

RECURSO ESPECIAL Nº 1.849.429 - SP (2019/0345344-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : DAVOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
ADVOGADOS : MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877B
RICARDO APARECIDO GROSSO - SP306533
LUCIANA DIAS PRADO - SP199574
KINBERLY SOUSA SANTOS - SP426902
RECORRIDO : CATARINA TIYO KAMATA YAMASHITA
RECORRIDO : HELIO MATSUO YAMASHITA
ADVOGADO : ED WILSON MANORU DOI - SP179448

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE. 1. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. 2. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. ENTREGA DO IMÓVEL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 3. IPTU. LEI N. 9.514/1997. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por Davoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outra, com fulcro no art. 105, III, *a*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pela Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 325):

Compra e venda - Atraso na entrega das obras de infraestrutura - Lucros cessantes devidos pelo descumprimento do prazo para a entrega do imóvel - Súmula n. 162 do TJSP e precedentes do STJ - Manutenção do percentual para 0,5% do valor atualizado do contrato - IPTU devido somente a partir do momento em que liberado o terreno para construção - Recurso desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, as insurgentes alegam violação dos arts. 402, 403 e 884 do CC; 26 da Lei n. 9.514/1997.

Sustentam, em síntese, que os lucros cessantes não prescindem de comprovação, e, caso mantida tal condenação, o percentual deve ser reduzido, por se tratar de lote de terreno não edificado; devendo-se levar em consideração como termo inicial o mês de atraso da entrega do imóvel (outubro de 2016) e como prazo final o mês de dezembro de 2016, de acordo com a Lei n. 6.766/1979.

Aduzem a validade da cobrança das taxas de IPTU pagas pelos adquirentes fiduciários.

Contrarrazões apresentadas às fls. 363-380 (e-STJ).

Admitido o recurso especial na origem, os autos ascenderam a esta Corte Superior.

Brevemente relatado, decido.

De início, é importante esclarecer que a jurisprudência pacífica deste Tribunal é no sentido de que, ultrapassado o prazo para entrega do imóvel, o promitente comprador possui direito aos lucros cessantes, cujo cabimento é presumido.

Ratificam essa conclusão os arestos a seguir:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL AO PROMITENTE COMPRADOR. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO DEVIDA. PRESUNÇÃO DOS PREJUÍZOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, do CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. DESCABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. "No caso de atraso na entrega das chaves, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador, face a privação na utilização do bem" (AgInt no AREsp n. 976.907/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 1º/8/2017). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 818.846/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/08/2019,

DJe 16/08/2019)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. APRECIÇÃO MONOCRÁTICA DO RECURSO. CONHECIMENTO DO AGRAVO INTERNO, COM A SUBMISSÃO DA QUESTÃO AO COLEGIADO, QUE SUPRE EVENTUAL VÍCIO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt nos EDcl no AgInt no REsp 1652226/PA, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/06/2019, DJe 27/06/2019)

Em relação ao termo final da indenização, verifica-se que a Corte local concluiu que a parte recorrida faria jus ao pagamento dos lucros cessantes, a partir da data que o imóvel deveria ter sido entregue (30/10/2015) até sua efetiva entrega (12/12/2016).

Alterar tal conclusão – para rever o prazo final para entrega do empreendimento –, demandaria análise das cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório, providências inadmissíveis nesta via especial, ante a incidência dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

(...)

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.

(...)

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1114698/AM, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 27/06/2018)

No que diz respeito a alegação das insurgentes quanto à devolução dos valores pagos a título de IPTU, com base no art. 26 da Lei n. 9.514/1997, verifica-se que seu conteúdo normativo não foi objeto de apreciação pelo Tribunal *a quo*, revelando-se ausente o indispensável prequestionamento, a inviabilizar o conhecimento da questão jurídica

nesta instância especial, conforme se extrai dos enunciados n. 282 e 356 da Súmula do STF.

Ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO DE COBRANÇA. AÇÃO ANTERIOR DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AÇÃO REVISIONAL. EXCLUSÃO DA MORA DO DEVEDOR. DESCABIMENTO. SÚMULA 380/STJ. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DA AÇÃO EXECUTIVA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido no recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, que tampouco foi alvo dos embargos de declaração opostos, para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

(...)

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1339926/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 05/02/2019, DJe 15/02/2019)

Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

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

Publique-se.

Brasília, 25 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator