RECURSO ESPECIAL Nº 1.811.427 - SP (2019/0118919-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746 ANA CLAUDIA SILVA LACERDA - SP350670 JULIANA FLECK VISNARDI - SP284026
RECORRIDO	:	ENILDA GUEDES CARVALHO REQUENA
RECORRIDO	:	ROBSON REQUENA
ADVOGADOS	:	KELEY PEREIRA VIEIRA MERLI - SP260601 HELITON FERNANDO MERLI - SP235461

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC. COMPRA E VENDA DE TERRENO EM LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAS E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF. LUCROS CESSANTES. MORA CONFIGURADA. COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

DECISÃO

ENILDA GUEDES CARVALHO REQUENA e ROBSON REQUENA (ENILDA e ROBSON) ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas e reparação por danos materiais contra URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (URBPLAN), em virtude de atraso na entrega de obras de infraestrutura em loteamento adquirido da ré.

Em primeira instância o pedido foi julgado procedente para declarar rescindido o contrato objeto dos autos e para (1) condenar a requerida a restituir aos autores os valores pagos na sua integralidade, corrigidos monetariamente pela Tabela do TJ desde o desembolso e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, contados da citação, devendo o pagamento ocorrer de uma só vez e no prazo de 15 dias após a intimação para cumprimento desta decisão, sob pena de multa de 10%; (2) condenar a

requerida a pagar aos autores o equivalente a 0,5% do valor do contrato atualizado (correção pela tabela do TJSP), mensalmente, desde a data em que deveria ter ocorrido a entrega (04 de dezembro de 2012), até a data em que foi deferida a tutela de urgência, proporcionalmente quando o caso (primeiro "vencimento" deve ser considerando 04 de janeiro de 2013), com juros moratórios de 1% ao mês, contados da citação para as prestações vencidas antes dela e, para as demais, a partir de cada "vencimento"; e. (3) condenar a demandada ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação (e-STJ, fls. 249/251).

O Tribunal *a quo* deu parcial provimento ao apelo da URBPLAN, em acórdão a seguir ementado:

> *RESCISÃO CONTRATUAL. TERRENO EM LOTEAMENTO. CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DE QUANTIAS PAGAS. LUCROS CESSANTES. Insurgência contra sentença de procedência parcial. Sentença mantida. Preliminar. Defeito de representação sanado em apelação. Mérito. Atraso de mais de dois anos na conclusão de loteamento enseja rescisão contratual, com restituição integral das quantias pagas pelos compradores. Lucros cessantes. Ainda que se trate de terreno em loteamento, o atraso gera dano decorrente da impossibilidade de uso ou fruição do bem que pode se traduzir na forma de lucros cessantes. Redução do montante para 0,5% das quantias pagas. Recurso parcialmente provido* (e-STJ, fl. 331).

No recurso especial, interposto com esteio no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, URBPLAN alegou, a par de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 27, § §1° ao 5° e 8° da Lei n° 9.514/97; 25 da Lei 6.766/79; 427, 393, 402, 403 e 884 do Código Civil.

Pugnou, preliminarmente, pela concessão da gratuidade de justiça, em virtude de se encontrar em recuperação judicial. No mérito, sustentou (1) a não ocorrência de descumprimento contratual, pois a conclusão das obras descrita no contrato se deu dentro do prazo aprovado pela Municipalidade, nos termos da Lei nº 6.766/79; (2) a impossibilidade de rescisão contratual em virtude de o contrato discutido nos autos foi firmado com pacto de alienação fiduciária; (3) a inexistência de danos materiais a título de lucros cessantes.

Após apresentadas as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 437/456).

É o relatório.

DECIDO.

Os presentes embargos não comportam acolhimento.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

> *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

Do pedido de gratuidade de justiça

Em virtude de a recorrente se encontrar em regime de Recuperação Judicial, defiro o benefício pleiteado, eximindo-a do pagamento das custas processuais relativamente ao presente recurso especial, sem efeitos retroativos.

Da violação a dispositivos de lei federal

Observo de início, que a matéria contida nos arts. 27, § §1° ao 5° e 8° da Lei n° 9.514/97; 25 da Lei 6.766/79; e 427 do Código Civil, tidos por violados, da forma em que postos nas razões do apelo especial, não foram objeto de análise pelo Tribunal *a quo*, nem foram opostos embargos de declaração a fim de suscitar o debate do tema nele contido, incidindo, no ponto, o óbice da Súmula nº 282 do STF, ante a falta de prequestionamento da questão federal invocada.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE ARTIGOS DE LEI TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULAS 282 E 356/STF. […] AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Ausência de prequestionamento aos artigos tidos por vulnerados. Súmulas 282 e 356/STF.*
> *[…]*
> *5. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no REsp 1696597/RO, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 13/3/2018, DJe 27/3/2018).

Dos lucros cessantes

A Corte bandeirante, após reconhecer a responsabilidade de URBPLAN pelo atraso na entrega das obras de infraestrutura no loteamento em que se encontra o terreno vendido aos recorridos, reconheceu ser devido o pagamento de lucros cessantes, nos termos da fundamentação abaixo:

> *Embora o entendimento tenha sido firmado tendo em vista atraso na entrega de imóveis adquiridos antes da construção respectiva, possível sua interpretação extensiva para abranger o caso em tela, já que não existe no ordenamento disposição que permita isenção de responsabilidade das apelantes simplesmente por se tratar de terreno em loteamento, ou em razão de a posse do imóvel já ter sido transferida aos apelados.*
> *Ao contrário do que se sustenta no recurso, esta interpretação reequilibra as prestações do contrato, antes excessivamente oneroso ao consumidor por deixar a critério exclusivo da apelante a data de conclusão de obras de infraestrutura do loteamento.*
> *Reposicionada a controvérsia nesses termos,* ***evidente que foi a apelante que deu causa à rescisão do contrato, não se tratando de mero arrependimento.***
> ***[...]***
> *Por fim, mesmo que o contrato esteja sendo desfeito, os apelados fazem jus ao recebimento de indenização por lucros cessantes, embora não nos parâmetros determinados em sentença.*
> *Com efeito,* ***a demora na conclusão das obras e consequente entrega do imóvel gerou dano para os apelados que poderiam ter construído no terreno tanto para residência própria, deixando de ter outro gasto com moradia, como para disponibilizar o imóvel para locação, auferindo renda quantificado mensalmente pelo valor locativo do imóvel, embora com a ressalva de se tratar de terra nua e não de edificação.***
> ***O dano é, assim, presumido, independendo de demonstração específica.*** *Porque se trata de terreno sem valor locativo imediato, arbitra-se a indenização em 0,5% dos valores pagos pelos apelados até a concessão de liminar autorizando a suspensão dos pagamentos (abril/2017 ps. 127/128), de forma a compensá-los proporcionalmente ao investimento realizado* (e-STJ, fls. 333/334).

O entendimento acima firmado se harmoniza à jurisprudência dominante desta Corte, no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, como é o caso dos autos, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

A propósito, confiram-se o precedente:

> *PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL AFASTADO. ENTREGA DE IMÓVEL EM CONFORMAÇÃO DISTINTA ÀQUELA ADQUIRIDA. DANO MORAL MANTIDO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO.*
> *[...].*
> *6. A ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes. Precedentes.*
> *7. Recurso especial conhecido e não provido.*
> (REsp 1634751/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 14/02/2017, DJe 16/2/2017).

Com igual entendimento, confiram-se os julgados: AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta turma, DJe 25/8/2014, Resp 1.355.554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, DJe 4/2/2013

Aplicável, portanto, a Súmula nº 568 do STJ.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília/DF, 14 de junho de 2019.

MINISTRO **MOURA RIBEIRO**

Relator