

# *Superior Tribunal de Justiça*

## **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.559.050 - DF (2019/0230939-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**AGRAVANTE** : ASSOCIACAO HABITACIONAL DOS INQUILINOS DO RIACHO FUNDO DF - ARTEC  
**ADVOGADO** : EDIVAM BARBOSA DIAS JUNIOR E OUTRO(S) - DF049813  
**AGRAVADO** : MARIA LUCIA FRANCA VELOSO  
**ADVOGADO** : DIEGO SILVA E CASTRO - DF031962  
**INTERES.** : CHARLES KELDAY CONSTRUTORA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA - EPP  
**INTERES.** : CHARLES KELDAY FERNANDES DE MIRANDA  
**ADVOGADO** : MARCELO ELMOKDISI DIMATTEU - DF027827

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDOS. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de indenização por danos emergentes e lucros cessantes.
2. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
3. A jurisprudência do STJ é no sentido de que a indenização por lucros cessantes é presumida na hipótese de descumprimento do prazo contratual para a entrega do imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (Tema 996). Precedente da 2ª Seção do STJ.
4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, não provido.

### **DECISÃO**

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por ASSOCIACÃO HABITACIONAL DOS INQUILINOS DO RIACHO FUNDO DF - ARTEC, contra decisão que negou seguimento a recurso especial fundamentado, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

**Agravo em recurso especial interposto em:** 17/06/2019.

**Concluso ao gabinete em:** 06/11/2019.

**Ação:** indenização por danos emergentes e lucros cessantes ajuizada

# *Superior Tribunal de Justiça*

por MARIA LUCIA FRANCA VELOSO, em face da agravante, em razão do atraso na entrega de imóvel.

**Sentença:** julgou procedente em parte o pedido da inicial.

**Acórdão:** deu provimento à apelação da agravada, nos termos da ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. ART. 373, INCISO II, DO CPC. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. LUCROS CESSANTES.

1. Nos termos do art. 373, inciso II, do CPC, cabe ao réu comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

2. O atraso na entrega, por si só, gera lucros cessantes, porque a adquirente deixa de usufruir do imóvel, seja através do uso próprio, seja através dos frutos civis.

3. Apelo provido (e-STJ fl. 192).

**Embargos de Declaração:** opostos pela agravante, foram rejeitados.

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 7º da Lei 11.977; 402, 610, § 2º, do CC; e 330, II, III, do CPC. Sustenta que a agravada não faz jus à indenização por lucros cessantes por atraso na entrega de imóvel em razão da impossibilidade de locação de bem financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Aduz que é ilegítima para ocupar o polo passivo da demanda porquanto não possui qualquer gerência dos recursos advindos dos juros de obra.

## **RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.**

**Julgamento:** aplicação do CPC/2015.

### ***- Da existência de fundamento não impugnado***

A agravante sustenta ser parte ilegítima para figurar no polo passivo dos autos, no entanto, não impugnou o seguinte fundamento utilizado pelo TJ/DF:

A embargante figurou na compra e venda do imóvel (ID nº Num. 4908154 - Pág. 1). Desse modo, nas ações consumeristas há responsabilidade solidária entre todos aqueles que concorrem para o

dano, desse modo ARTEC é parte legítima para figurar no polo passivo da lide (e-STJ fl. 240).

Razão pela qual deve ser mantido o acórdão recorrido. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 283/STF.

**- Da Súmula 568/STJ**

A jurisprudência do STJ é no sentido de que a indenização por lucros cessantes é presumida na hipótese de descumprimento do prazo contratual para a entrega do imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (Tema 996), como é o presente caso.

Nesse sentido:

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 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.

# *Superior Tribunal de Justiça*

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp 1729593/SP, 2ª Seção, DJe 27/09/2019)

Desse modo, encontrando-se o entendimento da Corte de origem em consonância com a jurisprudência deste Tribunal, não há que falar na alteração do julgado. Incidência da Súmula 568/STJ.

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo e, com fundamento no art. 932, III e IV, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte agravada em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 10% sobre o valor da condenação (e-STJ fls. 196) para 12%.

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, 21 de novembro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora