

# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.831.119 - RO (2019/0236012-6)

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A  
**RECORRENTE** : ODEBRECHT REALIZACOES IMOBILIARIAS S.A  
**ADVOGADOS** : ANDREY CAVALCANTE DE CARVALHO - RO000303B  
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907  
PAULO BARROSO SERPA - RO004923  
**RECORRENTE** : VANILDA DA SILVA MELO  
**ADVOGADOS** : ALEXANDRE LEANDRO DA SILVA - RO004260  
KAMILA ARAÚJO PRADO - RO007371  
**RECORRIDO** : OS MESMOS

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL NA DATA PACTUADA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO.

1. Ação de compensação por dano moral e reparação por dano material devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária.
2. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que, reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos. Precedentes.
3. Recurso especial provido.

### DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por **VANILDA DA SILVA MELO** (segunda recorrente), com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

**Ação:** de reparação por dano material e compensação por dano moral, ajuizada por VANILDA DA SILVA MELO, em face dos recorrentes, devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária, na qual pleiteia sejam os recorrentes condenados a compensar dano extrapatrimonial e reparar dano material.

**Sentença:** julgou procedente os pedidos formulados na inicial, para condenar os recorrentes ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de compensação por dano moral, e R\$ 359, 23 (correspondente a 0,5 sobre o valor de R\$ 71.847,90), no período de

# *Superior Tribunal de Justiça*

30/01/2012 a 11/10/2013.

**Acórdão:** deu parcial provimento à apelação interposta pelos recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

Apelação cível. Atraso na entrega do imóvel. Cláusula de tolerância. Abusiva. Longo período. Dano moral. Lucros cessantes. Programa minha casa minha vida.

As chuvas excessivas não têm o condão de excluir a responsabilidade civil da parte pela demora na entrega do imóvel contratado, pois, além de serem plenamente previsíveis na região amazônica, constituem hipótese de caso fortuito interno, decorrendo dos próprios riscos inerentes à atividade empresarial.

O descumprimento contratual pela demora na entrega do empreendimento, por longo período, enseja a compensação por dano moral.

Tratando-se de imóvel adquirido com subsídio do Governo Federal pelo Programa Minha Casa Minha Vida, não há que se cogitar em indenização a título de lucros cessantes. (e-STJ Fls. 489/490)

**Embargos de declaração:** interpostos por **BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.** e **ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A** (primeiros recorrentes), foram rejeitados. (e-STJ fls. 505/511)

**Embargos de declaração:** interpostos por VANILDA DA SILVA MELO (segunda recorrente), foram rejeitados. (e-STJ fls. 514/520)

**Recurso especial:** a segunda recorrente alega violação do art. 402 do CC. Sustenta, em síntese, que é cabível, à espécie, a indenização por lucros cessantes, pois estes são presumidos, independentemente "(...) de se tratar do Programa "Minha Casa Minha Vida", em razão do descumprimento injustificado da avença pela construtora." (e-SJT fl. 565) Pugna pela manutenção do valor arbitrado a título de danos morais.

Relatado o processo, decide-se.

## **- Dos lucros cessantes - Súmula 568/STJ**

A jurisprudência do STJ está firmada no sentido de que, no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de

# *Superior Tribunal de Justiça*

tolerância, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. (REsp 1729593/SP - 2ª Seção, DJe 27/09/2019)

A Corte de origem, ao afastar a condenação dos recorridos ao pagamento de lucros cessantes, em decorrência do imóvel em questão ter sido adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida, adotou entendimento dissonante do da jurisprudência do STJ. Logo, nos termos da Súmula 568/STJ, o acórdão recorrido merece reforma.

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 de primeiro grau e determinar o pagamento de lucros cessantes.

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

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 03 de setembro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora