

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.503.676 - SP (2014/0305655-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ██████████
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI
 GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI E OUTRO(S)
RECORRIDO : CHÁCARA SANTO ANTONIO VIVANTI DESENVOLVIMENTO
 IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : SYLVIA HOSSNI RIBEIRO DO VALLE
 ALFREDO ZUCCA NETO
 ANA AMELIA VAYEGO FORNAZARI

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. PRECEDENTES. PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por ██████████ com fundamento no art. 105, III, c, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

APELAÇÃO - Recurso da ré - Razões recursais que reproduzem o teor da contestação, sem atacar os fundamentos da sentença - Inobservância das regras do artigo 514, II e III, do CPC - Apelação inepta - Precedentes do STJ e do TJSP.

ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - Ação de indenização -

Danos materiais - Multa de 2% prevista no contrato para o caso de inadimplemento do promitente comprador - Relação de consumo - Aplicação da multa à promitente vendedora inadimplente, por equidade - Imóvel adquirido para fins habitacionais e não negociais - Inadmissível alteração da causa de pedir e do pedido após a estabilização da lide - Violação do art. 264 do CPC - Indenização por lucros cessantes indevida - Danos morais - Atraso na entrega do imóvel que somente gera dever de indenizar em casos excepcionais, subsistindo a necessidade de comprovação efetiva de prejuízo - Prejuízo imaterial não demonstrado nos autos - Condenação à reparação por danos morais mantida, sob pena de reformatio in pejus - Pedido de elevação da indenização desacolhido.

RECURSO DA RÉ NÃO CONHECIDO E RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fl. 320).

Superior Tribunal de Justiça

Nas razões do especial, alega o recorrente, em síntese, que é *dever da recorrida pagar ao recorrente um valor a título de lucros cessantes, pois é incontroverso o fato de que a incorporadora reteve a propriedade e a posse além do prazo máximo estabelecido em contrato* (e-STJ, fl. 341).

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 368/381).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 381/386).

É o relatório.

Decido.

Assiste razão ao recorrente.

O Tribunal de origem negou o direito à indenização por lucros cessantes, nos seguintes termos:

Todavia, não tem o autor direito à indenização por lucros cessantes.

Com efeito, afirmou o autor na petição inicial que o imóvel foi adquirido para uso próprio e de sua família (fls. 3, primeiro parágrafo e fls. 4, primeiro parágrafo). Sendo assim, não faz o menor sentido a pretensão de reparação de lucros cessantes consistente no aluguel que poderia ter obtido com o imóvel no período de atraso da obra. Consoante precedente desta Câmara, “Nesse cenário, de uso residencial do bem, não haveria falar-se em condenação pelos lucros cessantes (visto que não seria tal bem meio de obtenção de renda), mas apenas por danos materiais, caso estes sejam demonstrados na prova” (Apelação nº 0158361-29.2011.8.26.0100, Rel. Des. Beretta da Silveira, j. 27/08/2013).

Ademais, como bem ressaltado na r. sentença recorrida, na petição inicial em nenhum momento o autor alegou que durante o período de atraso da obra teve que morar com sua família em imóvel alugado, nem pediu a condenação da ré ao ressarcimento dos alugueres que teve que pagar (dano emergente), pedido este tardiamente introduzido na petição de fls. 147/148, com afronta ao princípio da estabilização da lide albergado no artigo 264 do Código de Processo Civil (e-STJ, fls.326).

Entretanto, esta Corte 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 (AgRg no Ag 1.319.473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 25/6/2013, DJe 2/12/2013).

Confirmam-se ainda:

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(...)

3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, 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 pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 19/8/2014, DJe 25/8/2014 - sem destaque no original)

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C PERDAS E DANOS E LUCROS CESSANTES. PRODUÇÃO PROBATÓRIA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. REEXAME DE PROVA EM SEDE ESPECIAL. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. **ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESCUMPRIMENTO DE ADITIVO CONTRATUAL. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO .**

(AgRg nos EDcl no AREsp 30.786/SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 21/8/2012, DJe 24/8/2012 - sem destaques no original).

AGRAVO REGIMENTAL - 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.

Superior Tribunal de Justiça

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 1.202.506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, julgado em 7/2/2012, DJe 24/2/2012 - sem destaque no original).

Ante o exposto, com fundamento no art. 557, § 1º-A, do CPC, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para, reconhecendo o cabimento dos lucros cessantes no presente caso, determinar o envio dos autos ao Tribunal de origem para que decida sobre a forma de cálculo dos aluguéis que deixaram de ser recebidos.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 19 de maio de 2015.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator