RECURSO ESPECIAL Nº 1.817.381 - SP (2019/0144293-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	QUEIROZ GALVAO NATURE ETAPA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	EVANDRO RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP270660 WALLACE ALVES DOS SANTOS - SP408458
RECORRIDO	:	CARLOS ERNESTO CABRAL DE MELLO
RECORRIDO	:	LEDA GODAU DE MELLO
ADVOGADOS	:	CARLOS EDUARDO QUADRATTI - SP222711 LUÍS FERNANDO RODRIGUES - SP254929 REGINALDO MORON - SP261783

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, interposto pela QUEIROZ GALVAO NATURE ETAPA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c', da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *Venda e compra. Atraso injustificado na entrega da obra. Razoabilidade da condenação da ré por danos materiais. Taxa SATI que comporta devolução, pois sua cobrança é ilegal. Recurso improvido. (fl. 383)*

Em suas razões recursais, a recorrente aponta violação aos arts. 393 e 402 do CC/02, sustentando, em síntese: a) o atraso na entrega do imóvel decorreu de caso fortuito/força maior, ensejnado , assim, a ausência de responsabilidade da insurgente; e, b) o simples atraso na entrega do imóvel não gera indenização por lucros cessantes, devendo haver comprovação dos prejuízos alegados, o que não ocorreu na hipótese.

Apresentadas contrarrazões às fls. 404-411.

É o relatório.

Decido.

A irresignação não procede.

Quanto à alegada violação do art. 393 do Código Civil, verifica-se que o conteúdo normativo do dispositivo invocado no apelo nobre não foi apreciado pelo Tribunal *a quo,* tampouco foram opostos embargos declaratórios para sanar eventual omissão. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. VIOLAÇÃO. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO. PRESCRIÇÃO. SÚMULA N. 106/STJ. JUSTIÇA FEDERAL. INCOMPETÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS N. 282 E 356/STF E 211/STJ. NÃO PROVIMENTO. (...)* ***3. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal e 211 do Superior Tribunal de Justiça.*** *(...) (AgInt no AREsp 1307690/SP, Rel.* ***Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA****, julgado em 11/12/2018, DJe 19/12/2018)*
>
> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. RECUSA INJUSTIFICADA DE MATERIAL CIRÚRGICO SOLICITADO PELO MÉDICO. DANO MORAL. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. ARTS. 1º, II, 35-F e 35-G da Lei 9.656/98. PREQUESTIONAMENTO AUSENTE. SÚMULA 282/STF. (...)* ***2. Inviabilizado o conhecimento do recurso especial acerca de tema não debatido pelo Tribunal origem, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação da Súmula 282 do STF.*** *(...) (AgInt no AREsp 1296028/SP, Rel.* ***Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA****, julgado em 19/11/2018, DJe 21/11/2018)*

Além disso, no tocante aos lucros cessantes, o eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao julgar a questão, fundamentou o acórdão recorrido nos seguintes termos:

> *Houve atraso injustificado na entrega do imóvel imputável à ré, não comprovada nenhuma circunstância que justificasse o inadimplemento do prazo (não havendo indício de mora dos autores), motivo pelo qual é admissível sua condenação pela não fruição do bem, em razão da presunção de existência de prejuízo ao comprador, desde o fim do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves. (fl. 385)*

Conforme se extrai do excerto acima transcrito, verifica-se que o entendimento esposado no v. acórdão recorrido está em consonância com a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assente no sentido de que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data

acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. 1. AFETAÇÃO DE RECURSO ESPECIAL REPETITIVO PELA SEGUNDA SEÇÃO DO STJ, VERSANDO SOBRE O MESMO TEMA. SOBRESTAMENTO QUE NÃO SE APLICA A ESTA CORTE SUPERIOR. 2. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS INDENIZÁVEIS. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.*
> *1. Com efeito, na linha da jurisprudência desta Corte Superior, "a afetação de determinado recurso ao rito dos repetitivos, nos termos do art. 543-C do CPC, com correspondência no art. 1.037, II, do NCPC, não implica a suspensão ou o sobrestamento das demais ações já em curso no Superior Tribunal de Justiça, mas, apenas, as em trâmite nas instâncias ordinárias" (AgInt no REsp n. 1.661.140/SP, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, DJe de 30/5/2018).*
> ***2. O atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda acarreta a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguéis, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido. Precedentes. Acórdão a quo em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.***
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> *(AgInt no REsp 1741919/SP, Rel.* ***Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA****, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018)*
>
> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.*
> *1. Alterar as premissas adotadas pelo decisum atacado, no tocante à responsabilidade civil da recorrente pelo atraso na entrega do imóvel, demanda a interpretação das cláusulas contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, providências inviáveis em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.*
> ***2. 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, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência***

> ***da Súmula 83 do STJ.***
> *3. Agravo interno desprovido.*
> *(AgInt no REsp 1754284/SP, Rel.* ***Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA****, julgado em 18/10/2018, DJe 25/10/2018)*

Dessa forma, incide, *in casu*, o óbice processual sedimentado no verbete da Súmula 83 deste Pretório.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 13 de junho de 2019.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator