



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.202.506 - RJ (2010/0123862-0)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : ARI BOLONHEZI E OUTRO
ADVOGADO : ERIC CERANTE PESTRE E OUTRO(S)
AGRAVADO : COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : PAULO CÉZAR PINHEIRO CARNEIRO E OUTRO(S)

EMENTA

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.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrichi e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 07 de fevereiro de 2012(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.202.506 - RJ (2010/0123862-0)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : **ARI BOLONHEZI E OUTRO**
ADVOGADO : **ERIC CERANTE PESTRE E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **PAULO CÉZAR PINHEIRO CARNEIRO E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI:

1.- ARI BOLONHEZI E OUTRO interpõem agravo interno contra decisão que deu provimento ao Recurso Especial de COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

2.- Pedem a reforma da decisão hostilizada, sob a alegação de que deve ser reconhecido que *"a condenação ao pagamento da "diferença entre o valor pago pelo imóvel, ainda na planta, e aquele que os autores obteriam atualmente no mercado com a venda do bem" representa cenário deveras vantajoso aos autores, pelo que se conclui que já se contemplaram os lucros cessantes, sendo certo que a determinação de inclusão de aluguéis hipoteticamente não auferidos, constituiria verdadeiro enriquecimento sem causa e inadmissível bis in idem, devendo estas últimas parcelas ser extirpadas da condenação"* (e-STJ fls. 716).

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.202.506 - RJ (2010/0123862-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI:

3.- A irrisignação não merece prosperar.

4.- A decisão agravada, ao dar provimento ao Recurso Especial de COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., assim o fez pelos seguintes fundamentos (e-STJ Fls. 704/709):

1.- Trata-se de Recurso Especial interposto por ARI BOLONHEZI E OUTRO, com fulcro nas alíneas a e c do art. 105, inciso III, da Constituição Federal, contra COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em ação de rescisão de promessa de compra e venda, julgada parcialmente procedente em primeiro grau.

2.- O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (rel. Des. LÚCIA MARIA MIGUEL DA SILVA LIMA) deu parcial provimento aos recursos das partes, em Acórdão assim ementado (e-STJ fls. 518/519):

APELAÇÃO CÍVEL. Contrato de promessa de compra e venda e promessa de cessão de direitos de ocupação, com obrigação de entrega futura, para a aquisição de uma unidade num resort a ser construído na cidade de Angra dos Reis. Afirmam os autores que as rés estavam obrigadas a entregar o imóvel adquirido até o dia 30/10/2004. Ressaltam que pagaram o preço integralmente mas as rés não cumpriram a obrigação de concluir a construção e entregar o apartamento. Requerem a inversão do ônus da prova, a declaração de rescisão do contrato de promessa de compra e venda, a condenação no pagamento da quantia quitada e da diferença entre esta e o valor de mercado do imóvel, além da condenação no pagamento da quantia que deixou de ser recebida a título de locação do imóvel. Sentença julgando parcialmente procedente o pedido autoral, para rescindir o contrato celebrado entre as partes, condenando os réus solidariamente a restituir as quantias pagas pelos autores, que deverão ser corrigidas monetariamente desde cada desembolso e acrescidas de juros de 1% ao mês desde data da citação até a data do efetivo pagamento. Condenou ainda a parte ré a pagar aos autores os valores que os mesmos deixaram de perceber



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com a locação do imóvel, desde 30/01/2005. Apelação dos autores, pleiteando a reforma da sentença para que os réus também sejam condenados a pagarem a diferença entre o valor de compra do imóvel, ainda na planta, e aquele que os autores obteriam no mercado com a venda do bem, considerando a sua natural valorização, na data da efetiva restituição das parcelas adimplidas; além dos lucros que os apelantes teriam auferido com o aluguel do imóvel fixando a indenização em montante correspondente à proposta de comercialização do produto, feita pelos réus aos consumidores. Apelação dos réus pela reforma da sentença para que os pedidos autorais sejam julgados totalmente improcedentes, aduzindo, em síntese, que: a indevida intervenção do parquet caracteriza a ocorrência de fortuito externo; no momento da propositura da ação já não existia mais o inadimplemento contratual; o Código de Defesa do Consumidor não se aplica à hipótese, uma vez que se trata de empreendimento no setor hoteleiro, no qual os demandantes lucrariam com a locação para terceiros; não é possível a indenização por dano hipotético; ocorreu, na presente hipótese a sucumbência recíproca. A presente ação versa sobre relação de consumo, razão pela qual deve ser analisada sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor. O fato de estar o imóvel adquirido pelos autores inserido em um empreendimento imobiliário do setor hoteleiro não retira dos mesmos a condição de consumidores, uma vez que eles tanto podem alugá-lo quanto utilizá-lo em proveito próprio sem que isso os descaracterize como destinatários finais do mencionado bem. Parcial provimento a ambos os apelos para condenar os réus, COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E JOÃO FORTES ENGENHARIA LTDA, ao pagamento da diferença entre o valor pago pelo imóvel, ainda na planta, e aquele que os autores obteriam atualmente no mercado com a venda do bem, a ser apurada em liquidação de sentença; e para julgar improcedente o pedido de indenização pelos lucros que os autores teriam auferido com o aluguel do referido imóvel.

3.- Os recorrentes alegam violação do artigo 30, do Código de Defesa do Consumidor, bem como dissídio jurisprudencial. Aduzem que os termos da publicidade, que projetava lucros com o aluguel do imóvel, fazem parte do contrato e vinculam o fornecedor. Sustentam também que os lucros cessantes são devidos independentemente da prova de que o imóvel seria alugado.

4.- Contrarrazões às fls. 628/635 (e-STJ).

É o relatório.

5. - O tema já está pacificado pela jurisprudência desta Corte, de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

modo que o recurso deve ser julgado monocraticamente pelo Relator, segundo orientação firmada, com fundamento no art. 557 do CPC, desnecessário, portanto, o envio às sobrecarregadas pautas de julgamento deste Tribunal.

6.- O recurso merece provimento.

7.- O Tribunal de origem exigiu a prova de que o imóvel seria alugado para a condenação nos lucros cessantes, no caso de rescisão por inadimplemento da vendedora. Extrai-se do acórdão recorrido (e-STJ fls. 524):

Em relação à condenação dos réus ao pagamento dos valores que deixaram de ser recebidos pelos demandantes a título de possível locação do imóvel adquirido, entende esta Relatora que, neste aspecto, a decisão recorrida merece reforma.

Apesar de interessante, a mencionada tese não pode prevalecer, tendo em vista que não há como se garantir que os demandantes conseguiriam realmente alugar o imóvel. Tal pleito se mostraria adequado somente se houvesse comprovação de que os adquirentes do imóvel tivessem celebrado contrato de locação e estivessem impossibilitados de cumpri-lo em razão do atraso na entrega do imóvel, o que, todavia, não é o que se verifica na presente hipótese.

Entretanto, essa Corte vem decidindo que os lucros cessantes, em casos como o presente, são devidos, independentemente de prova.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA.

LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO.

I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

II. Agravo regimental provido.

(AgRg no Ag 1036023/RJ, Rel. MIN. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2010, DJe 03/12/2010)

PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIÇÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO.

AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL.

PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A arguição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, 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.

Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia.

(REsp 808446/RJ, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2006, DJ 23/10/2006, p. 312)

CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARTIGO 924, DO CÓDIGO CIVIL/1916.

INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 1.092, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL/1916. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES.

- Na resolução de compromisso de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente-vendedor, não é aplicável o disposto no art. 924 do Código Civil/1916, mas sim o parágrafo único do art. 1.092 do Código Civil/1916, e, conseqüentemente, está o promitente-vendedor obrigado a devolver integralmente a quantia paga pelo promitente-comprador.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- Resolvida a relação obrigacional por culpa do promitente vendedor que não cumpriu a sua obrigação, as partes envolvidas deverão retornar ao estágio anterior à concretização do negócio, devolvendo-se ao promitente vendedor faltoso o direito de livremente dispor do imóvel, cabendo ao promitente-comprador o reembolso da integralidade das parcelas já pagas, acrescida dos lucros cessantes.

- A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil).

Recurso não conhecido.

(REsp 644984/RJ, Rel. MIN. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 402)

8.- Ante o exposto, dá-se provimento ao Recurso Especial para, reconhecendo-se 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 (itens 36 a 52 da petição de apelação; e-STJ fls. 433/439).

5.- Os agravantes não trouxeram argumento novo capaz de modificar a conclusão do julgado, que está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo a decisão ser mantida por seus próprios fundamentos.

6.- Pelo exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

Ministro SIDNEI BENETI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0123862-0 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.202.506 / RJ

Números Origem: 1273605 20070011493279 200900109091 200913521103
201000210120 909109 90912009

EM MESA

JULGADO: 07/02/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO VIEIRA BRACKS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ARI BOLONHEZI E OUTRO
ADVOGADO : ERIC CERANTE PESTRE E OUTRO(S)
RECORRIDO : COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO
ADVOGADO : PAULO CÉZAR PINHEIRO CARNEIRO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ARI BOLONHEZI E OUTRO
ADVOGADO : ERIC CERANTE PESTRE E OUTRO(S)
AGRAVADO : COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : PAULO CÉZAR PINHEIRO CARNEIRO E OUTRO(S)

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, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrichi e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator.