



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 403.037 - SP (2002/0001370-8)

RELATOR : MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR
RECORRENTE : LOUIS ALBIN
ADVOGADO : MÁRCIO ANTÔNIO TEIXEIRA MAZZARO E OUTRO
RECORRIDO : S/A INDÚSTRIAS VOTORANTIM
ADVOGADO : WLADIMIR CASSANI E OUTROS

EMENTA

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Inadimplemento da promissária vendedora. Indenização. Valor atual do imóvel. Lucros cessantes. Dano positivo.

O descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por parte da promitente vendedora leva à indenização do promissário comprador, que tem o direito de receber, além da devolução do preço, a diferença do valor atual do imóvel.

No caso dos autos, a expressão contida no art. 1059 do CC, incluindo nas perdas e danos "o que o credor razoavelmente deixou de lucrar", compreende a indenização pelo dano positivo, isto é, aquela suficiente para colocar o credor na situação em que estaria caso o contrato tivesse sido cumprido.

O fato de ter sido pago apenas 10% do preço não permite seja calculada a indenização na exata proporção ocorre o acréscimo do patrimônio auferido pela vendedora com a valorização do bem e a quantia efetivamente paga pelo comprador, embora tal circunstância sirva como fator redutor da indenização.

Recurso conhecido e provido em parte.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator. Os Srs. Ministros Sálvio de Figueiredo Teixeira e Barros Monteiro votaram com o Sr. Ministro-Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. Ausentes, ocasionalmente, os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior e Cesar Asfor Rocha. Sustentou, oralmente, o Dr. RICARDO ADIB LIMA, pelo Recorrente.

Brasília (DF), 28 de maio de 2002 (data do Julgamento).

Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira
Presidente em exercício

Ministro Ruy Rosado de Aguiar
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 403.037 - SP (2002/0001370-8)

RECORRENTE : LOUIS ALBIN
ADVOGADO : MÁRCIO ANTÔNIO TEIXEIRA MAZZARO E OUTRO
RECORRIDO : S/A INDÚSTRIAS VOTORANTIM
ADVOGADO : WLADIMIR CASSANI E OUTROS

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR:

Reproduzo o relatório do v. acórdão, *verbis*:

"Trata-se de apelação interposta contra decisão (fl. 287) que julgou parcialmente procedente a ação de Rescisão Contratual cumulada com pedido de Perdas e Danos aforada por Louis Albin contra S.A. Indústrias Votorantim para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e condenar a ré no pagamento da indenização apontada na sentença devidamente corrigida. Responde o autor com o pagamento de 1/3 das custas processuais; a ré com 2/3 do valor remanescente. Verba honorária já compensada a razão de 6,6% a incidir sobre o valor total da condenação.

No prazo (fls. 297/300), busca o autor a reforma do julgado. Sustenta que a ré em 18.10.1993 por instrumento particular se comprometeu a lhe vender por preço certo e determinado, a ser quitado em parcelas, dois imóveis consistente em um só terreno a despeito de matrículas diversas, configurando um todo, incluindo nele diversas casas rústicas de moradia. O contrato firmado entre as partes contém cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade. Ficou condicionado entre as partes que a escritura seria lavrada até o dia 31.01.1994, providenciando a ré a desocupação das casas de moradia. O pacto não foi honrado pela ré. Esta não cuidou de transferir os imóveis ao autor, assim, embora, notificada não cumpriu com suas obrigações contratuais, ficando evidenciado não pretender a ré cumprir com o que fora pactuado pelas partes no contrato. Isto porque os imóveis foram valorizados face duplicação e ampliação das Rodovia Fernão Dias (fl. 302) e Estrada Velha de Bragança em razão da construção do anel rodoviário. A decisão apresenta-se injusta porque não concedeu ao autor o direito de receber a título de lucros cessantes o correspondente a valorização imobiliária. A ré foi tão somente condenada a compor os lucros cessantes em apenas 10% do valor pago e atualizado da gleba ajustado no contrato. Segundo o apelante (fl. 303) a decisão contraria orientação doutrinária porque com o inadimplemento a ré impediu o autor de auferir proveito com a valorização do imóvel que, por compromisso particular havia sido adquirido da ré (fl. 289). A decisão contraria também o disposto no art. 1.092 do CC. Tece comentários (fls. 304/305) quanto à prova produzida (oral e documental). Cita em seu favor entendimentos doutrinários e jurisprudenciais no que diz respeito aos lucros cessantes, inexecução das obrigações e suas conseqüências. Lembra que a respeito da definição dos lucros cessantes que o perito avaliou os imóveis em R\$ 704.965, 00. Entretanto, em seus esclarecimentos (fl. 204) reconheceu equívocos. Mas deixou de reconhecer outras evidências no que diz respeito à valorização da faixa localizada na frente do imóvel com cerca 100,00 mts com frente para a Estrada Velha de Bragança. Diz o apelante que essa faixa de terreno deveria ter uma avaliação diferenciada já que pode ser aproveitada para a construção de galpões e armazéns, lojas de conveniências etc. conforme quesito apresentado (fl. 121). Por isto, não concorda com as conclusões tiradas pela magistrada por ocasião da entrega da atividade jurisdicional. Pede a conversão do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

juízo em diligência para demonstrar tais fatos (fls. 313/313}. Insurge-se contra o arbitramento das verbas decorrentes da sucumbência arbitrada em 10% em desconformidade com o disposto no artigo 20 § 3º letras 'a' e 'b' do CPC. Requer sua majoração nos termos da legislação processual.

Contra-arrazoado (fls. 317/334). Pleiteia a ré em longo arrazoado desprovimento do recurso. Anotado o preparo (fl. 340) subiram os autos" (fls. 363/364).

A egrégia Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso:

"Compromisso de compra e venda - Resilição do contrato pela inadimplência da vendedora. Lucros cessantes. Não satisfeito integralmente o preço do imóvel compromissado, mas apenas parte dele o recebimento da indenização deve corresponder ao cumprimento proporcional da obrigação e não ao valor integral do bem. Impossibilidade de se conceder o ressarcimento pelos lucros cessantes adotando-se fórmula singela de apuração do valor da indenização levando em consideração diferença entre o preço da venda contratado, monetariamente reajustado e o valor que o imóvel objeto do contrato passou a ter em razão da valorização imobiliária face a construção do anel viário. Condenação é cabível, mas proporcional ao pagamento feito pelo autor. Tendo ele pago o equivalente a 10% do preço não pode receber indenização equivalente a diferença encontrada entre o preço pago e o valor do imóvel valorizado, porquanto a indenização deve ser proporcional ao investimento que realizou.

Recurso desprovido" (fl. 363).

Rejeitados os embargos de declaração, o autor manifestou recurso especial (art. 105, III, c, da CF). Alega ofensa a dispositivos legais, além de dissídio jurisprudencial.

Sustenta que o v. aresto recorrido violou os arts. 1.059 e 1.092 do CC ao decidir que os lucros cessantes do promitente comprador devem ser calculados na mesma proporção do pagamento do preço (10%), e não na da diferença entre o valor atual de mercado do imóvel e o preço pelo qual havia sido compromissado à venda, de forma irretroatável e irrevogável. Entende ser absolutamente irrelevante o fato de ter sido pago apenas parcialmente o preço, uma vez que o restante (90%) só o seria contra a apresentação da documentação e outorga da escritura, que a recorrida voluntária e confessadamente decidiu não outorgar, optando pelo descumprimento do compromisso irretroatável.

Também se insurge contra a fixação dos honorários em 6,6% - abaixo do limite legal mínimo de 10% - com afronta aos arts. 20, §3º, do CPC e 23 da Lei 8.906/94.

Pede seja a recorrida condenada ao pagamento de indenização integral dos lucros cessantes a que deu causa, consistentes na valorização integral do imóvel e, ainda, em honorários advocatícios de 10% sobre o valor total da condenação, afastando-se a compensação dos honorários.

Admitido o recurso, com as contra-razões, vieram-me os autos.

O recorrente apresentou memorial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 403.037 - SP (2002/0001370-8)

RELATOR : MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR
RECORRENTE : LOUIS ALBIN
ADVOGADO : MÁRCIO ANTÔNIO TEIXEIRA MAZZARO E OUTRO
RECORRIDO : S/A INDÚSTRIAS VOTORANTIM
ADVOGADO : WLADIMIR CASSANI E OUTROS

VOTO

O SR. MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR (Relator):

1. Tenho por bem demonstrada a divergência a respeito do quantum a considerar para o cálculo da indenização pela resolução do contrato.

Constou do r. acórdão recorrido:

"Ressalte-se como consignado (fl. 293) tendo o autor pago apenas 10% do preço, reconhecer em seu favor a título de indenização a diferença encontrada entre o valor pago e aquele encontrado para a venda do imóvel em decorrência da valorização do imóvel significa de fato benefício a que não corresponde o dispêndio por ele efetivado.

Nestas condições encontrou a magistrada o ponto de equilíbrio a recomendar que no pagamento da indenização fosse levado em consideração ao que deixou o autor de ganhar, o quanto ele desembolsou sob pena de assim não o fazendo referendar enriquecimento ilícito. De forma que, de fato o bom senso recomenda não ser possível admitir para um investimento no percentual de 10% do valor primitivo levado em consideração para a aquisição do imóvel, venha o comprador se beneficiar da valorização integral, abrangente de um imóvel não totalmente pago não merece agasalho jurídico" (fl. 369).

2. No entanto, em dois precedentes indicados como modelo, a conclusão foi diversa.

- Recurso Especial 27.259/SP, 4ª Turma, rel. o Min. Dias Trindade:

"A fórmula engenhosa de apuração desses juros cessantes no sentido de que estes se referissem apenas a percentual proporcional ao do valor da prestação inicial, em relação ao incremento de valor do bem que deixou de ser entregue, não representaria o que, em realidade, deixaram de ganhar os autores, bastando que se diga que, caso se figurasse hipótese de que não houvera qualquer pagamento inicial, não haveria indenização alguma a pagar a esse título. Não se trata, evidentemente, de enriquecimento ilícito dos foram vitoriosos na ação, senão de plena reposição das perdas e danos ocasionados pelo inadimplemento contratual" (fls. 425/426).

- Apelação Cível 584.025.80, do TJRS, rel. o então Des. Athos Gusmão Carneiro:

"Mas, no caso ora em apreciação, o critério de cálculo da indenização apresenta-se bem mais perfeito, pois o perito corretamente ponderou o preço estipulado no pré-contrato, com conversão em UPCs, e também com conversão em UPCs o preço pelo qual, posteriormente, a empresa vendeu o imóvel a um terceiro.

Verificou, assim, a valorização real do imóvel, o lucro auferido pela firma



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com a segunda transação, lucro este que teria integrado o patrimônio da autora se o imóvel tivesse sido a ela transferido, como contratado fora.

Assim, caberá ressarcir à autora, além do que a mesma perdeu com a resolução do compromisso, isto é, o valor corrigido das arras, também o que 'razoavelmente deixou de lucrar', a valorização real do imóvel, retratada na comparação entre os valores, em UPCs, da data do pré-contrato inadimplido e da data da venda feita ao terceiro pela empresa imobiliária" (fl. 457).

3. Tenho que a orientação seguida pelos paradigmas é a única que está de acordo com a lei, que realmente indeniza o promissário comprador da inadimplência do promitente vendedor. Na economia daquele contrato, o desfazimento do negócio pela vontade do vendedor, o prejuízo sofrido pelo comprador consistiu na perda resultante da impossibilidade de incorporar ao seu patrimônio o bem objeto do contrato, com o lucro que lhe adviria disso. Com o descumprimento por parte do vendedor, este se beneficia do próprio inadimplemento, pois incorpora para si o lucro que decorreu da extrema valorização do imóvel, o qual iria para o comprador caso o contrato fosse cumprido.

Não se trata de enriquecimento indevido do comprador, mas da justa recomposição do seu patrimônio pelo fato de ficar impedido de se beneficiar com o lucro do negócio avençado.

A situação tem a peculiaridade da extrema valorização da gleba, com a construção do Rodoanel na Rodovia Fernão Dias, na periferia da cidade de São Paulo. Se a promessa era irretratável e sem previsão para o arrependimento, a frustração do negócio por culpa da vendedora dá origem à reparação do dano sofrido pelo comprador. No caso, o cálculo desse valor pelo que hoje vale o terreno não é nada mais do que a verificação do que o comprador razoavelmente deixou de lucrar com a extinção do contrato, nos exatos termos do art. 1059 do Código Civil.

Para reforçar esse convencimento, lembro o caso de contrato de promessa de compra e venda com cláusula de irretratabilidade, sem antecipação de arras ou de qualquer parcela, com preço a ser pago integralmente no momento da escritura. O vendedor que voltasse atrás não teria - de acordo com a tese da proporcionalidade acolhida no v. acórdão recorrido - indenização alguma a pagar ao seu contratante, muito embora houvesse a resolução do contrato e a perda do lucro que teria o comprador se o bem lhe tivesse sido transferido.

Na indenização por descumprimento de contrato de promessa de compra e venda que se frustra pela ação do vendedor, o comprador tem o direito de ser colocado na situação em que estaria caso o contrato tivesse sido cumprido. Isto é, tem o direito a ver atendido seu interesse positivo, de ser indenizado pelos danos positivos, para o que interessa considerar qual o patrimônio de que disporia se não tivesse havido a quebra do contrato pelo promitente vendedor. E por inteiro, não por metade, ou em 10%.

4. É preciso ponderar, porém, mais um fator, que considero indispensável para uma solução justa e equânime em todos os casos.

É o seguinte: se para o promissário comprador que pagou a integralidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do preço a sua reparação deve corresponder à diferença entre o que pagou e o valor atual do imóvel, ou o valor pelo qual o promitente vendeu a um terceiro, essa indenização, não pode ser igual para quem pagou apenas 10%, pois o sacrifício deste foi menor. O dado há de servir não para estabelecer a proporcionalidade exata entre o que foi pago e o valor indenizatório, mas certamente deve atuar como redutor da indenização, que seria igual à diferença de valorização do imóvel apenas no caso do preço pago por inteiro. Apenas por isso, estou em reduzir de 20% o valor a ser pago, correspondente à diferença entre o valor contratado (R\$ 172.934,00) e o valor atual do imóvel (R\$ 704.965,00), quantias referidas no laudo e aceitas na r. sentença (fl. 293).

Com isso, modifico a disposição relativa à sucumbência: as custas correrão à conta da ré, com honorários de 10% sobre o valor da condenação em favor do patrono do autor. Quanto ao mais, fica imodificada a r. sentença.

Assim, conheço do recurso pelas duas alíneas e lhe dou provimento parcial, para julgar procedente em parte a ação, nos termos referidos acima.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2002/0001370-8

RESP 403037 / SP

NÚMERO ORIGEM: 1105744402

PAUTA: 28/05/2002

JULGADO: 28/05/2002

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RUY ROSADO DE AGUIAR**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **CLÁUDIA SAMPAIO MARQUES**

Secretária

Bela **CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LOUIS ALBIN
ADVOGADO : MÁRCIO ANTÔNIO TEIXEIRA MAZZARO E OUTRO
RECORRIDO : S/A INDÚSTRIAS VOTORANTIM
ADVOGADO : WLADIMIR CASSANI E OUTROS

ASSUNTO : Civil - Contratos - Compra e Venda - Imóvel - Rescisão - Indenização

SUSTENTAÇÃO ORAL

Sustentou, oralmente, o Dr. **RICARDO ADIB LIMA**, pelo Recorrente.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso e deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Sálvio de Figueiredo Teixeira e Barros Monteiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ausentes, ocasionalmente, os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior e Cesar Asfor Rocha.

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 28 de maio de 2002

CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK
Secretária