período em que se achavam em mora as requeridas.*** *Irreleva, neste particular, a ausência de distinção dada pelo autor entre uma coisa e outra, em face do princípio jura novit curia.*
> *Pois bem. Nessas hipóteses, como já decidi na Apelação Cível nº. 0002739-92.2008.8.26.0477 da Comarca de Praia Grande, melhor a adoção do critério usual da jurisprudência, que estabelece em 0,5% ao mês, sobre o valor atualizado do contrato, a importância locativa corrente a ser paga, pelas rés, a título de compensação ao autor.* ***Daí, tendo em vista o preço atualizado do imóvel, o autor faz jus ao recebimento de alugueres indenizáveis que deve se ater ao percentual indicado, por mês de atraso, a incidir desde a data em que findo o prazo de tolerância estipulado no contrato até, na hipótese, a data em que disponibilizadas, ao autor, as chaves da unidade adquirida.*** *Isso porque, se o certificado conclusivo das obras foi emitido período de tempo significativo antes da entrega das chaves, disto não fizeram prova as rés a contestação, diga-se, veio desacompanhada de qualquer documento e, quando instadas a especificar as provas que*

> *desejassem produzir, apenas pugnaram pelo julgamento antecipado (fls. 341/342). Ademais , é presumível que a entrega da unidade ao autor tenha se dado imediatamente após a conclusão das obras, já que pelo que se colhe da extensa documentação acostada por ele (fls. 23/254) tanto os apartamentos quanto as vagas de garagem foram pagos à vista, isto é, sem depender de maior dilação, uma vez ultimada a construção, para eventual obtenção com agente financeiro de crédito suficiente à quitação do preço.*

Observa-se que o entendimento esposado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que *"descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação"* (EREsp 1.341.138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, DJe 22/05/2018).

Nesse sentido:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmula n. 282/STF).*
> *2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).*
> ***3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela ausência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega da obra. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.***
> *4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, o atraso na entrega de imóvel enseja pagamento de lucros cessantes, sendo presumível o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Precedentes.*

5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 1189236/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 27/03/2018, grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DECISÃO FUNDAMENTADA NOS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO DOS AUTOS. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO DE LEI. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO SUSCITADA. INVIABILIDADE DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES DEVIDA. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
[...]
3. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento de 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.
[...]
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp 1.698.513/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 08/03/2018, grifou-se).

Quanto ao dissídio jurisprudencial, inviável se mostra o seu conhecimento, uma vez que o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça obsta a admissão do Recurso Especial tanto pela alínea "a" quanto pela "c" do permissivo constitucional.

No que pertine ao valor da indenização por dano material, constata-se que o acórdão recorrido, está evidentemente calcado no exame e interpretação

dos informes fático-probatórios dos autos e o percentual fixado em 0,5% do valor atualizado de cada contrato, por mês de atraso, não se mostra exorbitante nem irrisório.

Assim se pronunciou a corte de origem (e-STJ, fl. 394):

> *Pois bem. Nessas hipóteses, como já decidi na Apelação Cível nº. 0002739-92.2008.8.26.0477 da Comarca de Praia Grande, melhor a adoção do critério usual da jurisprudência, que estabelece em 0,5% ao mês, sobre o valor atualizado do contrato, a importância locativa corrente a ser paga, pelas rés, a título de compensação ao autor. Daí, tendo em vista o preço atualizado do imóvel, o autor faz jus ao recebimento de alugueres indenizáveis que deve se ater ao percentual indicado, por mês de atraso, a incidir desde a data em que findo o prazo de tolerância estipulado no contrato até, na hipótese, a data em que disponibilizadas, ao autor, as chaves da unidade adquirida.*

Assim, para concluir de forma diversa daquela a que chegaram os julgadores na origem, seria indispensável o revolvimento do acervo de fatos e provas constantes do feito, procedimento inviável em sede especial, tendo em vista o teor da Súmula 7/STJ.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.*
> *1. Inviável a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de matéria de fato em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.*
> ***2. O valor arbitrado a título de reparação civil observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, além de estar compatível com as circunstâncias narradas no acórdão, não se revelando exorbitante. Assim, a sua eventual redução demandaria a reanálise de provas, o que é vedado em recurso especial ante o óbice da Súmula 7/STJ.***
> *3. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte, no sentido de 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. Incidência da Súmula*

83/STJ.
3.1. A conclusão do órgão julgador quando ao termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.
*4. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, a teor do disposto na Súmula 543 do STJ. 5. Agravo interno desprovido.**(AgInt no AREsp 1114698/AM, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 27/06/2018; grifou-se)***

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. CONTAGEM DO PRAZO DE TOLERÂNCIA EM DIAS ÚTEIS. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO OPOSTOS. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. CABIMENTO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. CABIMENTO E REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO DOS AUTOS. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
1. A recorrente não demonstrou de que modo o art. 1.022 do CPC/2015 foi violado pelo acórdão recorrido, porquanto não indicados, na petição de recurso especial, os pontos do acórdão embargado tidos como omissos, obscuros ou contraditórios. Incidência, no ponto, da Súmula 284/STF.
2. A matéria referente à contagem do prazo de tolerância contratual para a entrega do imóvel em dias úteis não foi objeto de debate e decisão no Tribunal de origem, tampouco foram interpostos embargos de declaração, a fim de suscitar a discussão no ponto, de forma que, ausente o imprescindível prequestionamento, incidem, na espécie, os enunciados n. 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal. 3. No que tange à discussão do cabimento dos lucros cessantes, verifica-se que o acórdão recorrido adotou solução em conformidade com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que "a inexecução do contrato de compra e venda,

> *consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes" (AgInt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/05/2017, DJe 26/05/2017). Incidência, no ponto, da Súmula 83/STJ.*
> *4. A Corte de origem concluiu que, no caso dos autos, não houve simples atraso contratual, reconhecendo, assim, a existência de circunstância ensejadora da reparação por danos morais, tendo em vista que a mora injustificada na entrega da obra frustrou a expectativa de uso/locação do imóvel, transbordando os limites da razoabilidade. Nesse contexto, a revisão das premissas fixadas demandaria a análise das cláusulas contratuais pactuadas e a inevitável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas pelos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*
> ***5. O valor arbitrado a título de reparação civil observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, além de estar compatível com as circunstâncias narradas no acórdão, visto que o montante fixado em R$ 30.000,00 (trinta mil reais) não se revela exorbitante, e sua eventual redução demandaria, por consequência, a reanálise de provas, o que é vedado em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.***
> *6. Agravo interno improvido.* ***(AgInt no AREsp 1132651/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/11/2017, DJe 23/11/2017; grifou-se)***

Destarte, inviável a pretensão da parte recorrente.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, arbitro os honorários recursais em R$ 500,00 (quinhentos reais) a ser suportado exclusivamente pelas partes recorrentes.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Intimem-se.

Brasília (DF), 09 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator