

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.845.375 - SP (2019/0321594-0)**

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : CLAUDINO B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**ADVOGADO** : MARIA JUSINEIDE CAVALCANTI E OUTRO(S) - SP132685  
**RECORRIDO** : MAX WILSON DA SILVA  
**RECORRIDO** : JULIANA DE CASSIA VASCONCELOS  
**ADVOGADO** : CLAUDETE LEITE DE VASCONCELOS - SP083792

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO, LUCROS CESSANTES E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ.

1. Ação de indenização por danos materiais, cumulada com repetição de indébito, lucros cessantes e compensação por danos morais.
2. A ausência de decisão do Tribunal de origem acerca dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial.
3. Recurso especial não conhecido.

**DECISÃO**

Cuida-se de recurso especial interposto por CLAUDINO B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

**Recurso especial interposto em:** 17/02/2017.

**Concluso ao gabinete em:** 28/10/2019.

**Ação:** de indenização por danos materiais, cumulada com repetição de indébito, lucros cessantes e compensação por danos morais, ajuizada por MAX WILSON DA SILVA E OUTRA, em face do recorrente, em razão de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta.

**Sentença:** julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar o recorrente a: (i) pagar ao autor uma indenização por inadimplemento contratual no importe de 0,5% do valor de mercado do imóvel, pelo período em que a ré inadimpliu o contrato até a efetiva data da entrega das chaves, corrigido monetariamente por cada mês de inadimplemento e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, a título de danos materiais; (ii) restituir ao autor, de

forma simples, o valor por ele adimplido a título de taxa SATI, o qual deverá ser acrescido de juros de mora de 1% e correção monetária pela Tabela do TJSP desde o desembolso e comprovado em fase de cumprimento de sentença. (e-STJ, fls. 348)

**Acórdão:** deu parcial provimento à apelação interposta pelo recorrente, nos termos da seguinte ementa:

INDENIZAÇÃO Compromisso de compra e venda de imóvel - Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega aos compradores, não observado Prazo de tolerância Ausente irresignação dos autores quanto à sua adoção Manutenção Prazo de entrega, de qualquer forma, excedido - Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito Condições apontadas a revelar falta de regular previsão Mora caracterizada Falta das rés, inclusive, confessa Obrigação das rés de indenizarem os compradores por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, pela simples indisponibilidade do bem, que independe da destinação de seu uso, a partir do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves - Fixação em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal, incidindo juros de mora de 1% ao mês desde a citação Adoção de valor do mercado do bem afastada, porquanto sofre oscilações decorrentes de diversos fatores Cobrança de serviços de assessoria - Ausência de informação clara e precisa sobre os serviços e a possibilidade de aferição de efetiva prestação Contratação induzida, configurando venda casada - Abusividade caracterizada Restituição devida Sentença em parte, reformada RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (e-STJ, fls. 380)

**Embargos de declaração:** interpostos pelo recorrente, foram rejeitados.

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 421 e 422 do CC. Argumenta a impossibilidade de condenação à indenização por lucros cessantes.

**RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.**

**- Julgamento: aplicação do CPC/15.**

**- Da ausência de prequestionamento**

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos argumentos invocados

# *Superior Tribunal de Justiça*

pelo recorrente em seu recurso especial quanto aos arts. 421 e 422 do CC, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, nesta hipótese, a Súmula 211/STJ.

Ressalto, por oportuno, que referidos artigos foram mencionados pela primeira vez no próprio recurso especial, caracterizando verdadeira inovação das teses de defesa.

Forte nessas razões, NÃO CONHEÇO do recurso especial, com fundamento no art. 932, III, do CPC/15.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar na condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 28 de novembro de 2019.

**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
Relatora