

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.792.168 - SP (2019/0010971-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A**  
**ADVOGADOS** : **JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746**  
                  **JULIANA FLECK VISNARDI E OUTRO(S) - SP284026**  
                  **BRUNA VALASCO RAMOS - SP340542**  
**RECORRIDO** : **ANA PAULA JULIAO GONCALVES**  
**RECORRIDO** : **ANTONIO BASILIO GONCALVES**  
**ADVOGADOS** : **NELSON JOSÉ COMEGNIO - SP097788**  
                  **MAURO MIZUTANI E OUTRO(S) - SP252666**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., com fundamento nas alíneas "a" "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM' - Incorporadora, na condição de promitente- vendedora REsp nº 1.551.951/SP e REsp nº 1.551.968 SP Pessoas jurídicas pertencentes a cadeia de consumo Preliminar afastada Recurso parcialmente provido.*

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Indenização Atraso na entrega do imóvel Excludentes de responsabilidade Afastamento Lei Fortuitos internos decorrentes do risco da atividade Lucros cessantes Cabimento Súmula 162, desta C. Corte Sucumbência Alteração Necessidade Sentença parcialmente reformada Recurso parcialmente provido" (fl. 322, e-STJ).*

Os embargos de declaração foram rejeitados (fl. 362 e-STJ).

Nas razões do especial (fls. 341/358, e-STJ), além do dissídio jurisprudencial, a parte recorrente aponta negativa de vigência dos arts. 393, 402, 403, 422, 427, 844 e 884 do CC e 9 e 25 da Lei nº 6.766/1979. Sustenta, em síntese, que o atraso na entrega do empreendimento não acarreta a condenação em lucros cessantes.

Sem contrarrazões, o recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

**DECIDO**

O acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece ser acolhida.

No tocante ao pagamento dos lucros cessantes, o Tribunal de origem decidiu de acordo com o entendimento jurisprudencial desta Corte. Há, portanto, prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de

contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar (AgInt no AREsp 1.146.916/RS, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2017, DJe 04/12/2017).

A esse respeito:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE SALA COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973 NÃO CONFIGURADA. 2. INOVAÇÃO DE TESE NO AGRAVO INTERNO. DESCABIMENTO. 3. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 4. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E NO EXAME DAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DA CAUSA. REVISÃO DO JULGADO. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 5. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. DATA DA CITAÇÃO. AGRAVO IMPROVIDO.*

*1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem no julgamento da apelação, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, com enfoque suficiente a autorizar o conhecimento do recurso especial, não havendo que se falar em ofensa ao art. 535, II, do CPC/1973.*

*2. As alegações de ofensa aos arts. 7º e 14, § 3º, II, do CDC e de que, no caso, não estaria configurada a existência de danos morais indenizáveis, não foram deduzidas previamente nas razões do recurso especial, o que inviabiliza sua análise em agravo interno, por configurar inovação de tese recursal.*

*3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo em que a empresa incorreu em mora. Incidência da Súmula 83/STJ.*

*4. No caso, a alteração da conclusão adotada pela Corte de origem, no que se refere à responsabilidade solidária das empresas (incorporadora e construtora) pelo descumprimento do contrato, demandaria, necessariamente, interpretação das cláusulas da avença, bem como novo exame do acervo fático-probatório da causa, providências vedadas em recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.*

*5. Tratando-se de responsabilidade contratual, e sendo a promitente vendedora a única responsável pelo descumprimento da avença, o termo inicial para a incidência dos juros moratórios é a data da citação. 4. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 978.519/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/8/2017, DJe 25/8/2017) .*

No caso dos autos, o acórdão recorrido consignou:

*"Os autores, após o atraso na entrega da obra, diante da inadimplência da vendedora, valeram-se do meio processual adequado e apto para a reparação de danos alegada.*

*As alegadas excludentes de responsabilidade, devem ser afastadas, pois envolvem fortuitos internos decorrentes do risco da atividade.*

*(...)*

*Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente." E, mesmo que se alegue o respeito ao prazo de 04 anos, da Lei 6.766/79, o MM. Juiz singular, bem apreciou a questão: "É importante, ainda, neste particular afastar a tese de que o prazo de até 4 anos, do art. 9, da Lei 6766/99 regeria a relação jurídica aqui discutida. Esse prazo de 04 anos assinalado pela lei não regulamenta o prazo máximo para a conclusão das obras, mas, sim, de prazo máximo para que o projeto seja admitido como candidato à aprovação. Assim, considerando o decurso de 36 meses contados de 26/11/2010, tem-se que o prazo limite para a conclusão das obras é 26/11/2013. Como a obra ainda não foi entregue patente o descumprimento contratual a partir da aplicação do disposto no art. 475 do Código Civil, autorizando-se a execução específica da obrigação, sem prejuízo das perdas e danos." Portanto, diante do atraso incontestado pela entrega do imóvel, a responsabilidade pelos lucros cessantes é devida ante a frustração dos requerentes ao recebimento do retorno decorrente do investimento que efetivaram.*

*Assim, há, senão a urgência, uma expectativa de evolução do empreendimento que não foi atendida nos autos, pois houve atraso na entrega do bem sem justificativa considerável.*

*Com efeito, as escusas da demandada/apelante para que deixasse de entregar o bem na data aprazada, não são suficientes para afastar a sua responsabilidade e a sua mora.*

*Diante da culpa pela inadimplência contratual e pelos claros gastos tidos pelos autores/apelados, em razão do atraso na entrega do imóvel, cabível é a condenação no pagamento de lucros cessantes, que decorrem da impossibilidade de utilização do imóvel, que, no caso, obsteu os apelados de auferir renda, devendo ser mantido o valor imposto na origem, por retratar percentual do contrato e, ainda, em razão de ser compatível com o que vem sendo aplicado à espécie.*

*(...)*

*Ademais, a decisão bem observou a fixação com base no valor do contrato atualizado, o que afasta a alegação sobre o percentual exagerado, aduzida em apelação.*

*Outrossim, o fato do pagamento ser feito em parcelas não altera a fruição do terreno, pela medida total" (fls. 325/327 e-STJ).*

Assim, o entendimento trazido no acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte de Justiça. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Em atendimento ao disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários fixados na origem de 15% para 17,5% sobre o valor da condenação, observado, se for o caso, a concessão da gratuidade da justiça.

Publique-se.

Intimem-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

## **DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO**

Edição nº 2615 - Brasília, Disponibilização: Quarta-feira, 20 de Fevereiro de 2019 Publicação: Quinta-feira, 21 de Fevereiro de 2019

Brasília (DF), 04 de fevereiro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator

