

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.825.151 - RO (2019/0198734-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A  
**RECORRENTE** : SEABRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : MIRELE REBOUÇAS DE QUEIROZ JUCÁ - RO003193  
THALES ROCHA BORDIGNON - RO004863  
MARCELO FEITOSA ZAMORA - AC004711  
LETÍCIA MOREIRA BARBOSA DE FREITAS E OUTRO(S) - RO008759  
**RECORRIDO** : THIAGO SANTOS BENTES DA SILVA  
**ADVOGADOS** : ALEXANDRE LEANDRO DA SILVA - RO004260  
KAMILA ARAÚJO PRADO - RO007371

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. DANO MORAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283/STF E 284/STF. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDOS.

1. 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.
2. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

**DECISÃO**

1. Cuida-se de recurso especial interposto por DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA, assim ementado:

EMENTA Imóvel. Aquisição na planta. Construtora. Cláusula de tolerância. Nulidade. Dano material. Verba devida. Dano moral. Configuração. Valor. Manutenção.

São abusivas cláusulas contratuais relativas à aquisição de imóvel na planta, que permitem à construtora, sem qualquer justificativa, retardar a entrega do imóvel ou que transmitam a terceiros responsabilidade que decorrem do seu descumprimento contratual, contudo aplicar esse entendimento em ação cuja sentença reconheceu a validade parcial de tais disposições contratuais, sem recurso da parte autora, implica reformatio in pejus, devendo ser mantida a decisão de primeiro grau neste tópico.

São indenizáveis os danos materiais e morais decorrentes do atraso da

entrega imóvel adquirido pelo consumidor.

O arbitramento da indenização decorrente de dano moral deve ser feito caso a caso, com bom senso, moderação e razoabilidade, atentando-se à proporcionalidade com relação ao grau de culpa, extensão e repercussão dos danos, à capacidade econômica, características individuais e o conceito social das partes.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 104, 402 e 403 do Código Civil e 283, 320, 373, I, do Código de Processo Civil.

Sustenta ser válida a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dia úteis para entrega do imóvel objeto de compra e venda, por não ser esta abusiva tampouco desproporcional.

Defende a impossibilidade de deferimento de lucros cessantes os mesmos quando a parte não prova o dano efetivo, pois resta incabível sua presunção.

Alega, por fim, não existir quaisquer provas dos alegados "danos morais" sofridos pela parte autora, restando apenas a simples alegação e pedido de recebimento de indenização a título de danos morais.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 425-441.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 443-444).

É o relatório.

DECIDO.

2. Acerca da indenização por danos morais, deixou a parte recorrente de indicar dispositivo de lei federal que tivesse sido objeto de afronta pelo tribunal de origem, não observando, portanto, a técnica própria de interposição do recurso especial. Houve assim deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento deste STJ. Aplicação da Súmula 284/STF.

Mesmo óbice se aplica no tocante à divergência jurisprudencial, uma vez que a recorrente limitou-se a indicar precedentes paradigmas sem, contudo, indicar qual dispositivo legal teria recebido interpretação divergente.

Todavia, o recurso especial fundamentado no permissivo constitucional da alínea "c" requisita, em qualquer caso, tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado a questão sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal.

3. Sobre a cláusula de tolerância, assim se manifestou o tribunal de origem:

I. Da Cláusula de Tolerância Inicialmente, por questão de ordem de matérias, analiso a alegação contida no recurso adesivo do autor, no sentido de declarar a inaplicabilidade da cláusula de tolerância.

A respeito do tema, a cláusula 7.1 do contrato firmado entre as partes diz que o prazo para entrega do imóvel poderá sofrer uma "tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis, independentemente de qualquer condição" (fl.

21), esta não foi declarada nula em sua integralidade, pois a sentença reconheceu a validade da prorrogação em 180 (cento e oitenta dias), porém corridos e não úteis, de modo que a entrega da obra que deveria ter ocorrido inicialmente em 30.12.2012 (fl. 14) foi prorrogada para 30.06.2013, contudo o imóvel somente foi entregue em abril de 2014. (fls. 386-387 e-STJ)

O tribunal afirmou que houve apenas parcial declaração de nulidade da cláusula de tolerância, no tocante a forma de contagem do prazo, que não se daria em dias úteis, mas em dias corridos.

Tal detalhe não foi refutado pela parte recorrente, o que configura deficiência de fundamentação no recurso especial, nos termos das súmulas 283 e 284/STF.

5. Quanto aos lucros cessantes, decidiu o tribunal *a quo* em consonância com o entendimento desta Corte 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, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

Nesse sentido:

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, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR DELIBERAÇÃO UNIPESSOAL ANTERIOR, NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

1. Não constatada a alegada violação ao artigo 535 do CPC/73, porquanto todas as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente.

2. Alterar as premissas adotadas pelo decisum atacado, no tocante à alegada exceção do contrato não cumprido, demanda a interpretação das cláusulas contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

3. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte no sentido de que 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. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Segundo a jurisprudência desta Corte, a aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes é questão que não comporta exame em recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios, aplicando-se à hipótese a Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 614.880/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 23/03/2018)

6. Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.

Havendo nos autos prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte Recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 28 de novembro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator