

# Superior Tribunal de Justiça

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.807.382 - AL (2019/0094703-7)**

**RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE : MARIA DOLORES PAFFER DE ALMEIDA**  
**ADVOGADOS : VINICIUS DE FARIA CERQUEIRA - AL009008**  
**PAULO CESAR DE AZEVEDO PANTALEÃO JUNIOR -**  
**AL013318**  
**AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADOS : MARCELA PORTELA NUNES BRAGA - DF029929**  
**DANIELA LEMOS NEUESCHWANDER E OUTRO(S) - PE019387**

## EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC.** AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. MATÉRIA JULGADA SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS (TEMA 996) DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL CONFIGURADO. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO. AGRAVO INTERNO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

## DECISÃO

MARIA DOLORES PAFFER ALMEIDA (MARIA) ajuizou ação de indenização por danos morais e materiais cumulada com obrigação de fazer em desfavor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) e VERGA ENGENHARIA LTDA. (VERGA).

Em primeira instância os pedidos foram julgados improcedentes, ao fundamento de que a instituição financeira é ilegítima quanto aos pedidos relacionados ao desenvolvimento da obra, o que conduz à incompetência absoluta do juízo para julgar o feito relacionado a tal pretensão, bem como por ser devida a taxa de obra/juros de obra (e-STJ, fls. 145/149).

Irresignada, MARIA interpôs apelação, que foi provida em parte pelo Tribunal de origem em acórdão assim ementado:

*EMENTA : CIVIL. IMÓVEL RESIDENCIAL FINANCIADO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.*

- 1. Apelação ante sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Federal - AL que julgou improcedente a pretensão autoral.*
- 2. Apela a autora, aduzindo a necessidade de reforma do , para*

# Superior Tribunal de Justiça

que seja reconhecida a decisum legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal. Pleiteia a devolução dos valores pagos a título de taxa de obra após o período previsto para entrega do imóvel e o ressarcimento dos lucros cessantes, em valor correspondente ao aluguel de um imóvel semelhante na mesma região (cerca de R\$ 1.000,00) ou ainda o equivalente a 0,5% do valor atualizado do imóvel, por cada mês de atraso, contados até a devida entrega do imóvel. Pretende, ainda, o pagamento de indenização a título de danos morais, no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a condenação da CEF à substituição da Construtora Verga e a fixação dos honorários recursais, conforme dispõe o § 11 do art. 85 do NCPC.

3. A tese de que a Caixa atuou como mero agente financiador, não tem consistência, eis que ela possui poder de fiscalização na hipótese discutida, cabendo a ela, em caso de atraso, providenciar a substituição da construtora e o acionamento do seguro de garantia da execução da obra, o qual a Construtora é obrigada a contratar enquanto condição para liberação das parcelas do mútuo. Tal previsão encontra respaldo no Contrato firmado, que é explícito ao determinar que cumpre à CEF atestar o atraso, por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, se ocorrer retardamento ou paralisação da obra (Cláusula décima nona, letra g do contrato).

4. Em relação à restituição dos valores pagos a título de taxa de obra, entendo que, havendo atraso na construção do empreendimento, não se pode penalizar o consumidor com a cobrança de tal taxa, considerando que não foi ele quem deu causa ao atraso.

5. Não merece acolhida a pretensão de ressarcimento de supostos lucros cessantes, pois "o contrato em questão se deu sob os auspícios da Lei 11.977/2009 (Lei que Rege o Programa Minha Casa Minha Vida), a qual é direcionada para aqueles que estão em busca da primeira moradia própria, inexistindo a possibilidade de aluguel ou venda desses imóveis até o momento da sua quitação. Portanto, indevida a fixação de lucro cessante vinculado ao valor do aluguel cujo imóvel não pode ser destinando a essa finalidade, até a quitação do contrato 6. O pedido de indenização por danos morais, deve prosperar, nos casos em que o atraso se prolonga por mais de três anos, como na hipótese versada nestes autos, quando o atraso da obra e as cobranças abusivas no período da demora da entrega do imóvel revelam condutas antijurídicas perpetradas pelas partes demandadas, gerando a obrigação de reparação dos prejuízos causados. Entendo razoável o montante de 10.000,00 (dez mil reais), devendo a CEF e a Construtora pagarem, solidariamente, tal indenização.

7. A cláusula décima nona do contrato prevê, entre outras hipóteses, a substituição da interveniente construtora no caso de

# Superior Tribunal de Justiça

*não conclusão da obra dentro do prazo contratual. Assim, é plausível o pleito da apelante referente à condenação da Caixa à substituição da construtora Verga, a fim de que haja o reinício das obras no prazo de 60 (sessenta) dias.*

*8. Quanto aos honorários recursais, descabe na hipótese, eis que o tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal. In casu, não houve arbitramento de honorários em favor da apelante, tendo em vista que a sentença lhe foi desfavorável.*

*9. Apelação parcialmente provida, com inversão do ônus sucumbencial, eis que a Instituição financeira apelada sucumbiu na maior parte dos pedidos. (e-STJ, fls. 237/238).*

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 272/274).

Inconformada, MARIA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, c, da CF, alegando dissídio jurisprudencial, tendo por paradigma precedente desta Corte Superior, ao argumento de que seriam presumidos os lucros cessantes em virtude de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta.

Após a admissão do apelo nobre pelo Tribunal alagoano, proferi decisão singular negando provimento ao recurso, ante o reconhecimento de que não comprovado o dissídio jurisprudencial invocado (e-STJ, fl. 359 e 371/374).

De tal decisão, MARIA interpôs o presente agravo interno, alegando que há similitude fática entre os casos confrontados, os quais entendem que há presunção de prejuízo pelo injustificado atraso na entrega de unidade habitacional adquirida na planta, sendo indiferente para a análise a categoria do imóvel ou seu vínculo ao programa habitacional Minha Casa Minha Vida (e-STJ, fls. 379/393).

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 396/402).

É o relatório.

DECIDO.

O inconformismo merece provimento.

De plano, vale pontuar que o presente recurso especial foi interposto contra acórdão publicado 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.*

# Superior Tribunal de Justiça

Tendo em vista as razões lançadas no bojo do presente agravo interno, RECONSIDERO a decisão de e-STJ, fls. 371/374, e passo a novo exame do recurso especial.

## **Dos lucros cessantes (art. 402 do CC/02 e dissídio).**

Versam os autos sobre ação de indenização por danos morais e materiais ajuizada por MARIA DOLORES conta a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) e VERGA ENGENHARIA LTDA (VERGA), em virtude de atraso na entrega de unidade habitacional adquirida por meio do Programa Minha Casa Minha Vida.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados improcedentes, sendo a sentença reformada, a fim de julgar parcialmente procedente a ação indenizatória, determinando a restituição dos valores pagos a título de taxa de obra, bem como o pagamento de indenização por danos morais, que foram fixados na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

O pedido de lucros cessantes foi indeferido, ao entendimento de que *referido programa é direcionado para aqueles que estão em busca da primeira moradia própria, inexistindo a possibilidade de aluguel ou venda desses imóveis até o momento da sua quitação*, sendo, assim, *indevida a fixação de lucro cessante vinculado* (e-STJ, fl. 227).

Contudo, tal entendimento está em desacordo com a orientação firmada nesta Corte, no bojo do REsp nº 1.729.593/SP, Segunda Seção, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (tema 996), no qual se firmou a tese de que, *No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, 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* (sem destaque no original).

Eis a ementa do aludido julgado:

*RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.*

*1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.*

*1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, 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.*

*1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.*

*[...].*

*2. Recursos especiais desprovidos.*

*(REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/9/2019)*

Desse modo, tendo o TJ/AL reconhecido a mora das demandadas na entrega da obra, é de rigor o retorno dos autos à origem, a fim de que, adequando o acórdão à tese firmada nesta Corte, no recurso representativo de controvérsia acima indicada, proceda ao cálculo do valor dos lucros cessantes devidos à MARIA DOLORES.

Nessas condições, DOU PROVIMENTO ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brasília/DF, 08 de outubro de 2019.

**MINISTRO MOURA RIBEIRO**

Relator

