RECURSO ESPECIAL Nº 1.805.081 - SP (2019/0080793-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	INTERLAKES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE	:	INTERLAGOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	OSMAR DE OLIVEIRA SAMPAIO JUNIOR - SP204651
		BRUNA FERNANDA FERNANDES RICCIARELLI - SP357104
RECORRENTE	:	THALITA SEMIONATTO VICENTE
ADVOGADO	:	JOSÉ EDUARDO PATRICIO LIMA - SP087251
RECORRIDO	:	OS MESMOS

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL ADESIVO. AÇÃO DE NULIDADE DE TERMO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. FIXAÇÃO EM ALUGUÉIS.

1. Ação de nulidade de termo contratual cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda.
2. 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.
3. Recurso especial provido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial adesivo interposto por THALITA SEMIONATTO VICENTE (2º recorrente), com fundamento na(s) alínea(s) "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 21/09/2018.

Concluso ao gabinete em: 12/04/2019.

Ação: nulidade de termo contratual cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada por THALITA SEMIONATTO VICENTE, em face de INTERLAKES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e INTERLAGOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

SPE LTDA, em razão de atraso na entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para declarar a nulidade do prazo de tolerância previsto no contrato; condenar as empresas ao pagamento de indenização em decorrência de atraso no período de 01.01.2011 a 24.04.2013, no valor mensal de R$ 1.550,00. Por fim, afastou os pleitos de ressarcimento do valor pago a título de comissão de corretagem; de pagamento de multa contratual não prevista em desfavor da autora; de afastamento de incidência do INCC no período da mora, bem como de restituição e de abatimento de valores acrescidos a tal título; de compensação por danos morais; e de ressarcimento de valores pagos a título de honorários advocatícios contratuais.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelas empresas, apenas para modificar o critério de apuração da indenização por lucros cessantes, nos termos da seguinte ementa:

> PRELIMINAR – DESERÇÃO – Alegação de que deserto o recurso em virtude de não ter sido recolhido o valor referente ao preparo, referindo as guias de recolhimento que acompanham o recurso a diverso processo – Hipótese em que a apelação foi julgada deserta e posteriormente reconsiderada a decisão – Demonstração de que houve o recolhimento tempestivo do valor do preparo, tendo ocorrido mero equívoco na juntada das guias comprobatórias – Inocorrência de deserção. Preliminar rejeitada.
> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE NULIDADE DE TERMO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL – Recurso interposto contra decisão que declara nula a cláusula previsiva do prazo de tolerância de 180 dias e acolhe o pedido de indenização por lucros cessastes – Descabimento – Validade da cláusula de tolerância de 180 dias que deve estar vinculada a motivação suficiente que justifique sua utilização automática – Inexistência de demonstração – Atraso na entrega da obra, ademais, além do prazo de 180 dias – Descumprimento contratual que dá suporte ao ressarcimento dos prejuízos alegados. – Precedentes jurisprudenciais da 10"Câmara – Decisão mantida.
> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Demora na entrega do imóvel – LUCROS CESSANTES – Verba devida, em virtude da injusta privação do uso do bem ou dele obter os frutos correspondentes, dada a demora no cumprimento da obrigação contratualmente assumida pelo empreendedor – Renda, contudo, que deve consistir em 0,5% ao mês do valor atualizado do imóvel, e restrita ao período contado de janeiro de

2011 até 24 de abril de 2013 – Sentença que fixou a renda conforme a média de avaliações de aluguel, parcialmente reformada.
SUCUMBÊNCIA – Sentença que a afirma recíproca – Autora vencida em parte das pretensões, atendida em parte substancial delas –Julgado mantido.
Apelação provida em parte.

Embargos de Declaração: opostos pelas empresas, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 186, 402 e 927 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que a base de cálculo da indenização por lucros cessantes deve ser o valor locatício de imóvel semelhante e não a aplicação de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel. Caso se mantenha a base de cálculo, pleiteia sua majoração para 0,8%.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

Julgamento: aplicação do CPC/2015.

- Do valor da indenização por lucros cessantes

O acórdão recorrido, ao decidir que o montante devido a título de lucros cessantes deve ser calculado com base no percentual de 0,5% ao mês, incidente sobre o valor atualizado do imóvel, divergiu da jurisprudência do STJ quanto ao tema, firmada 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 (AgInt no REsp 1.723.050/RJ, 4ª Turma, DJe de 26/9/2018; e AgInt no REsp 1.651.964/RJ, 3ª Turma, DJe de 27/3/2018).

Logo, o recurso especial merece provimento, com base na Súmula 568/STJ.

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, V, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, para restabelecer a sentença, especialmente quanto ao critério de apuração da indenização por lucros cessantes.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar na condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília(DF), 14 de junho de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora