



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2079778 - PA (2023/0203688-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : HARMONICA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381
ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
GABRIELA MARTINS DE ALMEIDA - PA034412
AGRAVADO : MARIA GORETE BANDEIRA DE OLIVEIRA CUNHA
ADVOGADOS : FILIPE CHARONE TAVARES LOPES - PA012480
JEAN MICHEL BANDEIRA CUNHA - PA025253
INTERES. : HOTEL SAO BRAZ LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEL ASSEMELHADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.729.593/SP – Tema 996/STJ, sob o rito dos recursos repetitivos, fixou tese no sentido de que no 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.

2. Ademais, "não há que se falar que o entendimento de que os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado seja aplicável tão somente nas específicas hipóteses em que o imóvel pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida" (AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023).

3. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, tem incidência a Súmula n. 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas

Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 04 de março de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2079778 - PA (2023/0203688-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : HARMONICA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381
ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
GABRIELA MARTINS DE ALMEIDA - PA034412
AGRAVADO : MARIA GORETE BANDEIRA DE OLIVEIRA CUNHA
ADVOGADOS : FILIPE CHARONE TAVARES LOPES - PA012480
JEAN MICHEL BANDEIRA CUNHA - PA025253
INTERES. : HOTEL SAO BRAZ LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEL ASSEMELHADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.729.593/SP – Tema 996/STJ, sob o rito dos recursos repetitivos, fixou tese no sentido de que no 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.

2. Ademais, "não há que se falar que o entendimento de que os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado seja aplicável tão somente nas específicas hipóteses em que o imóvel pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida" (AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023).

3. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, tem incidência a Súmula n. 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por HARMÔNICA INCORPORADORA LTDA. contra decisão monocrática desta relatoria (e-STJ, fls. 440-445) assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEL ASSEMBLHADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 449-458), a insurgente, em resumo, defende a inaplicabilidade da Súmula 83/STJ ao caso, sob o argumento de que o Tema n. 996/STJ não incide à hipótese, visto que o imóvel objeto do contrato discutido nos autos não foi adquirido pela parte recorrida por intermédio do Programa Minha Casa Minha Vida.

Busca, assim, a reconsideração da decisão agravada.

Não houve impugnação.

É o relatório.

VOTO

Os argumentos trazidos pela agravante não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

No caso em estudo, a Corte estadual confirmou o valor fixado a título de lucros cessantes na sentença, a qual arbitrou a quantia mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) – menos de 0,5% do valor total do imóvel –, considerando as características gerais do bem e os respectivos valores correspondentes aos pagamentos de aluguéis, conforme as seguintes justificativas (e-STJ, fl. 329):

Por sua vez, os lucros cessantes decorrem da expiração do prazo de entrega do bem objeto da lide e, conforme a jurisprudência deste Tribunal tem como parâmetro para fixação de 0,5% (meio por cento) à 1% (um por cento) do valor total do imóvel, percentual, que *in casu*, fora arbitrado em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), que correspondem a menos de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel (R\$ 656.390,91 – ID 10958349 - Pág. 2), e, assim, não comportam alteração.

A respeito da questão, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.729.593/SP – Tema 996/STJ, sob o rito dos recursos repetitivos, fixou tese no sentido de que no 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 assemblhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

O referido julgado recebeu a seguinte ementa:

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, esta relatoria, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

Na mesma linha de cognição, confirmam-se os seguintes julgados das Turmas de Direito Privado do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. 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 são presumidos e 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. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.051.118/PA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma,

julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. LUCROS CESSANTES. MONTANTE. REVISÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "para efeito de responsabilização por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma. Destarte, diferentemente do que querem fazer crer as agravantes, não há que se falar que o entendimento de que os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado seja aplicável tão somente nas específicas hipóteses em que o imóvel pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida" (AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo.

2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Sem incorrer nos óbices mencionados, não há como rever o entendimento da Corte de origem de que o valor de R\$ 2.091,00 (dois mil e noventa e um reais) mensais, a título de lucros cessantes, estaria dentro da média do mercado local, a fim de autorizar sua redução.

5. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.037.483/PA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 28/8/2023.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. BASE DE CÁLCULO. PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA PENA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

2. No caso, o acolhimento da tese recursal de que o aluguel fixado em 0,5% sobre o valor do imóvel seria desarrazoado, e ensejaria o enriquecimento sem causa da parte recorrida, encontra óbice na Súmula n.º 7 do STJ.
 3. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação da multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorre na hipótese.
 4. Agravo interno não provido.
- (AgInt no REsp n. 2.015.049/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.
 2. A Segunda Seção do STJ, ao fixar o Tema 996/STJ, concluiu que o atraso injustificado na entrega do imóvel, faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal à compradora, a título de lucros cessantes, "com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma". (REsp 1.729.593/SP, Segunda Seção, DJe 27/9/2019).
 3. Agravo interno não provido .
- (AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023.)

Dessa forma, tal como enfatizado anteriormente, verifica-se que o entendimento adotado pela Corte estadual está ajustado ao posicionamento da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça a respeito do tema, incidindo a Súmula 83/STJ no caso.

Ademais, não merecem prosperar as alegações da agravante no sentido de que a tese firmada no Tema 996/STJ, referente ao cabimento dos lucros cessantes calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado, tem sua aplicação restrita aos casos envolvendo contratos de compra e venda de imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme se pode colher do voto da Ministra Nancy Andrighi, que, em hipótese análoga à dos autos, conduziu o julgamento do AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, pelo colegiado da Terceira Turma:

A propósito, quando do julgamento do REsp 1.729.593/SP, destacou-se, de forma geral, o entendimento deste STJ quanto ao cabimento de lucros cessantes, em razão do descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, incidindo a presunção de prejuízo do promitente comprador.

Prosseguiu-se, no entanto, na análise da controvérsia a fim de definir se a referida presunção de prejuízo também deveria ser aplicada aos imóveis

financiados sob as regras do PMCMV, pois, naquela espécie, os recorrentes defendiam que a indenização dependeria de prova efetiva do prejuízo, a cargo do promitente comprador, não podendo o dano ser presumido ou meramente hipotético, tendo em vista a proibição de aluguel ou venda dos referidos imóveis, antes de sua quitação (Lei n. 11.977/2009, art. 7º-B, I e II). E, com efeito, no julgamento do referido recurso especial, concluiu-se que, para efeito de responsabilização por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma.

Destarte, diferentemente do que querem fazer crer as agravantes, não há que se falar que o entendimento de que os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado seja aplicável tão somente nas específicas hipóteses em que o imóvel pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Em arremate, uma vez que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de modificar o convencimento anteriormente manifestado, permanece inalterada a decisão recorrida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.079.778 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0203688-2

Número de Origem:

06026779820168140301 20180105023414 6026779820168140301

Sessão Virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HARMONICA INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724

BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381

ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584

EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

GABRIELA MARTINS DE ALMEIDA - PA034412

RECORRIDO : MARIA GORETE BANDEIRA DE OLIVEIRA CUNHA

ADVOGADOS : FILIPE CHARONE TAVARES LOPES - PA012480

JEAN MICHEL BANDEIRA CUNHA - PA025253

INTERES. : HOTEL SAO BRAZ LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HARMONICA INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724

BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381

ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584

EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

GABRIELA MARTINS DE ALMEIDA - PA034412

AGRAVADO : MARIA GORETE BANDEIRA DE OLIVEIRA CUNHA

ADVOGADOS : FILIPE CHARONE TAVARES LOPES - PA012480

INTERES. : HOTEL SAO BRAZ LTDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 05 de março de 2024