RECURSO ESPECIAL Nº 1.812.917 - SP (2019/0129697-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	CPF ENGENHARIA E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	MARIA LUIZA DE ABREU ALMEIDA MANZANO - SP084959
RECORRIDO	:	ELIZABETH MARIA PAIS DE JULIO
ADVOGADOS	:	MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
		GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por **CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA,** com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 224, e-STJ):

> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL - PRETENSÃO DEDUZIDA PELA PROMITENTE-COMPRADORA EM RAZÃO DO ATRASO PARA ENTREGAR DO IMÓVEL - INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA CARACTERIZADO - RESCISÃO DO NEGÓCIO, COM CONSEQUENTE DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS - EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL NÃO CONFIGURADA - LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS E DEVIDOS NO PERÍODO DA MORA - AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

Em suas razões de recurso especial (fls. 235/247, e-STJ), a insurgente aponta a ocorrência de divergência jurisprudencial quanto à interpretação dada aos artigos 373, I, do CPC/15; e 402 do CC. Sustenta, em suma, que a parte recorrida não fez prova da caracterização dos danos materiais/lucros cessantes supostamente sofridos, razão pela qual incabível a indenização a esse título, já que não se presumem.

Contrarrazões às fls. 252/264, e-STJ.

Admitido o recurso especial na origem (fls. 265/267, e-STJ), ascenderam os autos a esta egrégia Corte de Justiça.

É o relatório.

Decido.

O presente recurso não merece prosperar.

1. Limita-se a controvérsia à possibilidade de percepção de lucros cessantes decorrentes de inadimplemento contratual, consubstanciado na mora da entrega do imóvel. Quanto a esse tema, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que tal inadimplemento acarreta a obrigação de pagamento de indenização, em virtude de se tratar de prejuízo presumido.

Ilustrativamente:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS

CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. MULTA. NÃO OCORRÊNCIA. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. INVIABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

3. A aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

4. Os honorários recursais incidem apenas quando houver a instauração de novo grau recursal, e não a cada recurso interposto no mesmo grau de jurisdição, sendo indevida a fixação em agravo interno e em embargos de declaração.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1711806/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/03/2019, DJe 21/03/2019; grifou-se)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. LUCROS CESSANTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção, no julgamento dos EREsp 1.341.138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (julgado em 9/5/2018 e publicado no DJe de 22/05/2018), concluiu que, "descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação", de modo que a indenização dos lucros cessantes deve ser calculada com base no valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel, o que, no caso dos autos, será apurado em liquidação de sentença.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 921.095/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 05/02/2019, DJe 14/02/2019; grifou-se)

Quanto ao ponto, consignou o Tribunal de origem (fls. 228/229, e-STJ):

Há responsabilidade civil indenizável da ré por falha na prestação diante do efetivo atraso na entrega da unidade autônoma à autora, tendo em vista que **o prazo final para a entrega da unidade autônoma era maio/2014, já computado o prazo de tolerância**, e considerando que **o imóvel ainda não havia sido entregue ao autor quando a ação foi ajuizada, em novembro/2015**, impõe-se reconhecer o inadimplemento da apelante, que deixou de cumprir a obrigação avençada no tempo e modo devidos. Ressalte-se que a apelada pagou o valor pactuado, sendo qua a diferença

> remanescente seria paga apenas na entrega das chaves.
> [...]
> **Sendo assim, forçoso reconhecer que a apelante incorreu em mora e deve suportar os seus efeitos, dentre os quais a obrigação de reparar os danos decorrentes do atraso, sobressaindo os lucros cessantes, que são presumidos** (Súmula 162 do TJ/SP), equivalentes ao montante que a autora poderia auferir caso pudesse desfrutar da unidade desde a data estimada para entrega.

Logo, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte, de modo a se impor a rejeição da pretensão recursal, nos termos do enunciado da Súmula 83 do STJ.

2. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a Súmula 568/STJ, **nego provimento** ao recurso especial. Com base no artigo 85, § 11, do CPC/15, majoro os honorários sucumbenciais em 2%, a se somarem aos 15% fixados na origem (fl. 230, e-STJ), totalizando 17%, a incidir sobre o valor atualizado da condenação, a favor da parte ora recorrida.

Publique-se.
Intimem-se.

Brasília (DF), 17 de junho de 2019.

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator