



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.661.139 - SP (2016/0326727-1)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**
RECORRENTE : **AMERICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
RECORRENTE : **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**
RECORRENTE : **LUCIO BRAZIL REAL ESTATE S.A**
ADVOGADOS : **CARLA MALUF ELIAS E OUTRO(S) - SP110819**
: **RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871**
: **DANILO DE BARROS CAMARGO E OUTRO(S) - SP305565**
RECORRENTE : **CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO**
RECORRENTE : **ROSANIA CONCEICAO VICTORIO PESSOTTO**
ADVOGADO : **ROGÉRIO DE ANDRADE - SP195461**
RECORRIDO : **OS MESMOS**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA 284/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL AFASTADO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. ARBITRAMENTO DOS LUCROS CESSANTES. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL.

1. Ação ajuizada em 21/03/2014. Recurso especial concluso ao gabinete em 16/12/2016. Julgamento: CPC/73.
2. O propósito recursal é: i) determinar se o atraso das primeiras recorrentes na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, gera danos morais e materiais (lucros cessantes) aos segundos recorrentes; ii) definir o termo inicial para a incidência da correção monetária; e iii) definir se há a necessidade de arbitramento de percentual fixo para os lucros cessantes.
3. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.
4. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial. Aplica-se, neste caso, a Súmula 284/STF.
5. Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial.

6. Na hipótese dos autos, contudo, em razão de não ter sido invocado nenhum fato extraordinário que tenha ofendido o âmago da personalidade dos segundos recorrentes, não há que se falar em abalo moral indenizável.

7. A ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes. Precedentes.

8. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

9. A correção monetária não constitui plus ou acréscimo material à dívida, mas simples mecanismo de recomposição do seu valor monetário em razão do tempo transcorrido. Assim, no caso de dívida de valor, a correção monetária deve ocorrer a partir de cada desembolso, ou, como na hipótese em exame, a partir da data em que as primeiras recorrentes deviam pagar aluguéis aos compradores do imóvel. Aplica-se, assim, a Súmula n. 43/STJ: "Incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo".

10. Recurso especial de TOPAZIO BRASIL EXPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA E OUTRAS parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.

11. Recurso especial de CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO E ROSANIA CONCEICAO VIXTORIA PESSOTTO parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial interposto por Topazio Brasil Expreendimento Imobiliário SPE Ltda e Outros e, nesta parte, dar-lhe parcial provimento; e, conhecer em parte do recurso interposto por Cleovacir Augusto Pessotto e Outro e, nesta parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 04 de maio de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.661.139 - SP (2016/0326727-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
RECORRENTE : AMERICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRENTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
RECORRENTE : LUCIO BRAZIL REAL ESTATE S.A
ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS E OUTRO(S) - SP110819
RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
DANILO DE BARROS CAMARGO E OUTRO(S) - SP305565
RECORRENTE : CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO
RECORRENTE : ROSANIA CONCEICAO VICTORIO PESSOTTO
ADVOGADO : ROGÉRIO DE ANDRADE - SP195461
RECORRIDO : OS MESMOS

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, AMERICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional; e de recurso especial interposto por CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO e ROSANIA CONCEICAO VICTORIO PESSOTTO, também fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial de TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA E OUTROS interposto em: 30/07/2015.

Recurso especial de CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO e ROSANIA CONCEICAO VICTORIO PESSOTTO interposto em: 03/08//2015.

Atribuído ao Gabinete em: 16/12/2016.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ação: de reparação de danos materiais e compensação de danos morais, ajuizada por CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO e ROSANIA CONCEICAO VICTORIO PESSOTTO, em desfavor de TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA E OUTROS, em virtude de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes (e-STJ fls. 1-35).

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para condenar as recorridas *i)* ao pagamento de lucros cessantes, equivalentes a 7 (sete) meses e 9 (nove) dias de aluguel, a serem apurados por arbitramento; e *ii)* ao pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a cada um dos autores, a título de danos morais (e-STJ fls. 340-349).

Acórdão: negou provimento às apelações interpostas pelas primeiras recorrentes e pelos segundos recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – DOCUMENTOS NOS AUTOS SUFICIENTES PARA JULGAMENTO DA LIDE – PRELIMINAR REJEITADA

RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATRASO NA ENTREGA DE APARTAMENTO EM CONSTRUÇÃO – VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO – FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADA – CULPA DA RÉ

DANO MATERIAL – LUCROS CESSANTES – PREJUÍZOS DECORRENTES DA IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM – APURAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL, EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – QUANTIA DEVIDA DESDE O TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL DE ENTREGA DAS CHAVES AOS COMPRADORES – CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS A PARTIR DA CITAÇÃO

DANO MORAL – SITUAÇÃO QUE GERA INCERTEZAS E ANGÚSTIAS – PRÁTICA USUAL DE MERCADO – CARÁTER PEDAGÓGICO E PUNITIVO QUE DEVE SER LEVADO EM CONSIDERAÇÃO – INDENIZAÇÃO PRUDENTEMENTE ARBITRADA EM R\$ 5.000,00 PARA CADA AUTOR – SENTENÇA PROCEDENTE – NEGADO PROVIMENTO AOS RECURSOS (e-STJ fls. 456-457).

Embargos de declaração: opostos pelas primeiras recorrentes e pelos segundos recorrentes, foram rejeitados (e-STJ fls. 473-478 e 490-495).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recurso especial de TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA E OUTROS (e-STJ fls. 497-513): alegam violação dos arts. 186, 402, 403 do CC/02; e 458, II, e 535, I, do CPC/73, bem como dissídio jurisprudencial. Sustentam que:

- a) houve negativa de prestação jurisdicional;
- b) não há que se falar em compensação de danos morais, por tratar-se de mero descumprimento contratual; e
- c) não há que se falar em pagamento de lucros cessantes, pois os segundos recorrentes não trouxeram aos autos prova do dano material que alegam ter sofrido.

Recurso especial de CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO e ROSANIA CONCEICAO VICTORIO PESSOTTO (e-STJ fls. 561-582): alegam violação do art. 398 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustentam que:

- a) a correção monetária pelos danos morais e materiais causados pelo atraso na entrega do imóvel deve incidir a partir do efetivo prejuízo, ou seja, a contar do primeiro dia do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega do bem; e
- b) deve ser arbitrado um percentual para a fixação dos lucros cessantes, pois a liquidação por arbitramento é ofensiva aos princípios da celeridade processual, razoável duração do processo, proporcionalidade e razoabilidade.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu os recursos especiais interpostos por TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA E OUTROS (e-STJ fls. 679-681) e por CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO e ROSANIA CONCEICAO VICTORIO PESSOTTO (e-STJ fls. 682-684), ensejando a interposição de agravo em recurso



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

especial pelas primeiras recorrentes (e-STJ fls. 686-694) e pelos segundos recorrentes (e-STJ fls. 694-704), que foram providos e reautuados como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 735).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.661.139 - SP (2016/0326727-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
RECORRENTE : AMERICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRENTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
RECORRENTE : LUCIO BRAZIL REAL ESTATE S.A
ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS E OUTRO(S) - SP110819
RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
DANILO DE BARROS CAMARGO E OUTRO(S) - SP305565
RECORRENTE : CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO
RECORRENTE : ROSANIA CONCEICAO VICTORIO PESSOTTO
ADVOGADO : ROGÉRIO DE ANDRADE - SP195461
RECORRIDO : OS MESMOS

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

VOTO

O propósito recursal é: *i)* determinar se o atraso das primeiras recorrentes na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, gera danos morais e materiais (lucros cessantes) aos segundos recorrentes; *ii)* definir o termo inicial para a incidência da correção monetária; e *iii)* definir se há a necessidade de arbitramento de percentual fixo para os lucros cessantes.

Aplicação do Código de Processo Civil de 1973 – Enunciado Administrativo n. 2/STJ.

- DO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO POR TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA E OUTROS

I - Da violação dos arts. 458, II, e 535, I, do CPC/73

1. Os argumentos invocados pelas primeiras recorrentes não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

demonstram como o acórdão recorrido violou o art. 458, II, do CPC/73.

2. No mais, a ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial quanto ao ponto. Aplica-se, neste caso, a Súmula 284/STF.

II – Dos danos morais

3. No que se refere ao dano moral, o TJ/SP deixou expressamente consignado que:

A demora injustificada em entregar o imóvel, gera instabilidade e incertezas no comprador, que se vê sem perspectiva de mudança para o imóvel adquirido, tendo de se submeter a condições nem sempre agradáveis.

A situação criada pelo inadimplemento superou o mero aborrecimento e chega a atingir direito fundamental da pessoa humana, acarretando dano moral passível de indenização.

O valor dos danos morais foi bem arbitrado (R\$ 5.000,00 para cada autor), observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Vale mencionar que o lapso temporal entre a data em que o imóvel deveria ter sido entregue e o ajuizamento da ação indica que o dano moral foi parcialmente assimilado e não recomenda que se majore a indenização (e-STJ fls. 464/465).

4. Por oportuno, convém tecer algumas considerações a respeito do dano moral, para que se possa analisar se, na hipótese, ele restou configurado, o que ensejaria, consequentemente, a condenação das primeiras recorrentes à sua compensação.

5. De fato, para haver a compensação dos danos morais, devem estar preenchidos os três pressupostos da responsabilidade civil em geral, quais sejam: a ação, o dano e o nexo de causalidade entre eles. Apenas nessa hipótese surge a obrigação de indenizar. Esse destaque é importante porque “*nem todo atentado a direitos de personalidade em geral é apto a gerar dano de cunho moral*” (BITTAR, Carlos Alberto. *Reparação Civil por danos morais*. São Paulo: Saraiva, 4ª ed., 2015, p. 60), pois os danos podem esgotar-se nos aspectos físicos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ou materiais de uma determinada situação. Diga-se, não é qualquer situação geradora de incômodo que é capaz de afetar o âmago da personalidade do ser humano.

6. Pode-se acrescentar que dissabores, desconfortos e frustrações de expectativa fazem parte da vida moderna, em sociedades cada vez mais complexas e multifacetadas, com renovadas ansiedades e desejos, e por isso não se mostra viável aceitar que qualquer estímulo que afete negativamente a vida ordinária configure dano moral.

7. Nesse contexto, a jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

8. Convém lembrar que esta Corte possui entendimento pacífico no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, dano moral a ser compensado.

9. Salienta-se, inclusive, que a Segunda Seção deste STJ, em análise de recurso repetitivo, consagrou o entendimento acerca da inoccorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns meses na conclusão da obra, em razão das circunstâncias do caso concreto (REsp 1.551.968/SP, 2ª Seção, DJe 06/09/2016).

10. No entanto, muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial (AgInt no AREsp 301.897, 4ª Turma, DJe 22/09/2016; AgRg no AREsp 809.935/RS, 3ª Turma, DJe 11/03/2016; e REsp 1.551.968, 2ª Seção, DJe 06/09/2016).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

11. A título exemplificativo, na hipótese de atraso considerável, por culpa da incorporadora, é possível cogitar-se da ocorrência de abalo moral, tendo em vista a relevância do direito à moradia (AgRg no AREsp 684.176/RJ, 4ª Turma, DJe 30/06/2015).

12. Vale analisar, portanto, a situação específica versada nos presentes autos, a fim de que se possa concluir se o atraso na entrega do imóvel foi considerável a ponto de incutir nos adquirentes dano moral, hábil a ser compensado.

13. Pode-se extrair da sentença que a data contratualmente prevista para a entrega da obra era julho de 2010. O contrato estabeleceu, contudo, prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) para a conclusão da obra.

14. O início da mora da recorrente deu-se, portanto, somente após o decurso do prazo de carência de 180 (cento e oitenta dias), isto é, a partir de 31/01/2011.

15. É fato incontroverso nos autos que a entrega do imóvel deu-se em 09/09/2011 (e-STJ fl. 343).

16. Dessarte, pode-se dizer que, para os recorrentes, as recorridas atrasaram na entrega da unidade imobiliária por período aproximado de 7 (sete) meses.

17. Contudo, em razão de não ter sido invocado nenhum fato extraordinário que tenha ofendido o âmago da personalidade dos recorrentes, não há que se falar em abalo moral indenizável.

18. Mister salientar que, na hipótese dos autos, a fixação do dano moral está justificada somente na frustração da expectativa dos segundos recorrentes em residir no imóvel próprio, sem traçar qualquer nota adicional ao mero atraso que pudesse, para além dos danos materiais, ensejar a violação de direito da personalidade a ponto de causar grave sofrimento ou angústia.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

19. Ressalte-se que, diante da mora na entrega de unidade imobiliária, há danos emergentes e lucros cessantes, cuja reparação pode ser pleiteada em face do inadimplemento, além da multa compensatória eventualmente prevista para as hipóteses de atraso.

20. Assim, ausentes circunstâncias específicas que permitam aferir a violação de algum direito da personalidade dos segundos recorrentes, tendo o Tribunal de origem apenas superestimado o desconforto e a frustração do casal por ter recebido o imóvel cerca de 7 (sete) meses após o término do prazo contratual, o pedido de compensação por danos morais não procede.

III – Dos danos materiais (lucros cessantes)

21. Quanto aos danos materiais, o TJ/SP considerou devida a indenização dos lucros cessantes sob o entendimento de que *“Os danos materiais nos casos de atraso na conclusão da obra e entrega das chaves são presumidos e merecem reparação. A indenização a título de lucros cessantes é admitida ante a indisponibilidade do bem imóvel, que deve incidir até a efetiva entrega das chaves”* (e-STJ fl. 462)

22. O atraso injustificado da entrega do imóvel é incontroverso nos autos.

23. Ora, com a inexecução do contrato pelas primeiras recorrentes, é mais do que óbvio terem os recorridos sofrido lucros cessantes a título de alugueres que poderia ter o imóvel rendido acaso tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a prestação das primeiras recorrentes tivesse sido tempestivamente cumprida.

24. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Consideram-se provados, portanto, os lucros cessantes na sua existência (*an debeat*).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

25. Partindo dessa premissa, o STJ possui entendimento no sentido de que a ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes. Nesse sentido: AgRg no AREsp 689.877/RJ, 4ª Turma, DJe 10/03/2016; AgRg no AREsp 229.165/RJ, 3ª Turma, DJe 27/10/2015; AgRg no Ag 1.319.473/RJ, 3ª Turma, DJe 02/12/2013.

26. Deve ser mantida, portanto, a reparação dos danos materiais fixada pelo TJ/SP.

- DO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO POR CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO e ROSANIA CONCEICAO VICTORIO PESSOTTO

I – Do arbitramento dos lucros cessantes (incidência da Súmula 7/STJ)

27. O TJ/SP assim se manifestou a respeito do arbitramento dos lucros cessantes:

A título de ressarcimento, os compradores pediram o pagamento de 0,8% ao mês sobre o valor do imóvel.

As rés impugnaram o valor, entendendo que o valor do aluguel deve ser calculado pela planilha elaborada pelo Secovi/SP.

Ante a controvérsia quanto ao valor do aluguel, este será apurado em liquidação de sentença, já que o mercado imobiliário não está estabilizado a ponto de permitir o tradicional arbitramento de aluguel em porcentagem fixa (e-STJ fl. 463).

28. Com efeito, não se descarta do fato de que, em certas hipóteses, há o arbitramento de aluguel em percentual fixo, a fim de estabelecer o *quantum* devido a título de lucros cessantes.

29. Ocorre que, na espécie, diante das peculiaridades do caso concreto, o Tribunal de origem reputou inviável o arbitramento em porcentagem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fixa, determinando que o mesmo seja apurado em liquidação de sentença.

30. Assim, alterar o decidido no acórdão impugnado exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

II – Do termo inicial da correção monetária

31. Em relação à correção monetária a incidir sobre o valor apurado a título de lucros cessantes, o TJ/SP considerou como sendo o seu termo inicial a data da citação.

32. Ocorre que esta Corte tem fixado como termo inicial para a sua incidência a data do atraso na entrega do imóvel. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ENTREGA DE IMÓVEL NO PRAZO. LUCROS CESSANTES. ALUGUÉIS. JUROS MORATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. JULGAMENTO ULTRA OU EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA.

1. A correção monetária não constitui plus ou acréscimo material à dívida, mas simples mecanismo de recomposição do seu valor monetário em razão do tempo transcorrido. Assim, no caso de dívida de valor, a correção monetária deve ocorrer a partir de cada desembolso, ou, como no caso em exame, **a partir da data em que a recorrida devia pagar aluguéis ao comprador do imóvel. Aplica-se, assim, a Súmula n. 43/STJ: "Incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo".**

(...)

6. Agravo regimental não provido (AgRg no AREsp 401.543/RJ, 4ª Turma, DJe 30/03/2015) **(grifos acrescentados)**.

33. Citam-se, também: AgRg no REsp 1.444.804/MT, 4ª Turma, DJe 28/08/2015; e REsp 1.618.954, publicado em 15/12/2016.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto por TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA E OUTROS e, nessa parte, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para afastar a sua condenação a título de danos morais pelo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

atraso na entrega do imóvel; e CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto por CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO e ROSANIA CONCEICAO VICTORIO PESSOTTO, e, nessa parte, DOU-LHE PROVIMENTO, para determinar que o termo inicial da correção monetária a incidir sobre o valor apurado a título de lucros cessantes seja a data do efetivo prejuízo, isto é, a contar do primeiro dia do término do prazo de tolerância, até a efetiva entrega do bem.

Em face da sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, mantido quanto a esses o valor fixado na sentença (e-STJ fl. 349), suportados na proporção de 50% (cinquenta por cento) pelas primeiras recorrentes e 50% (cinquenta por cento) pelos segundos recorrentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0326727-1 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.661.139 / SP**

Números Origem: 10038928520148260008 20150000171299 20150000453914 20150000453917

PAUTA: 04/05/2017

JULGADO: 04/05/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
RECORRENTE	: AMERICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRENTE	: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
RECORRENTE	: LUCIO BRAZIL REAL ESTATE S.A
ADVOGADOS	: CARLA MALUF ELIAS E OUTRO(S) - SP110819
	RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
	DANILO DE BARROS CAMARGO E OUTRO(S) - SP305565
RECORRENTE	: CLEOVACIR AUGUSTO PESSOTTO
RECORRENTE	: ROSANIA CONCEICAO VICTORIO PESSOTTO
ADVOGADO	: ROGÉRIO DE ANDRADE - SP195461
RECORRIDO	: OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial interposto por Topazio Brasil Empreendimento Imobiliário SPE Ltda e Outros e, nesta parte, deu-lhe parcial provimento; e, conheceu em parte do recurso interposto por Cleovacir Augusto Pessotto e Outro e, nesta parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.