



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2504725 - MT (2023/0356019-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : LUCIA SOLANGE FERREIRA ARCANJO
AGRAVADO : MARCIO DE NATAL ARCANJO
AGRAVADO : SORAIDE ISABEL FERREIRA
ADVOGADOS : MATHEUS AMELIO DE SOUZA BAZZI - MT0282620
DJEYMES AMÉLIO DE SOUZA BAZZI - MT0273570

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RITO COMUM. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA PELO CONTRATANTE. SÚMULA 543/STJ. LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Na espécie, o Tribunal de origem, à luz das provas dos autos, reconheceu que a culpa pelo desfazimento do compromisso de compra e venda foi da construtora, em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel. A reforma desse entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

2. Na forma da Súmula 543/STJ, “[n]a 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. Nos autos do REsp 2.015.374/SP, a Quarta Turma do STJ definiu que, na hipótese de imóvel não edificado, o atraso na entrega do bem por culpa da construtora não gera lucros cessantes automáticos, de modo que compete ao autor a prova da ocorrência desse tipo de dano.

4. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar parcial 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, em sessão virtual de

11/06/2024 a 17/06/2024, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 17 de junho de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2504725 - MT (2023/0356019-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : LUCIA SOLANGE FERREIRA ARCANJO
AGRAVADO : MARCIO DE NATAL ARCANJO
AGRAVADO : SORAIDE ISABEL FERREIRA
ADVOGADOS : MATHEUS AMELIO DE SOUZA BAZZI - MT0282620
DJEYMES AMÉLIO DE SOUZA BAZZI - MT0273570

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RITO COMUM. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA PELO CONTRATANTE. SÚMULA 543/STJ. LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Na espécie, o Tribunal de origem, à luz das provas dos autos, reconheceu que a culpa pelo desfazimento do compromisso de compra e venda foi da construtora, em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel. A reforma desse entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

2. Na forma da Súmula 543/STJ, “[n]a 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. Nos autos do REsp 2.015.374/SP, a Quarta Turma do STJ definiu que, na hipótese de imóvel não edificado, o atraso na entrega do bem por culpa da construtora não gera lucros cessantes automáticos, de modo que compete ao autor a prova da ocorrência desse tipo de dano.

4. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CIPASA VÁRZEA GRANDE VAR 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA E ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA

em face de decisão desta relatoria, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

As agravantes alegam, em síntese: (a) a investigação sobre quem deu causa ao desfazimento do compromisso de compra e venda – se o promitente-vendedor ou se o promitente-comprador – não reclama novo exame das provas dos autos; e (b) ante a pretensão de rescisão do compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente-comprador, na hipótese de atraso na entrega do bem, não é devida a indenização por lucros cessantes na hipótese de imóvel não edificado.

Requerem, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pelo Órgão Colegiado competente (fls. 1.366/1.373).

Impugnação às fls. 1.377/1.381.

É o relatório.

VOTO

A parte agravante possui razão, em parte.

Em sede de recurso especial, a parte recorrente arguiu que não houve atraso na entrega do imóvel ao contratante, nestes termos: “[*não há*] atraso na entrega do empreendimento, visto que o prazo previsto contratualmente foi rigorosamente observado pelas Recorrentes, uma vez que o alvará de funcionamento foi expedido em 26/10/2017, sendo que o prazo de entrega previsto contratualmente era setembro de 2018” (fl. 1007).

Para a Corte de origem, contudo, “os autores comprovaram que, na época da propositura da ação, as referidas obras não foram concluídas, a teor das fotografias apresentadas junto à inicial” (fl. 773).

Desse modo, fica evidente que eventual reforma do acórdão recorrido demandaria novo exame das provas dos autos, circunstância que impõe a manutenção da decisão agravada, relativamente à incidência da Súmula 7/STJ.

Além disso, uma vez mantido o capítulo do acórdão de 2º grau, na parte em que imputa às construtoras a culpa pelo atraso na entrega do imóvel e pelo desfazimento do negócio jurídico, deve mesmo incidir a Súmula 543/STJ, a respeito do pedido de devolução integral e imediata das parcelas pagas pelo contratante. Veja-se:

Súmula n. 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.

Por essa razão, fica mantida a aplicação da Súmula 83/STJ, pois a conclusão do eg. TJMT está em conformidade com o entendimento desta Corte.

Quanto à indenização por lucros cessantes, a parte ora agravante tem razão. Em nova

apreciação da controvérsia, esta Quarta Turma entendeu, nos autos do REsp 2.015.374/SP, que, **na hipótese de imóvel não edificado**, o atraso na entrega do bem por culpa da construtora não gera lucros cessantes automáticos, de modo que compete ao autor a prova da ocorrência desse tipo de dano.

A demanda merece, portanto, nova apreciação da Corte de origem, a quem compete investigar questões de fato da causa.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para, reconsiderando em parte a decisão proferida às fls. 1.361/1.363, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de determinar o retorno dos autos ao eg. TJMT para que, segundo sua livre convicção, verifique se o autor comprovou nos autos a ocorrência de lucros cessantes.

Ante o provimento parcial do recurso, afasto a majoração dos honorários de sucumbência.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**Aglnt no AREsp 2.504.725 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0356019-8

Número de Origem:

07102997620218070005 10061725420208110002 10104822620218260625 10148411920218260625
20220000485386 20220000531294 7102997620218070005

Sessão Virtual de 11/06/2024 a 17/06/2024

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUCIA SOLANGE FERREIRA ARCANJO

AGRAVANTE : MARCIO DE NATAL ARCANJO

AGRAVANTE : SORAIDE ISABEL FERREIRA

ADVOGADOS: MATHEUS AMELIO DE SOUZA BAZZI - MT0282620

DJEYMES AMÉLIO DE SOUZA BAZZI - MT0273570

AGRAVANTE : CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO
IMOBILIARIO LTDA

AGRAVANTE : ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS: LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO
IMOBILIARIO LTDA

AGRAVADO : ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS: LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : LUCIA SOLANGE FERREIRA ARCANJO

AGRAVADO : MARCIO DE NATAL ARCANJO

AGRAVADO : SORAIDE ISABEL FERREIRA

ADVOGADOS: MATHEUS AMELIO DE SOUZA BAZZI - MT0282620

DJEYMES AMÉLIO DE SOUZA BAZZI - MT0273570

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO
IMOBILIARIO LTDA

AGRAVANTE : ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS: LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : LUCIA SOLANGE FERREIRA ARCANJO

AGRAVADO : MARCIO DE NATAL ARCANJO

AGRAVADO : SORAIDE ISABEL FERREIRA

ADVOGADOS: MATHEUS AMELIO DE SOUZA BAZZI - MT0282620

DJEYMES AMÉLIO DE SOUZA BAZZI - MT0273570

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/06/2024 a 17/06/2024, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 17 de junho de 2024