



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1881482 - SP (2020/0155953-5)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP373436
AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA
AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA
AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

EMENTA

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), abrangendo 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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, após o voto-vista da Ministra Maria Isabel Gallotti dando provimento ao agravo interno, para negar provimento ao recurso especial, divergindo do relator, e o voto do Ministro João Otávio de Noronha acompanhando a divergência, e o voto do Ministro Raul Araújo no mesmo sentido, e o voto do Ministro Antonio Carlos Ferreira acompanhando o relator, por maioria, dar provimento ao agravo interno, para negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto divergente da Ministra Maria Isabel Gallotti. Vencidos o relator e o Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Votaram com a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo (Presidente).

Brasília, 06 de fevereiro de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.881.482 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0155953-5

Número de Origem:

10318792320158260506 1031879-23.2015.8.26.0506

Sessão Virtual de 22/09/2020 a 28/09/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA

RECORRENTE : ERIC DUARTE PAIVA

RECORRENTE : GUILHERME DUARTE PAIVA

RECORRENTE : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO

ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669

DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

RECORRIDO : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP373436

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP373436

AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA

AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA

AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA

AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO

ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669

DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 28 de setembro de 2020



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1881482 - SP (2020/0155953-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP373436
AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA
AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA
AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

VOTO VENCIDO

Cuida-se de agravo interno, interposto por INPAR PROJETO 44 SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, contra decisão monocrática de lavra deste signatário (fls. 641-644, e-STJ), que deu provimento ao reclamo da parte adversa.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetivou reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 492, e-STJ):

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - MORA DA CONSTRUTORA - RESOLUÇÃO DO CONTRATO - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO - PARCIAL PROCEDÊNCIA - INCONFORMISMO DAS PARTES - ACOLHIMENTO EM PARTE - Desistência dos autores em relação à parte da pretensão recursal relativa à aplicação reversa de cláusula penal, não sendo conhecido o recurso nesse aspecto - Atraso na entrega da obra - A resolução do contrato, decorrente da mora exclusiva da construtora, acarreta a devolução integral das quantias pagas pelo adquirente, além de indenização pelos prejuízos materiais - Juros de mora - Modificação do termo inicial dos juros incidentes sobre o valor de restituição - Encargo que deve ser computado a partir do trânsito em julgado, pois a resolução do contrato ocorreu por culpa do comprador - Precedentes do STJ e desta Câmara - Lucros cessantes afastados - A opção pela rescisão do contato com restituição integral dos valores mais encargos sana o prejuízo - Precedentes deste E.TJSP - Danos Morais - Descabimento, em regra - Conforme entendimento pacificado na 8ª Câmara de Direito Privado, o mero atraso na entrega de obra não gera danos morais, salvo casos extraordinários - Honorários contratuais de advogado - Ressarcimento indevido - Não participação da parte contrária na contratação - Despesa inerente ao exercício regular do direito de ampla defesa, contraditório e acesso à justiça - Precedente do STJ - DERAM PROVIMENTO EM PARTE AO RECURSO DA RÉ E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES.

Opostos embargos de declaração (fls. 535-540, 547-555, 578-582, e-STJ), apenas os segundos foram acolhidos, com efeitos infringentes, para a sanar incorreção no termo inicial dos juros de mora, conforme se depreende da ementa a seguir transcrita (fl. 575, e-STJ):

EMBARGOS DECLARATÓRIOS - Alegação de contradição - Vício existente - Acolhimento para modificar a parte do v. acórdão acerca dos juros de mora sobre o valor de restituição, na medida que devem ser calculados da citação, diante do reconhecimento da mora da ré - Cabíveis efeitos modificativos para desacolher a pretensão recursal da ré quanto aos juros de mora, mantendo-se a r. sentença - EMBARGOS DECLARATÓRIOS ACOLHIDOS, COM EFEITOS MODIFICATIVOS.

Em suas razões recursais (fls. 502-522, e-STJ), os recorrentes LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA E OUTROS, ora agravados, apontaram, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao artigo 402 do Código Civil.

Sustentaram, em síntese, o direito à percepção de lucros cessantes decorrentes do atraso injustificado na entrega do imóvel.

Não houve contrarrazões.

Após decisão de admissibilidade do recurso especial (fls. 627-630, e-STJ), os autos ascenderam a esta egrégia Corte de Justiça.

Em decisão monocrática (fls. 641-644, e-STJ), este signatário deu provimento ao apelo nobre. Para tanto, assentou-se que, segundo a jurisprudência desta Corte, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda por inadimplemento da promitente vendedora, é cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes.

Irresignada, a construtora sucumbente maneja o presente agravo interno (fls. 648-654, e-STJ), no qual aduz que, para o arbitramento da indenização por lucros cessantes, é imprescindível a comprovação do que os promitentes compradores razoavelmente deixaram de ganhar.

Defende, ademais, que somente nas hipóteses em que se tratar de comprador investidor é possível a fixação da indenização em comento. Pondera, contudo, que esse não seria o quadro fático dos autos, na medida em que inexistiria prova da intenção dos ora agravados de alugarem o imóvel.

Impugnação às fls. 658-665, e-STJ.

É o relatório.

1. Cinge-se a controvérsia acerca do cabimento de indenização por lucros cessantes nas hipóteses de resolução de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em decorrência de inadimplemento imputável à promitente vendedora.

Conforme pontuado no relatório que dá início à presente manifestação, defende a ora agravante que tal modalidade de indenização demanda prova do que a parte prejudicada efetivamente deixou de ganhar em função do ilícito. Destaca, ainda, que a presunção de existência de lucros cessantes em hipóteses como a presente, somente teria lugar nos casos de compradores investidores, que adquirem o bem com o intuito de alugá-lo a terceiros.

Tal pretensão, contudo, não merece acolhida.

No caso em tela, verifica-se que a Corte local, preambularmente, confirmou a sentença de primeiro grau no que tange à responsabilidade da construtora pelo descumprimento da avença, diante da existência de injustificado atraso na entrega do bem. Por conseguinte, manteve a determinação de restituição integral dos valores até então pagos pelos promitentes compradores.

Nesse sentido, relevante a transcrição do seguinte trecho do julgado exarado pelo Tribunal local (fls. 494-495, e-STJ):

Diante da inexistência de controvérsia acerca da demora na efetiva entrega do imóvel, tem-se que a construtora se tornou inadimplente, dando motivos ao adquirente buscar a rescisão do compromisso, com devolução das parcelas pagas.

Prometida a conclusão da obra para abril/2013, este prazo se acresce de mais 180 dias e se encerra em outubro/2013, a partir do que está caracterizada a mora da ré-apelante, porquanto a obra não havia sido concluída até o ajuizamento da ação.

Não há olvidar que o artigo 475 do Código Civil estabelece que “a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.”

Desse modo, certo é que a resolução da avença decorreu da mora da construtora, o que dá ao adquirente o direito de exigir a devolução integral das quantias pagas, em decorrência do princípio de que as partes devem ser restituídas ao estado anterior à contratação, além da indenização pelos danos causados.

Aplica-se à hipótese a Súmula nº 543, do C. STJ: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

Diante disso, não se sustenta a tese da ré sobre a incidência da cláusula contratual 4.2.3, que prevê a retenção de 30% dos valores pagos, além de outros encargos e multa contratual, não sendo aplicável qualquer cláusula de devolução parcial, pois a rescisão foi motivada pela mora da ré. (grifos nossos)

No que toca ao pleito relacionado aos lucros cessantes, a Corte local, todavia, reformou o julgado de primeiro grau, por reputar descabida tal modalidade

indenização nas hipóteses em que foi reconhecido o dever de restituição integral aos promitentes compradores dos valores pagos no curso da relação contratual.

Sobre o tema, relevante a menção à seguinte passagem do voto condutor do julgamento em segunda instância (fls. 496-497, e-STJ):

Também comporta ser acolhido o inconformismo da ré no que diz respeito à condenação em pagar lucros cessantes em favor do autor. A partir do momento que o adquirente opta pela rescisão do contrato, em razão do atraso na entrega da obra, com restituição integral dos valores despendidos com o imóvel e retorno das partes ao status quo ante, tem-se que os prejuízos materiais passam a ser sanados pela devolução de toda a quantia com os encargos legais, o que torna indevida a indenização por lucros cessantes, afastando a presunção de prejuízo.

(...)

Diante disso, malgrado respeito ao entendimento de primeiro grau, forçoso reconhecer indevida a indenização por lucros cessantes.

Contudo, como colocado na decisão unipessoal ora atacada, o referido posicionamento destoaria daquele firmado pela jurisprudência desta Corte Superior, para a qual, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento da promitente vendedora, é cabível a condenação desta ao pagamento de indenização por lucros cessantes, cuja existência é presumida.

No mesmo sentido, citam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 543 deste Corte, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento". Incidência da Súmula n. 83/STJ.

2. Esta Corte Superior 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. Precedentes.

Incidência da Súmula n. 83/STJ.

3. "A incidência da Súmula 83/STJ não se restringe aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, sendo também aplicável nos reclamos fundados na alínea "a", uma vez que o termo "divergência", a que se refere a citada súmula, relaciona-se com a interpretação de norma infraconstitucional". (AgRg no AREsp 679.421/RJ, Rel. Ministro

MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 17/3/2016, DJe 31/3/2016).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1504314/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 02/04/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO E INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o entendimento sumulado desta Corte, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula 543/STJ).

2. A jurisprudência desta Corte assinala "ser cabível, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento da promitente-vendedora, a condenação desta ao pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo dispensável a prova desses" (AgInt nos EDcl no REsp 1.562.007/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2018, DJe de 19/06/2018).

3. A majoração de honorários de 12% (doze por cento) para 13% (treze por cento) encontra fundamento no art. 85, § 11, do CPC/2015, diante do preenchimento dos seus requisitos.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1482593/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 21/10/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Inviável a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de matéria de fato em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. O valor arbitrado a título de reparação civil observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, além de estar compatível com as circunstâncias narradas no acórdão, não se revelando exorbitante. Assim, a sua eventual redução demandaria a reanálise de provas, o que é vedado em recurso especial ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.

3.1. A conclusão do órgão julgador quando ao termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em

caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, a teor do disposto na Súmula 543 do STJ.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1114698/AM, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 27/06/2018)

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

2. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes.

3. Embargos de divergência acolhidos.

(EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018)

Com efeito, entende este Tribunal Superior que, em controvérsias como a presente, os lucros cessantes são presumidos por decorrerem da inerente impossibilidade de fruição do bem por parte do promitente comprador, gerada pela mora injustificada da promitente vendedora na disponibilização do bem.

Logo, as alegações dispostas em sede de agravo interno, no sentido de que seria necessária prova do dano ou identificação da intenção de aluguel do bem por parte dos promitentes-compradores, não afastam a aplicabilidade do entendimento jurisprudencial acima referido ao caso concreto.

Afigura-se de rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada, a qual deu provimento ao recurso especial dos ora agravados, para restabelecer a sentença de primeiro grau quanto ao cabimento de lucros cessantes, fixados em prestações correspondentes ao número de meses de atraso na entrega do imóvel, multiplicados pelo montante de 0,5% do valor do atualizado do imóvel (fl. 346, e-STJ).

1.1. Por fim, cumpre esclarecer que a construtora ora agravante, no bojo do agravo interno ora apreciado, limita-se a alegar o descabimento de tal espécie de indenização, diante da necessidade de prova do efetivo prejuízo aos promitentes-compradores. Não há, pois, qualquer impugnação relativa aos critérios de cálculo dos lucros cessantes no caso em tela, tampouco eventual alegação de necessidade de instauração de procedimento de liquidação de sentença.

Assim, também no presente ponto deve-se manter hígida a decisão unipessoal ora atacada.

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2020/0155953-5 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 1.881.482 / SP

Números Origem: 1031879-23.2015.8.26.0506 10318792320158260506

PAUTA: 22/03/2022

JULGADO: 22/03/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
RECORRENTE : ERIC DUARTE PAIVA
RECORRENTE : GUILHERME DUARTE PAIVA
RECORRENTE : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501
RECORRIDO : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
SP373436

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
SP373436
AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA
AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA
AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

CERTIDÃO

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

Após o voto do relator negando provimento ao agravo interno, PEDIU VISTA antecipada a Ministra Maria Isabel Gallotti. Aguardam os demais.

C5425425152013000102@ 2020/0155953-5 - REsp 1881482 Petição : 2020/0061005-7 (AgInt)

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2020/0155953-5 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 1.881.482 / SP

Números Origem: 1031879-23.2015.8.26.0506 10318792320158260506

PAUTA: 28/11/2023

JULGADO: 28/11/2023

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
RECORRENTE : ERIC DUARTE PAIVA
RECORRENTE : GUILHERME DUARTE PAIVA
RECORRENTE : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501
RECORRIDO : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
SP373436

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
SP373436
AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA
AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA
AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento por indicação da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti (voto-vista).

C5425425152013000102@ 2020/0155953-5 - REsp 1881482 Petição : 2020/0061005-7 (AgInt)

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2020/0155953-5 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 1.881.482 / SP

Números Origem: 1031879-23.2015.8.26.0506 10318792320158260506

PAUTA: 28/11/2023

JULGADO: 29/11/2023

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
RECORRENTE : ERIC DUARTE PAIVA
RECORRENTE : GUILHERME DUARTE PAIVA
RECORRENTE : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501
RECORRIDO : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
SP373436

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
SP373436
AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA
AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA
AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento.

C5425425152013000102@ 2020/0155953-5 - REsp 1881482 Petição : 2020/0061005-7 (AgInt)

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2020/0155953-5 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 1.881.482 / SP

Números Origem: 1031879-23.2015.8.26.0506 10318792320158260506

PAUTA: 28/11/2023

JULGADO: 05/12/2023

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
RECORRENTE : ERIC DUARTE PAIVA
RECORRENTE : GUILHERME DUARTE PAIVA
RECORRENTE : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501
RECORRIDO : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
SP373436

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
SP373436
AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA
AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA
AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento.

C5425425152013000102@ 2020/0155953-5 - REsp 1881482 Petição : 2020/0061005-7 (AgInt)

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2020/0155953-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.881.482 / SP**

Números Origem: 1031879-23.2015.8.26.0506 10318792320158260506

PAUTA: 28/11/2023

JULGADO: 12/12/2023

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
RECORRENTE : ERIC DUARTE PAIVA
RECORRENTE : GUILHERME DUARTE PAIVA
RECORRENTE : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
 DORAMA CARVALHO MODA - SP298501
RECORRIDO : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
 SP373436

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
 SP373436
AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA
AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA
AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
 DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento por indicação da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti (voto-vista).

C5425425152013000192@ 2020/0155953-5 - REsp 1881482 Petição : 2020/0061005-7 (AgInt)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1881482 - SP (2020/0155953-5)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP373436
AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA
AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA
AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

EMENTA

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), abrangendo 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.

VOTO-VISTA

Trata-se de agravo interno interposto por Inpar Projeto 44 SPE Ltda. (fls. 648-655 e-STJ), em face de decisão singular de relatoria do Ministro Marco Buzzi, a qual deu provimento ao recurso especial de Lucelena Aparecida Duarte Paiva e outros para reformar em parte o acórdão do Tribunal de origem e restabelecer a sentença no tocante à condenação da parte requerida ao pagamento de indenização por lucros cessantes. Segue-se a ementa do acórdão recorrido:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA MORA DA CONSTRUTORA RESOLUÇÃO DO CONTRATO - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO - PARCIAL PROCEDÊNCIA - INCONFORMISMO DAS PARTES - ACOLHIMENTO EM PARTE Desistência dos autores em relação à parte da pretensão recursal relativa à aplicação reversa de cláusula penal, não sendo conhecido o recurso nesse aspecto Atraso na entrega da obra - A resolução do contrato, decorrente da mora exclusiva da construtora, acarreta a devolução integral das quantias pagas pelo adquirente, além de indenização pelos prejuízos materiais Juros de mora Modificação do termo inicial dos juros incidentes sobre o valor de restituição - Encargo que deve ser computado a partir do trânsito em julgado, pois a resolução do contrato ocorreu por culpa do comprador Precedentes do STJ e desta Câmara Lucros cessantes afastados - A opção pela rescisão do contato com restituição integral dos valores mais encargos sana o prejuízo - Precedentes deste E. TJSP - Danos Morais Descabimento, em regra - Conforme entendimento pacificado na 8ª Câmara de Direito Privado, o mero atraso na entrega de obra não gera danos morais, salvo casos extraordinários - Honorários contratuais de advogado Ressarcimento indevido Não participação da parte contrária na contratação Despesa inerente ao exercício regular do direito de ampla defesa, contraditório e acesso à justiça Precedente do STJ - DERAM PROVIMENTO EM PARTE AO RECURSO DA RÉ E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES.

Trata-se de ação ajuizada pelos sucessores de Camilo José Paiva, recorridos, em face da ora agravante, Inpar Projeto 44 SPE Ltda., alegando que o falecido e a requerida celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, mas não houve a sua entrega no prazo previsto contratualmente, de modo que pretendem: i) rescisão do contrato de compromisso de compra e venda por culpa

exclusiva da requerida; ii) devolução integral dos valores pagos; iii) declaração de nulidade da cláusula contratual que trata da prorrogação do prazo de entrega; iv) condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos materiais (despesas com contratação de advogado e lucros cessantes); v) condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais; vi) condenação da requerida ao pagamento de multa correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do imóvel.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para: i) declarar a rescisão do contrato em virtude do inadimplemento da requerida (não entrega da obra no prazo contratual); ii) condenar a requerida a devolver os valores desembolsados com a compra do imóvel, com correção monetária desde a data do respectivo desembolso até o efetivo reembolso, além dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação; iii) condenar a requerida ao pagamento de indenização por lucros cessantes, correspondentes a número de meses de atraso na entrega da obra até a data do ajuizamento da ação (novembro de 2013 até setembro de 2015), em valor correspondente a 0,5% do valor atualizado do imóvel (fls. 334-346 e-STJ).

O Tribunal de origem reformou a sentença para reconhecer indevida a cumulação da rescisão contratual com indenização por lucros cessantes (fls. 491-499 e-STJ).

Houve oposição de embargos de declaração pela parte agravante (fls. 535-540 e-STJ e fls. 578-582 e-STJ), os quais foram rejeitados (fls. 542-544 e-STJ e fls. 586-588 e-STJ). Assim como a parte agravada opôs embargos de declaração (fls. 547-555 e-STJ), estes, acolhidos, com efeitos modificativos tão somente para alterar a parte do acórdão acerca dos juros de mora sobre o valor de restituição (fls. 574-576 e-STJ), seguindo-se a ementa:

EMBARGOS DECLARATÓRIOS - Alegação de contradição - Vício existente - Acolhimento para modificar a parte do v. acórdão acerca dos juros de mora sobre o valor de restituição, na medida que devem ser calculados da citação, diante do reconhecimento da mora da ré - Cabíveis efeitos modificativos para desacolher a pretensão recursal da ré quanto aos juros de mora, mantendo-se a r. sentença - EMBARGOS DECLARATÓRIOS ACOLHIDOS, COM EFEITOS MODIFICATIVOS.

Em razões de recurso especial (fls. 502-522 e-STJ), com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, Lucelena Aparecida Duarte Paiva e outros alegaram violação ao art. 402 do Código Civil, ao argumento de que os lucros cessantes seriam devidos, em razão do atraso na entrega do imóvel, pois “*deixaram de auferir rendimentos com o aluguel do imóvel, a partir do momento em que ocorreu o atraso na entrega do referido bem*”. Alegaram também dissídio jurisprudencial com entendimento desta Corte, no sentido de que os prejuízos pelo atraso na entrega do imóvel são presumidos e dispensam comprovação.

O Tribunal de origem admitiu o recurso especial, o qual foi provido por

decisão singular do Ministro Marco Buzzi, a fim de acrescentar à condenação os lucros cessantes, sob o fundamento de que a jurisprudência desta Corte entende que estes seriam presumidos em caso de mora da promitente vendedora na entrega de bem imóvel.

Agravo interno às fls. 648-655 e-STJ, ao qual o voto do eminente Relator nega provimento, mantendo os fundamentos da decisão agravada.

Após vista dos autos, passo a proferir o meu voto.

De fato, como bem mencionado pelo Ministro Relator, a jurisprudência desta Corte é pacífica quanto ao cabimento de lucros cessantes em razão do descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

A propósito:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. 1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. 2. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes. 3. Embargos de divergência acolhidos. (REsp n. 1.341.138/SP, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, DJe de 22/5/2018).

Conforme consta do voto condutor do referido precedente, essa presunção ocorre, independentemente da finalidade comercial da transação, seja ela para moradia ou para investimentos. Conforme trechos do voto:

“Prevalece nessa Corte o entendimento esposado no paradigma e nos demais acórdãos apresentados pelos embargantes, qual seja, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade comercial da transação”.

O fundamento dessa presunção decorre da evidente circunstância de que a privação da posse do imóvel, na data pactuada, priva o adquirente de utilizá-lo para moradia, aluguel ou qualquer outra destinação econômica imediata. O valor locatício do imóvel é aquilo que razoavelmente deixou de lucrar o adquirente (Código Civil, art. 402), seja porque teve que despender recursos para morar em outro local, seja porque o deixou de alugar.

Nesse sentido, concluiu a Segunda Seção que os valores a título de lucros cessantes seriam devidos desde o dia seguinte à data pactuada para entrega até o dia de ingresso dos autores na posse do imóvel, já que esse seria o tempo em

que teriam permanecido privados do bem em descumprimento aos termos do contrato.

Inúmeros precedentes, posteriores e anteriores ao citado, reiteram o mesmo entendimento, conforme bem exposto no voto do eminente Relator.

Penso, todavia, que o caso ora em julgamento permite realizar importante distinção, conforme passo a expor.

No universo de casos que vêm sendo trazidos à apreciação das Turmas da Segunda Seção, é possível distinguir duas situações principais.

No primeiro grupo, a parte compradora ainda anseia por receber o imóvel adquirido na planta, mas requer a condenação da vendedora por lucros cessantes, entre outras parcelas indenizatórias, em decorrência do atraso em sua entrega. Em tais casos, a presunção de lucros cessantes advém da circunstância de que o comprador se viu privado da posse do bem na data aprazada e, por isso, teve custear outra moradia, ou deixar de alugar o imóvel durante o período de atraso.

No segundo grupo, estão as ações em que o adquirente, insatisfeito com o atraso, postula a resolução do contrato, cumulada com pedido de indenização, inclusive lucros cessantes, consubstanciados nos aluguéis que deixou de receber ou acabou por ter despendido em decorrência da mora.

Neste último grupo enquadra-se o caso dos autos: a parte agravada requer o retorno ao *status quo* anterior ao inadimplemento contratual, com a integral devolução das prestações pagas, mas também receber valores que teria deixado de receber a título de aluguel em razão do imóvel adquirido por força desse mesmo contrato inadimplido.

Em tais casos, deve-se realizar diferenciação em relação ao precedentes da Segunda Seção acima citado e também aos mencionados no voto do eminente Relator, exatamente pelo fato de que não é jurídico reconhecer o pedido de lucros cessantes de forma presumida quando o pedido principal da parte compradora é precisamente resilir o contrato com o retorno ao estado anterior em que as partes se encontravam antes da contratação.

Com efeito, o art. 475 do Código Civil assim dispõe: “*a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos*”.

Interpretando esse dispositivo, é possível perceber que o corolário natural da dissolução da relação contratual consiste no retorno das partes às posições ocupadas antes da contratação. É o que determina o art. 182 do Código Civil relativo à ação de nulidade, mas aplicável analogicamente ao remédio resolutivo, quando dispõe: “*restituir-se-ão as partes ao estado, em que antes dele se achavam, e não sendo possível restitui-las, serão indenizadas pelo equivalente*”.

Nessas situações, o magistrado é chamado não apenas para declarar a existência do direito, mas também desfazer o contrato e eliminar seus efeitos, operando-se no plano da eficácia. Conforme Pontes de Miranda mesmo menciona, efetivada a resolução, tudo se passa “*como se o contrato jamais se tivesse constituído*” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcante. *Tratado de Direito Privado* – Parte

Especial – Tomo XXV – Direito das obrigações. Atualizado por: JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 393).

Assim, o que se passa, no plano da eficácia, consiste na reposição das antigas partes ao estado anterior, ou seja, *“A resolução implica o desaparecimento do contrato e dos efeitos acaso produzidos no interregno, retornando os figurantes ao estado anterior, e essas características dão conta de que se trata de direito formativo extintivo”* (ASSIS, Araken de. *Resolução do contrato por inadimplemento*. 7ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022, p. 123).

É possível notar ainda que, para alcançar esse efeito resolutório, dispensa-se até mesmo um pedido “certo” (art. 322, *caput*, do CPC), ou seja, o efeito repristinatório é intrínseco ao desfazimento do contrato. Nesse sentido, a 1ª Turma do STF já decidiu que a devolução aos vendedores das prestações pagas em compromisso de compra e venda não inculca o vício de julgamento *extra petita* (STF, RE 71.745/SP, 1ª Turma, Relator Ministro Djaci Falcão, 5.10.1971, RTJ 62/426).

Ademais, como a resolução acaba por extinguir a relação contratual entre as partes e não propriamente o contrato, extinta esta, surgirá nova relação (relação de liquidação para restituir as partes ao *status quo ante* (restituição) e, eventualmente, indenização ao credor pelo dano sofrido (art. 475 do Código Civil).

Como bem menciona a doutrina:

“Como a resolução não elimina senão a relação obrigacional afetada pelo incumprimento, o contrato que existiu continua existindo e serve de fundamento para a nova situação que se coloca, de modo que a resolução é um momento, uma etapa no processo do contrato total, e determina o surgimento de uma nova fase, durante a qual serão acertados os pontos relativos à restituição e à indenização” (ASSIS, Araken de. *Resolução do contrato por inadimplemento*. 7ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022, p. 480).

Por isso, percebe-se que o direito da resolução é extintivo, mas também gerador, pois faz surgir uma nova relação, normalmente com prestações bilaterais, impostas pelo credor ao devedor e vice-versa. Nesse sentido, a restituição deve ser daquilo que cada uma das partes recebeu da outra por força do contrato: o vendedor restitui o preço; o comprador, a coisa.

Dessa forma, o credor da obrigação não deve receber nem mais nem menos do que forneceu, porque a reconstituição de uma situação jurídica em seguida à resolução é o retorno ao estado que existira anteriormente ao ato. A questão, contudo, é delimitar o que pertenceria à “restituição” desses valores: se abarcariam os lucros cessantes presumidos – delimitados esses como os aluguéis que a parte agravada deixou de receber pela coisa – ou não.

Pois bem.

Para explicar a situação indenizatória quando há resolução de contrato por não cumprimento da avença, a maioria da doutrina tradicional trabalha com a

distinção entre “interesse contratual positivo” e “interesse contratual negativo”, o mesmo acontecendo na jurisprudência.

Essas teorias do interesse contratual positivo (interesse no cumprimento) e negativo (interesse na resolução), que nada têm a ver, é importante frisar, com a classificação de uma obrigação em dar, fazer e não fazer, nem com o tipo de dano (emergente ou lucro cessante), seriam critérios para se apurar o tamanho da responsabilidade civil e o tipo de indenização.

Mota Pinto, em obra paradigmática sobre o tema (*Interesse contratual negativo e interesse contratual positivo*. Vol. 2. Coimbra: Editora Coimbra, 2008, pp. 850-864), bem esclarece essas diferenças.

Para o autor, o interesse positivo se refere à situação patrimonial na qual o lesado estaria se o contrato houvesse sido integral e adequadamente cumprido. Já o interesse negativo seria a situação hipotética de recondução do lesado à situação patrimonial em que ele estaria se nem sequer houvesse cogitado do contrato, ou seja, se não houvesse iniciado tratativas negociais.

Nesse sentido, segundo o autor, em caso de inadimplemento, se o credor demandar o devedor e exigir o cumprimento da obrigação, poderá cumular seu pedido com o de indenização, sendo que esta estará ligada ao interesse contratual positivo. Por outro lado, caso o credor pleiteie a resolução do contrato, o pedido de indenização será apenas o do interesse negativo.

Na mesma linha a doutrina de Judith-Martins Costa:

“A expressão 'interesse negativo' remete a um aspecto do interesse indenizável. Considerado globalmente este abrange tanto o interesse positivo (ou 'interesse ao cumprimento, como o que é afirmado pela parte que exige a execução contratual) quanto o interesse negativo, que aponta à situação em que o credor se encontraria se não tivesse celebrado um contrato que, depois, veio a ser declarado nulo, ou sequer foi celebrado (frustrando-se uma negociação que se cria séria), ou, ainda, quando o contrato é resolvido, pois a resolução – disse-o, magistralmente, PONTES DE MIRANDA – 'é um como se', tendo-se o negócio jurídico concluído 'como se concluído não tivesse sido'” (COSTA, Judith Martins. Responsabilidade Civil Contratual. Lucros Cessantes. Resolução. Interesse Positivo e Interesse negativo. Distinção entre Lucros Cessantes e Lucros Hipotéticos. Dever de Mitigar o Próprio Dano. Dano Moral e Pessoa Jurídica. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore; MARTINS, Fernando Rodrigues (Coord.). *Temas relevantes do direito civil contemporâneo - reflexões sobre os 10 anos do código civil*. São Paulo: Athas, 2012. p. 563).

No caso do interesse negativo, portanto, a reparação corresponderá à reconstrução de uma situação hipotética *a quo*, fundamentalmente obtida pela abstração de algo que não aconteceu, ou seja, de um elemento negativo (inexistência

do contrato ou início de suas tratativas).

Nesse caso, há o ressarcimento das despesas inicialmente despendidas pela elaboração do negócio, como as despesas com advogados, despachantes, o eventual pagamento de tributos, despesas com o transporte da mercadoria etc. e até o que eventualmente ele deixou de ganhar em razão de não ter efetuado, à época, outro negócio.

Portanto, sintetizando o cenário, é possível concluir que a doutrina majoritária vê a questão sob o seguinte prisma: a) se o credor optar por pleitear o cumprimento da obrigação terá direito também ao ressarcimento de todos os prejuízos sofridos (danos emergentes e lucros cessantes), ou seja, será colocado na mesma situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido voluntariamente e no modo/tempo/lugar devido (chamado interesse contratual positivo ou interesse de cumprimento); b) por outro lado, se o credor optar pela resolução do contrato, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, ou melhor dizendo, será ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo). O que não cabe é a cumulação das indenizações que seriam resultantes da pretensão de cumprimento do contrato, com as que decorreriam da pretensão de resolução do mesmo pacto.

Conforme bem explicou Gisela Sampaio da Cruz, em Tese de doutoramento a respeito do tema:

“De fato, se o credor optar pela resolução do contrato, não faria sentido que pudesse exigir do devedor o ressarcimento do benefício que normalmente lhe traria a execução do negócio. Isto porque o que se pretende com a resolução '(...) é antes a exoneração da obrigação que, por seu lado, assumiu (ou a restituição da prestação que efetuou) e a reposição do seu patrimônio no estado em que se encontraria, se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo)’. A resolução libera o credor do vínculo contratual, possibilitando que ele retorne ao mercado em procura de outro parceiro negocial, mais adequado aos seus interesses” (GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Lucros cessante: do bom-senso ao postulado normativo da razoabilidade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, pp. 133-134).

Dos conceitos acima mencionados, é possível notar, de fato, a total incompatibilidade lógica entre a primeira pretensão (interesse contratual positivo) e a eficácia extintiva do remédio resolutório. Bem como descreve Araken de Assis sobre essa inviabilidade: *“Realmente, como situar o credor em posição equivalente à que resultaria do cumprimento, se o contrato foi destruído retroativamente?”* (ASSIS, Araken de. *Resolução do contrato por inadimplemento*. 7ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022, p. 125).

Cumprir transferir essa lógica geral para o contrato preliminar de compra e

venda de imóvel, hipótese dos autos.

Para os contratos celebrados a partir de sua vigência, a Lei 13.786/2018 traçou regras nítidas para as restituições recíprocas nos negócios imobiliários, atendendo à mesma lógica que já decorria do sistema do Código Civil acima abordado. Já a Súmula n. 543 do STJ estabeleceu que, cuidando-se de relação de consumo, as restituições não de ser imediatas.

Tratando-se de unidade autônoma objeto de incorporação imobiliária, concebem-se duas situações mais frequentes: i) o inadimplemento do alienante, quanto ao prazo de entrega da obra; e ii) o inadimplemento absoluto.

No primeiro caso, excedido o prazo de tolerância porventura avençado, o adquirente poderá: (1) resolver o contrato, fazendo jus, neste caso, à restituição da integralidade de todos os valores pagos e da multa, corrigidos pelo índice contratual (art. 67-A, §8º, da Lei n. 4.591/1964), em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução (art. 43-A, §1º, da Lei n. 4.591/1964) (2) ou, recebida a unidade, tem direito o adquirente a *“indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso pro rata die, corrigido monetariamente, conforme índice estipulado em contrato”* (art. 43-A, §2º, da Lei n. 4.591/1964), o que não se cumula com a multa prevista para a inexecução total da obrigação do incorporador (art. 43-A, §3º da Lei n. 4591/1964).

Transcrevo o dispositivo em questão para melhor compreensão:

“Art. 43-A: A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.

§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato”.

Nesse sentido, se o compromitente-vendedor descumpre a obrigação de entregar o imóvel na data acordada – hipótese dos autos -, há duas alternativas ao compromissário-comprador: i) pode tanto demandar o cumprimento da prestação,

tendo direito ao bem imóvel, bem como aos danos que teve de despendar pelo mal cumprimento do contrato, caracterizados pelos “lucros cessantes presumidos”; ii) ou poderá demandar pela resolução do contrato, não fazendo sentido, contudo, que retorne ao estado anterior (pela devolução integral das prestações pagas), em conjunto com o lucro que adviria da própria coisa à qual renunciou, ao pedir a resolução do contrato.

No caso de pretensão ao cumprimento do contrato (interesse positivo), as perdas e danos (Código Civil, art. 475) corresponderão, assim, à privação do uso da coisa (ou o compromissário ocuparia o bem, e em vez disso pagou aluguel, ou então deixou de receber os aluguéis gerados pela coisa). Neste caso, a jurisprudência do STJ acima referida é firme em estabelecer que são presumidos os lucros cessantes, pois esses abrangeriam o “interesse positivo” ao trazer ao compromissário a mais-valia do negócio, o que corresponde ao dispositivo do art. 43-A, §2º, da Lei n. 4591/1964, na redação da Lei n. 13.786/2018.

Já no caso de pretensão à resolução, além da integral restituição do preço corrigido, tem o compromissário-comprador o direito aos frutos desse dinheiro, tais como os juros aplicáveis. Esse interesse é “negativo”, ou seja, repõe o patrimônio do compromissário na situação em que se encontraria caso não tivesse contado com a eficácia do negócio.

O compromissário-comprador, contudo, não tem direito à valorização do bem (aquele que se incorporaria ao patrimônio do adquirente, acaso preservado o contrato), pois conforme bem menciona Antônio Junqueira de Azevedo, “*O que razoavelmente deixou de lucrar não é, naturalmente, o que obteria com o contrato, e, sim, o que obteria se as negociações não fossem realizadas*” (A boa-fé na formação dos contratos. *Revista de Direito do Consumidor*. Vol. 3, jul.-set., 1992, pp. 78-87).

A doutrina de Antônio Junqueira de Azevedo esclarece:

“Se o contrato é concluído e, em seguida, anulado por força de vício de formação, devolve-se tudo o que se recebeu e, não sendo isso possível, o equivalente. Ademais, se há prejuízos não cobertos pela simples volta ao status quo ante, há possibilidade, caracterizado o ato ilícito, de pedir o que falta com fundamento no art. 159 do CC.

Se o contrato é concluído e mantido, porque o vício não é essencial, portanto, o contrato não é anulável, como há foi dito (n. 2.3, supra) pode-se pedir perdas e danos pelas piores condições em que o negócio foi feito (cf. art. 93 do CC, para o dolo accidental)” (AZEVEDO, Antônio Junqueira de . A boa fé na formação dos contratos. *Revista de Direito do Consumidor*. Vol. 3, jul.-set., 1992, pp. 78-87).

Por isso, em casos resolutórios, o compromissário-comprador tem direito à restituição integral do valor desembolsado, a qual, conforme esta Quarta Turma já decidiu, “*pressupõe o reembolso das quantias pagas, incidindo a correção da moeda a partir do efetivo desembolso*” (REsp n. 22.830/RJ, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo

Teixeira, Quarta Turma, julgado em 17/8/1992, DJ de 17/8/1992, p. 12505).

No entanto, outorgar ao promissário comprador, no caso de resolução, indenização pelo interesse positivo (isto é, o interesse de cumprimento), e, assim, os lucros advindos de um imóvel que não mais poderá estar em seu patrimônio, precisamente porque optou pelo desfazimento do negócio (em razão do retorno ao *status quo*) importaria em enriquecimento sem causa, pois ele receberia a devolução integral dos valores pagos e, cumulativamente, o lucro do negócio.

Dessa forma, na presente hipótese, em que se requer a resolução do compromisso de compra e venda, deve-se atender ao interesse contratual negativo da parte contratante, visando-se a colocar a compradora frustrada na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido realizado.

A propósito, lição de Gisela Sampaio da Cruz Guedes:

“(...) Pode-se dizer que o inadimplemento do devedor abre para o credor inúmeras possibilidades. Tanto pode o credor pleitear a execução específica da obrigação, quanto a própria resolução do contrato, sendo que em ambos os casos terá direito a perdas e danos, embora o dano a ressarcir não seja o mesmo nessas duas hipóteses. Se optar pela execução específica da obrigação – caso em que ainda tem o credor interesse no objeto da prestação -, a partir do momento em que a obrigação é cumprida, o dano a ressarcir reduz-se ao atraso no cumprimento e eventuais despesas com a cobrança; ao passo que, se preferir o remédio resolutório, o dano a ressarcir, em regra, deverá abarcar todo o interesse negativo do credor, mas já não o positivo. A indenização pelo interesse positivo só é devida quando, ao invés de pleitear a execução específica da obrigação, ou se essa naufraga, o credor se contenta com as perdas e danos, prestação subsidiária à principal, sem resolver o contrato. Em princípio, a resolução não enseja, portanto, indenização por interesse positivo. Seria, de certa forma, até meio incongruente pleitear o credor a extinção do contrato com a volta ao status quo anterior e, ao mesmo tempo, requerer indenização que o coloque na mesma situação que estaria se o contrato tivesse sido cumprido” (GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Lucros cessante: do bom-senso ao postulado normativo da razoabilidade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, pp. 139-140).

Em semelhante raciocínio, é preciso ter em mente o mecanismo resolutório, fundado na ficção do “como se”, sendo efeito da resolução a obrigação de restituir e amparando-se essa figura (por conta da retroatividade) na ficção da volta ao estado anterior, *como se o contrato não tivesse existido*.

A questão é lógica e reitero: não pode o credor receber de volta o que pagou e, ainda, uma indenização cuja função seria a de substituir o cumprimento.

Consequentemente, o que se indeniza não é o interesse ao cumprimento (já que se pediu, pela resolução, a volta ao estado anterior), mas, diferentemente, as

perdas e danos causados pela resolução.

Sendo assim, o que o credor “razoavelmente deixou de lucrar” (art. 402 do Código Civil) não é aquilo que obteria com o *cumprimento do contrato*, e, sim, o que obteria se não tivesse confiado que o contrato projetasse regularmente a sua eficácia. O faltoso não pode, portanto, assegurar ao credor a situação patrimonial que este teria se o contrato fosse cumprido, devendo-se indenizar tão somente os prejuízos decorrentes do fato de ter confiado num contrato desfeito.

Por isso, na resolução, excluiu-se da indenização o interesse positivo porque o credor não pode pretender, ao mesmo tempo, dissolver a relação, com a volta ao *status quo*, e, ainda, pleitear o lucro do negócio resolvido.

A autora Gisela Sampaio da Cruz bem explicita:

“Havendo a resolução, o lucro cessante 'não é o que o lesado razoavelmente deixou de ganhar com aquele negócio em particular, que fora descumprido, mas, sim, o que ele deixou de auferir por ter celebrado o tal contrato, isto é, o que ganharia se tivesse, por exemplo, dado continuidade a outro negócio já em curso, ou, então, com o próprio investimento financeiro do capital” (GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Lucros cessante: do bom-senso ao postulado normativo da razoabilidade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 145).

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem bem mencionou que a culpa do inadimplemento foi da parte agravante-incorporadora, tendo em vista o atraso na entrega do bem imóvel referido. Conforme trechos do acórdão recorrido:

*“Diante da inexistência de controvérsia acerca da demora na efetiva entrega do imóvel, **tem-se que a construtora se tornou inadimplente, dando motivos ao adquirente buscar a rescisão do compromisso, com devolução das parcelas pagas.***

Prometida a conclusão da obra para abril/2013, este prazo se acresce de mais 180 dias e se encerra em outubro/2013, a partir do que está caracterizada a mora da ré-apelante, porquanto a obra não havia sido concluída até o ajuizamento da ação” (fls. 494-495 e-STJ).

Nesse sentido, e reconhecendo-se a resolução da avença em razão de mora da construtora – a pedido da parte compradora -, possibilita-se ao adquirente o direito de exigir a devolução integral das quantias pagas, em decorrência do princípio de que as partes devem ser restituídas ao estado anterior à contratação, além da indenização pelos danos causados.

Conforme bem descreve a Súmula 543 do STJ aplicável ao caso em questão: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o*

comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Em que pese o reconhecimento da resolução contratual, e, conforme acima fundamentado, mesmo sendo possível cumular o pedido de “perdas e danos”, que abarcariam tanto os danos emergentes como os lucros cessantes, estes últimos não poderiam ser considerados presumidos e muito menos decorrentes de aluguéis da própria coisa nas hipóteses em que há pedido de resolução.

Isso, porque, conforme bem mencionou o Tribunal de origem, a partir do momento em que o adquirente opta pela rescisão do contrato, em razão do atraso na entrega da obra, com restituição integral dos valores despendidos com o imóvel e retorno das partes ao *status quo ante*, tem-se a dissolução da relação contratual das partes e surgimento de uma nova obrigação, que decorre das perdas e danos pelo interesse contratual negativo, não abarcando os “lucros cessantes presumidos” decorrentes dos frutos do imóvel a cuja aquisição renunciou o comprador.

Conforme trechos do acórdão recorrido:

“A partir do momento que o adquirente opta pela rescisão do contrato, em razão do atraso na entrega da obra, com restituição integral dos valores despendidos com o imóvel e retorno das partes ao status quo ante, tem-se que os prejuízos materiais passam a ser sanados pela devolução de toda a quantia com os encargos legais, o que torna indevida a indenização por lucros cessantes, afastando a presunção do prejuízo (...)

Diante disso, malgrado respeito ao entendimento de primeiro grau, forçoso reconhecer indevida a indenização por lucros cessantes” (fls. 496-497 e-STJ).

Assim, no caso de pretensão à resolução do contrato, as possíveis perdas e danos, a que se refere o art. 475 do Código Civil, são aquelas compatíveis com o interesse negativo manifestado pela parte autora.

Sobre os lucros cessantes que poderiam ser abarcados pelo “interesse contratual negativo”, a doutrina bem explicita a sua composição:

“Se o contrato em curso garantia um lucro de mil, viciado que esteja, o fato é que o credor não pode pleitear, a título de prejuízo, mil, sem qualquer outra consideração. Precisarà provar, no mínimo, que outras boas ocasiões de negociar se lhe apresentaram (perda de uma chance) ou que, por conta deste contrato, interrompera outro negócio já em curso – de locação, por exemplo -, caso em que teria aí direito a um lucro cessante, na grande maioria das vezes inferior àquele que garantia o negócio fracassado” (GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Lucros cessante*: do bom-senso ao postulado normativo da razoabilidade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 147)

Ademais, a devolução integral de todos os valores despendidos,

devidamente corrigidos, com juros de mora de 1% (um por cento) a contar da citação, com a imputação da devolução da corretagem à construtora, nas mesmas condições (correção e juros), se acrescida de lucros cessantes torna desproporcional os termos da resolução do contrato, criando desequilíbrio na solução do inadimplemento absoluto, no mais das vezes, servindo de incentivo à rescisão e, conseqüentemente à multiplicação dos conflitos, visto que o desfazimento do negócio passa a ser mais vantajoso economicamente para o comprador do que a manutenção do contrato, dado que o resultado tenderá a ser correspondente a uma diferenciada aplicação financeira.

Assim, a partir do momento em que o adquirente opta pela rescisão do contrato, em razão do atraso na entrega da obra, com restituição integral dos valores despendidos com o imóvel e retorno das partes ao *status quo ante*, tem-se que os prejuízos materiais decorrentes passam a ser sanados pela devolução de toda a quantia com os encargos legais, o que torna indevida a indenização por alugueis desse mesmo imóvel, afastando-se a presunção de prejuízo, conforme bem fundamentado pelo Tribunal de origem.

Eventuais prejuízos decorrentes do interesse contratual negativo, nos termos do que dispõe o art. 475 do Código Civil, que, repita-se, não abarcam os frutos decorrentes do imóvel prometido à venda, devem ser averiguados especificamente alegados e comprovados, se o caso.

Deferir o pedido dos lucros cessantes presumidos na hipótese, equivaleria a concluir que a parte autora, muito embora não tenha, nem jamais venha a ser possuidora do imóvel, tivesse direito a perceber os frutos da propriedade.

Em face do exposto, com a devida vênia do eminente Relator, dou provimento ao agravo interno para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1881482 - SP (2020/0155953-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP373436
AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA
AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA
AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

VOTO-VOGAL

O SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (PRESIDENTE):

Entendo que ambos os votos são excelentes e têm judiciosa fundamentação.

O ilustrado **Ministro Marco Buzzi** traz precedentes que, de fato, corroboram o entendimento por S. Exa. adotado, mas o voto da eminente **Ministra Maria Isabel Gallotti** vem com a possibilidade de refinarmos o entendimento que vínhamos adotando até então, para que possamos fazer essa importante distinção acerca do interesse positivo ou do interesse contratual negativo.

Parece-me ser essa última solução mais condizente com a realidade, além de ensejar maior segurança para um setor tão fundamental para a economia, como o setor da construção civil. Afinal, é este o setor primeiro estimulado quando o país pretende uma retomada econômica, porque emprega desde o operário mais dispensado de qualquer especialização até o trabalhador de mais refinada técnica, como mestres, carpinteiros e engenheiros. Então, esse setor é fundamental.

É também uma atividade econômica industrial muito distinta das demais, pois nela o fornecedor monta a fábrica no local onde o produto será edificado ao longo de meses ou anos para, em seguida, após concluída a obra, transferir novamente a fábrica para outro local, onde um novo processo produtivo terá início por longo tempo até a geração de outro produto. Portanto, é uma indústria bem diferente das demais. Esse fornecedor merece um o tratamento bem específico.

Vínhamos fazendo aquilo que nos revela muito bem o voto do eminente Relator, baseado nos precedentes no mesmo sentido que S. Exa. indica. Mas acho que podemos dar mais um passo adiante, fazendo agora a importante distinção que o voto divergente, da **Ministra Maria Isabel Gallotti**, fundamentadamente

apresenta.

A Corte ganhará se impulsionarmos a nossa jurisprudência nessa nova direção, fazendo a importante distinção que S. Exa. propõe.

Peço vênua ao eminente Relator para acompanhar o **voto divergente**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1881482 - SP (2020/0155953-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP373436
AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA
AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA
AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

RATIFICAÇÃO DE VOTO

Cuida-se de agravo interno, interposto por INPAR PROJETO 44 SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, contra decisão monocrática de lavra deste signatário (fls. 641-644, e-STJ), que deu provimento ao recurso especial manejado pela ora agravada.

Na oportunidade, assentou-se que a jurisprudência desta Corte, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda por inadimplemento da promitente vendedora, reputa cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes ao promitente comprador. Tal posicionamento, por sua vez, foi mantido no voto que inicialmente submeti a este Colegiado.

Em voto-vista ora apresentado, a e. Ministra Gallotti, em síntese, propõe uma revisão do posicionamento jurisprudencial em questão, de modo a afastar a possibilidade de arbitramento de lucros cessantes nos casos em que o promitente-comprador decide pela resolução do contrato.

Rogando vênias à e. Ministra Maria Isabel Gallotti e elogiando-a pelo robusto voto apresentado, ratifico o voto que inicialmente submeti a este colegiado.

Inicialmente, pontuo ser pacífico na jurisprudência desta Corte, nos termos da Súmula 543 do STJ, o entendimento de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor – como no presente caso –, deve ocorrer a imediata e integral restituição

das parcelas pagas pelo promitente comprador em caso de culpa exclusiva da promitente vendedora.

Cuida-se de providência que tão somente permite a restituição das partes ao *status quo ante*, evitando eventual enriquecimento sem causa da construtora em decorrência da falta contratual por ela perpetrada.

De igual modo, é firme na jurisprudência deste Tribunal Superior o entendimento relativo à possibilidade de arbitramento da indenização por lucros cessantes nas hipóteses de resolução do contrato de promessa de compra e venda em razão de atraso injustificado na conclusão das obras.

Nesse sentido, cito os seguintes julgados, proferidos por ambas as Turmas responsáveis pela análise do direito privado desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO POR CULPA DO VENDEDOR.** RESTITUIÇÃO INTEGRAL. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO ABSOLUTA. DANO MORAL. ATRASO POR TEMPO EXPRESSIVO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. Nos termos do entendimento jurisprudencial cristalizado na Súmula 543/STJ, "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

3. Conforme o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso.

4. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.

5. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.

6. Na hipótese, além do atraso excessivo, houve ajuizamento de ação de execução indevida de débito por parte dos vendedores, o que supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

7. Agravo interno desprovido.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.** 1. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. DECISÃO MONOCRÁTICA. POSTERIOR RATIFICAÇÃO PELO COLEGIADO, EM JULGAMENTO DE AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. PRECEDENTES. 2. PRINCÍPIO DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DO MÉRITO. NÃO OFENSA. **3. INADIMPLENTO POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ARESTO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.** 4. **NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N. 543/STJ.** 5. **LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ.** 6. JUROS. TERMO INICIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. 7. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 8. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. De fato, "a legislação processual (932 do CPC/15, c/c a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade" (AgInt no AREsp 1.389.200/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 29/3/2019).

2. A constatação da existência de óbices ao conhecimento do recurso não ofende o princípio da primazia do julgamento de mérito.

3. O Tribunal local concluiu pela culpa exclusiva da construtora na entrega do empreendimento fora do prazo ajustado no contrato. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, procedimento inviável no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. O Colegiado de origem, em consonância com a Súmula 543/STJ, consignou ser devida a restituição do montante pago pelo autor, haja vista que a rescisão contratual por este requerida é proveniente de culpa da construtora, que atrasou a entrega do imóvel objeto de compra e venda. Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83 desta Corte.

5. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.

6. A agravante não apontou o dispositivo federal supostamente violado, no que diz respeito aos juros de mora, a fim de viabilizar o conhecimento da insurgência sobre a matéria. Súmula n. 284/STF, aplicável a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

7. A alteração do entendimento firmado na instância ordinária (acerca da distribuição dos ônus de sucumbência) exige, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, conforme o óbice da Súmula 7 deste Tribunal Superior.

8. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 1.903.027/TO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7/STJ. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. CABIMENTO.**

1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais. Entretanto, alterar o decidido no acórdão recorrido no tocante ao atraso na entrega do imóvel e a configuração do dano moral exige o reexame de fatos e provas, procedimento que é vedado pelo enunciado n. 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça flui no sentido de que há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa a o pagamento de indenização por lucros cessantes até a data da disponibilização das chaves.

3. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o comprador faz jus à devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda.

4. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.037.717/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/12/2023, DJe de 15/12/2023.)

Citam-se ainda, nesse mesmo sentido, os seguintes julgados: **AgInt no REsp n. 1.888.057/RJ**, relator Ministro **João Otávio de Noronha**, DJe de 7/6/2023; **AgInt no REsp n. 1.975.781/SP**, relator Ministro **Raul Araújo**, DJe de 28/2/2023 e **AgInt no REsp n. 1.987.981/SP**, relator Ministro **Luis Felipe Salomão**, DJe de 16/8/2022.

Como se depreende dos precedentes ora citados, cujo entendimento a divergência pretende alterar, a fixação de lucros cessantes destina-se a compensar os prejuízos suportados pelo promissário-comprador em razão da indisponibilidade do imóvel entre o período em que deveria ser entregue e a data em que se solicitou a resolução do contrato.

Verifica-se, portanto, que a restituição do montante pago pelo consumidor ao longo da avença e a fixação de lucros cessantes constituem providências que não se confundem, já que possuem fatos geradores absolutamente distintos. Como pontuado, a primeira medida destina-se a restituir os contratantes à situação anterior, evitando-se enriquecimento sem causa, ao passo que a segunda busca compensar o consumidor

do dano suportado em razão da não entrega do imóvel na data prevista contratualmente.

Nesse contexto, com a mais respeitosa vênia ao posicionamento adotado pela e. Ministra Gallotti, entendo que o desejo do consumidor de interromper o contrato, em razão de ilícito contratual imputável à construtora, não constitui circunstância excepcional que justifique a alteração da jurisprudência já assentada pelo STJ sobre o tema.

Independentemente da intenção de seguir ou não com a avença, é inegável que, em função da mora na entrega do imóvel, o consumidor, em ambos os cenários listados no voto da vistora, esteve privado do uso do bem, ilícito que enseja a compensação pelos lucros cessantes.

Não raro o consumidor deseja a aquisição do bem, mas, diante da falta de perspectiva da data de entrega do imóvel, se vê obrigado a pedir a resolução da avença como forma de minorar seus prejuízos no negócio. A adoção de tal medida tão somente permite a restituição dos valores até então investidos, em nada se relaciona com o dano suportado em razão da privação do bem entre a data prevista para a entrega do imóvel e o efetivo encerramento do contrato.

Ressalta-se, ademais, que o art. 926 do CPC/2015, em atenção ao princípio da segurança jurídica, impõe aos tribunais o dever de manutenção da higidez e estabilidade da jurisprudência. Logo, eventual alteração no posicionamento das Cortes somente deve ocorrer caso haja a demonstração distinção fática ou jurídica relevante que, excepcionalmente, legitime a alteração jurisprudencial, o que, salvo melhor juízo, não se vislumbra no presente caso.

Nesse cenário, rogando vênia à e. Ministra Gallotti, entendo ser possível a fixação de lucros cessantes mesmo nas hipóteses em que o consumidor tem restituídos os valores por ele pagos no curso do contrato.

Diante de tais fundamentos, ratifico o voto já apresentado.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2020/0155953-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.881.482 / SP** AgInt no

Números Origem: 1031879-23.2015.8.26.0506 10318792320158260506

PAUTA: 28/11/2023

JULGADO: 06/02/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Relatora para Acórdão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
RECORRENTE : ERIC DUARTE PAIVA
RECORRENTE : GUILHERME DUARTE PAIVA
RECORRENTE : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501
RECORRIDO : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
SP373436

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INPAR PROJETO 44 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA E OUTRO(S) -
SP373436
AGRAVADO : LUCELENA APARECIDA DUARTE PAIVA
AGRAVADO : ERIC DUARTE PAIVA
AGRAVADO : GUILHERME DUARTE PAIVA
AGRAVADO : CAMILO JOSE PAIVA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ELLEN MAIA DEZAN - SP275669
DORAMA CARVALHO MODA - SP298501

CERTIDÃO

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

Após o voto-vista da Ministra Maria Isabel Gallotti dando provimento ao agravo interno, para negar provimento ao recurso especial, divergindo do relator, e o voto do Ministro João Otávio de Noronha acompanhando a divergência, e o voto do Ministro Raul Araújo no mesmo sentido, e o voto do Ministro Antonio Carlos Ferreira acompanhando o relator, a Quarta Turma, por maioria, deu provimento ao agravo interno, para negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto divergente da Ministra Maria Isabel Gallotti. Vencidos o relator e o Ministro Antonio Carlos Ferreira.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2020/0155953-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.881.482 / SP** **AgInt no**

Votaram com a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo (Presidente).