



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1886786 - SP (2020/0190844-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SP 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
AGRAVADO : RICARDO YUKIO SHIRABIYOSHI
ADVOGADO : EMILIO DE JESUS OLIVEIRA JUNIOR - SP234637
INTERES. : CST COMPANHIA DE SINTETICOS E TERMOPLASTICOS
ADVOGADO : AIRES VIGO - SP084934

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA. LOTE NÃO EDIFICADO. LUCROS CESSANTES. NÃO CABIMENTO.

1. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.

2. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/ lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.

3. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de setembro de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1886786 - SP (2020/0190844-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SP 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
AGRAVADO : RICARDO YUKIO SHIRABIYOSHI
ADVOGADO : EMILIO DE JESUS OLIVEIRA JUNIOR - SP234637
INTERES. : CST COMPANHIA DE SINTETICOS E TERMOPLASTICOS
ADVOGADO : AIRES VIGO - SP084934

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA. LOTE NÃO EDIFICADO. LUCROS CESSANTES. NÃO CABIMENTO.

1. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.

2. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/ lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.

3. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SP-03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (fls. 1789-1813 e-STJ), em face de decisão singular de minha Relatoria de fls. 1723-1728 e-STJ, na qual dei provimento ao recurso especial da parte agravada, Ricardo Yukio Shirabiyoshi, para reformar em parte o acórdão do Tribunal de origem para condenar a parte agravante ao pagamento de indenização por lucros cessantes. Segue-se a ementa do acórdão recorrido:

COMPRA E VENDA. Imóvel loteado. Pedido de resolução do contrato, em virtude de atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento. Admissibilidade. Inadimplemento das obras relativas a abastecimento de água e coleta de esgoto.

Entrega parcial das obras não afasta a mora da loteadora. Inadimplemento imputável à ré. Efeito “ex tunc” da sentença resolutória. Devolução da integralidade dos valores pagos pelos compradores. Impossibilidade de retenção de qualquer percentual do preço recebido pela requerida, devido à sua culpa pela extinção da avença. Indenização do IPTU. Admissibilidade. Indenização decorrente do retorno ao status quo ante. Rejeição da indenização por lucros cessantes relativos aos locativos do imóvel, no período de mora. Incompatibilidade com o pedido de resolução e retorno das partes ao status quo ante. Prescrição do pedido de restituição de valores pagos por comissão de corretagem. Aplicação do prazo trienal do art. 206, §3º, IV, do Código Civil, por força do entendimento do C. STJ em sede de julgamento de recurso repetitivo. Sucumbência recíproca mantida. Recurso do autor parcialmente provido e recurso das rés improvido.

Em razões de agravo interno (fls. 1789-1813 e-STJ), a parte agravante alega que a decisão assentou-se em precedentes que não possuem as mesmas premissas para o caso dos autos. Afirmar que *“os precedentes mencionados referem-se a casos específicos de atrasos na entrega de imóveis edificadas ou construídos, em que notavelmente o promitente-comprador deixa razoavelmente de lucrar, seja pela perda concreta de eventuais rendas provenientes de alugueres, seja pela perda da moradia imediata em que exige o acúmulo de despesas com moradia em outro local”* (fl. 1790 e-STJ).

Afirmar que *“a decisão agravada desconsiderou que, no caso destes autos, trata-se de aquisição de um lote (terra nua) em que não há imediata possibilidade de recebimento de renda proveniente de aluguéis, tampouco há possibilidades de imediata moradia”* (fl. 1790 e-STJ).

Alega que *“tornou-se fato incontroverso nos autos de que o Agravado não apresenta qualquer projeto inicial para a construção e/ou a edificação no lote, e nem mesmo qualquer interesse ou proposta para a venda a terceiros, razão pela qual não se pode afirmar que ‘razoavelmente deixou de lucrar’ com o atraso”* (fl. 1790 e-STJ).

A parte agravada foi devidamente intimada e apresentou contrarrazões às fls. 1816-1821 e-STJ.

É o relatório.

VOTO

Com razão a parte agravante, tendo em vista que, de fato, a decisão agravada desconsiderou que, no caso dos autos, trata-se de um lote não edificado, e que o pedido principal é de resolução contratual, e, portanto, não caberia a condenação por lucros cessantes presumidos.

Com efeito, analisando a possibilidade de se condenar a parte agravante-ré em lucros cessantes presumidos em hipótese de resolução contratual de contrato de promessa de compra e venda em razão de atraso na entrega de imóvel por parte da

vendedora-agravante, anoto que a Quarta Turma desta Corte, no julgamento do AgInt do RESp n. 1881482/SP, firmou o entendimento no sentido de que, se o credor, com base no art. 475 do Código Civil, opta pela resolução do contrato de compra e venda, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, sendo ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo).

Nesta hipótese, decretada a resolução do contrato, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior (arts. 475 c/c 182, ambos do Código Civil) implica a restituição da quantia paga devidamente corrigida e acrescida dos juros legais (Súmula 543 do STJ), abarcando também o interesse contratual negativo, o qual deve ser comprovado.

Por isso, firmou-se o entendimento de que os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.

A propósito, segue ementa representativa do caso julgado:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA. SÚMULA 543 DO STJ. ARTIGOS 475 C/C 182, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL. INTERESSE CONTRATUAL POSITIVO E NEGATIVO DO CONTRATO. DIFERENÇAS. EFEITO RESOLUTÓRIO ABARCA O INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO. LUCROS CESSANTES NÃO PRESUMIDOS.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com perdas e danos em razão do atraso indevido na entrega do imóvel pela construtora.

2. De acordo com a regra do art. 475 do Código Civil, se o credor opta por pleitear o cumprimento da obrigação, terá direito também ao ressarcimento de todos os prejuízos sofridos (danos emergentes e lucros cessantes), sendo colocado na mesma situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido voluntariamente e no modo/tempo/lugar devido (interesse contratual positivo ou interesse de cumprimento). Neste caso, os lucros cessantes são presumidos, porque o comprador ficou privado do uso e fruição do imóvel, para moradia própria ou obtenção de renda durante o período de atraso.

3. Diversamente, se o credor, com base no mesmo dispositivo legal, opta pela resolução do contrato de compra e venda, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, sendo ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo). Nesta hipótese, decretada a resolução do contrato, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior (arts. 475 c/c 182, ambos do Código Civil) implica a restituição da quantia paga devidamente corrigida e acrescida dos juros legais (Súmula 543 do STJ), abarcando também o interesse contratual negativo, o qual deve ser comprovado.

4. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel.

Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.

5. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

Na hipótese dos autos, o autor-agravado escolheu a rescisão do contrato, o que implica que nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que, nos termos do entendimento firmado acima por esta Corte, sua pretensão resolutória seria incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel.

Em semelhante sentido, entendeu o Tribunal de origem, o qual se posicionou no sentido de que a resolução com o acúmulo de lucros cessantes seria incoerente por si só.

Conforme trechos do acórdão recorrido:

“Por outro lado, correta a rejeição da indenização de lucros cessantes, bem como declaração de prescrição da comissão de corretagem.

A pretensão de indenização de lucros cessantes é incompatível com o pedido de resolução contratual, em que se impõe o retorno das partes ao status quo ante. Inviável, portanto, indenização a esse título” (fls. 1398-1399 e-STJ).

Ademais, também é pacífica a jurisprudência desta Corte no sentido de que em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.

Confira ementa representativa do assim julgado em RESp n. 2.015.374/SP, de Relatoria do Ministro Marco Buzzi desta Quarta Turma:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE FIXARAM LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ/CONSTRUTORA.

Hipótese: Cinge-se a questão controvertida em averiguar se, no caso de atraso da entrega de infraestrutura relativa a imóvel não edificado (terreno/lote), é cabível presumir que houve prejuízo do adquirente a ensejar o pagamento de lucros cessantes.

1. Incidência do óbice da súmula 7/STJ quanto à alegada culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na entrega do empreendimento, porquanto não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior apta a afastar a responsabilidade civil: chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, desaquecimento do mercado, embargo do empreendimento, entraves administrativos, entre outros aspectos.

Tais eventos encerram res inter alios acta em virtude do risco do negócio pertencer à prestadora do serviço, que constitui empresa especializada na atividade de implantação de empreendimento imobiliário, cabendo-lhe a previsão de adequado

cronograma de obras, principalmente no tocante à obtenção de licenças ambientais.

2. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.

3. Agravo interno acolhido para reconsiderar a deliberação monocrática agravada e, em análise ao reclamo subjacente, dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a presunção de prejuízo ao comprador, com a consequente cassação do acórdão e determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que à luz das características do imóvel não edificado e das provas constantes dos autos, analise a questão dos lucros cessantes/perda de uma chance.

(AgInt no REsp n. 2.015.374/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/4/2024, DJe de 10/6/2024).

Na hipótese dos autos, além de se tratar de pedido resolutório – o que, por si só, afasta a presunção dos lucros cessantes –, o imóvel objeto de discussão se refere à lote sem edificação, o que também não permite a condenação da parte agravante aos lucros cessantes.

Conforme bem delimitado pela sentença:

*“Tampouco é caso de reparação por dano material, porque **não há como reconhecer lucros cessantes em função de atraso na entrega de lote de terreno**, a não ser que o adquirente demonstre que teve frustrada expectativa de rápida construção de casa no imóvel, o que não foi feito no presente caso”* (fl. 677 e-STJ).

Dessa forma, por estar o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte e com a legislação pátria a respeito, o agravo interno deve ser provido para negar provimento ao recurso especial da parte agravada, Ricardo Yukio Shirabiyoshi.

Em face do exposto, dou provimento ao agravo interno para negar provimento ao recurso especial, nos termos da fundamentação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.886.786 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0190844-7

Número de Origem:
10767701820178260100

Sessão Virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RICARDO YUKIO SHIRABIYOSHI

ADVOGADO : EMILIO DE JESUS OLIVEIRA JUNIOR - SP234637

RECORRIDO : SP 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529

AGRAVANTE : SP 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529

AGRAVADO : RICARDO YUKIO SHIRABIYOSHI

ADVOGADO : EMILIO DE JESUS OLIVEIRA JUNIOR - SP234637

INTERES. : CST COMPANHIA DE SINTETICOS E TERMOPLASTICOS

ADVOGADO : AIRES VIGO - SP084934

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SP 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- EM

RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359

TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529

AGRAVADO : RICARDO YUKIO SHIRABIYOSHI

ADVOGADO : EMILIO DE JESUS OLIVEIRA JUNIOR - SP234637

INTERES. : CST COMPANHIA DE SINTETICOS E TERMOPLASTICOS

ADVOGADO : AIRES VIGO - SP084934

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de setembro de 2024