



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2069198 - PA (2023/0143932-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
AGRAVANTE : TEMPO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
JULYANA MARIA KATAOKA CRUZ - PA023550
AGRAVADO : ISSA WESCHE MARTINS
AGRAVADO : AUREA DE NAZARETH BULHOES WESCHE
ADVOGADO : WILSON JOSE DE SOUZA - PA011238
INTERES. : AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. A jurisprudência deste Sodalício firmou-se no sentido de que, reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos e devem corresponder à média do aluguel que o comprador deixaria de pagar. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 24 de junho de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2069198 - PA (2023/0143932-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
AGRAVANTE : TEMPO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
JULYANA MARIA KATAOKA CRUZ - PA023550
AGRAVADO : ISSA WESCHE MARTINS
AGRAVADO : AUREA DE NAZARETH BULHOES WESCHE
ADVOGADO : WILSON JOSE DE SOUZA - PA011238
INTERES. : AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. A jurisprudência deste Sodalício firmou-se no sentido de que, reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos e devem corresponder à média do aluguel que o comprador deixaria de pagar. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA e outro**, contra decisão monocrática de fls. 864/867 (e-STJ), a qual negou provimento ao recurso especial interposto pelas partes ora recorrentes.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafiou, a seu turno, acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará,

assim ementado (fl. 784, e-STJ):

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS, LUCROS CESSANTES E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, NÃO PROVIDO.

1. Inviável o conhecimento, em sede de agravo interno, de alegação que não foi aventada quando do recurso de apelação, por representar vedada inovação recursal.

2. Embora seja necessária a comprovação do prejuízo para acolhimento do pedido de lucros cessantes, tem-se reconhecido a existência de dano ao comprador nas hipóteses em que a entrega de imóvel adquirido na planta não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para utilização em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador encontra-se em prejuízo presumido.

3. Em que pese o entendimento no sentido de que o inadimplemento contratual, via de regra, não gera danos morais, é certo que determinadas situações extrapolam o mero dissabor e são capazes de causar abalos aos direitos personalíssimos do autor, como no caso em tela, razão pela qual deve ser mantida referida condenação reconhecida na sentença recorrida.

4. Agravo Interno parcialmente conhecido e, nesta parte, não provido

Nas razões de recurso especial, os insurgentes apontam, além de divergência jurisprudencial, violação ao artigo 402 do CC, ao argumento de que a base de cálculo para incidência dos lucros cessantes é o valor efetivamente pago pelo promitente-comprador do imóvel.

Contrarrazões apresentadas.

Admitido o recurso especial na origem, ascenderam os autos a esta egrégia Corte de Justiça.

Por decisão monocrática (fls. 864/867, e-STJ), este signatário negou provimento ao recurso especial, com amparo no enunciado contido na Súmula 83/STJ.

Opostos os embargos de declaração, a primeiro foi acolhido para a fixação de honorários recursais e o segundo desacolhido.

Em suas razões de agravo interno (fls. 912/922, e-STJ), a recorrente refuta os fundamentos em que se lastreou o *decisum* hostilizado, oportunidade em que reafirma os argumentos deduzidos no apelo nobre.

Impugnação às fls. 923/928, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O presente recurso não merece prosperar, porquanto as razões expendidas

pela parte agravante são insuficientes a derruir a fundamentação do *decisum* ora impugnado, motivo pelo qual ele merece ser mantido na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Em conformidade com a decisão monocrática anteriormente proferida, os recorrentes afirmam que a base de cálculo para incidência dos lucros cessantes deve levar em consideração o valor efetivamente pago pelo promitente-comprador do imóvel. No particular apontam ofensa ao artigo 402 do CC.

Todavia, razão não lhes assiste. Isso porque, o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, os lucros cessantes **devem ser calculados com base no valor dos alugueres que o comprador deixaria de pagar ou no valor médio dos alugueres que o imóvel poderia ter rendido**, se tivesse sido entregue na data contratada.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 **No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel**, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar **o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado**, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, **Segunda Seção**, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019.) [grifou-se]

CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

[...]

6. O não cumprimento do contrato pelo promitente-vendedor, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a unidade imobiliária tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.

[...]

(REsp 1641037/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/12/2016, DJe 19/12/2016) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE LUCROS CESSANTES CORRESPONDENTES AO VALOR MÉDIO DE ALUGUEL DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO.** AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA RECONSIDERAR PARCIALMENTE A DECISÃO AGRAVADA E, EM NOVA ANÁLISE, CONHECER E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência deste Sodalício firmou-se no sentido de que, reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos e devem corresponder à média do aluguel que o comprador deixaria de pagar.

2. Na espécie, a decisão agravada deve ser parcialmente reformada, para condenar os ora agravados ao pagamento de lucros cessantes à parte ora agravante correspondentes ao valor médio de aluguel do imóvel objeto deste processo desde junho de 2013 até a efetiva entrega das chaves.

3. Agravo interno provido para reconsiderar parcialmente a decisão agravada e, em nova análise, dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no REsp 1723050/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/09/2018, DJe 26/09/2018) [grifou-se]

Por decisão monocrática, a Relatora arbitrou o valor dos lucros cessantes no percentual de 0,5% sobre o valor contratual do imóvel.

O acórdão recorrido manteve a monocrática em todos os seus termos, ressaltando o cabimento da referida indenização com base no aluguel que deixaria de ser pago ou pelo que se deixou de auferir, caso o imóvel tivesse sido entregue no prazo.

Portanto, o acórdão do Tribunal de origem está em conformidade com o entendimento desta Egrégia Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ, aplicável por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão ora impugnada.

2. Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp 2.069.198 / PA

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0143932-1

Número de Origem:

00133486920158140301 133486920158140301 20180020997843 20190456567564 20200269672086

Sessão Virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024

Relator do AgInt nos EDcl nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

RECORRENTE : TEMPO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

JULYANA MARIA KATAOKA CRUZ - PA023550

RECORRIDO : ISSA WESCHE MARTINS

RECORRIDO : AUREA DE NAZARETH BULHOES WESCHE

ADVOGADO : WILSON JOSE DE SOUZA - PA011238

INTERES. : AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO NOME : AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

AGRAVANTE : TEMPO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

JULYANA MARIA KATAOKA CRUZ - PA023550

AGRAVADO : ISSA WESCHE MARTINS

AGRAVADO : AUREA DE NAZARETH BULHOES WESCHE
ADVOGADO : WILSON JOSE DE SOUZA - PA011238
INTERES. : AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO :
NOME : AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 24 de junho de 2024