

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.843.697 - RO (2019/0311874-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : **FELIPE TIAGO BEZERRA DO NASCIMENTO NUNES**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE LEANDRO DA SILVA - RO004260**
 KAMILA ARAÚJO PRADO - RO007371
RECORRENTE : **ODEBRECHT REALIZACOES IMOBILIARIAS S.A**
RECORRENTE : **BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO**
 IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : **GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907**
 PAULO BARROSO SERPA - RO004923
 ANDREY CAVALCANTE DE CARVALHO - RO000303B
RECORRIDO : **OS MESMOS**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. 1. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. ACÓRDÃO RECORRIDO REFORMADO. 2. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO ARTIGO VIOLADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. ALÍNEA C. SÚMULA 284/STF. 3. RECURSO ESPECIAL DE FELIPE TIAGO BEZERRA DO NASCIMENTO NUNES PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial apresentado por Felipe Tiago Bezerra do Nascimento Nunes, com base no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal.

Compulsando os autos, verifica-se que o ora recorrente ajuizou ação de indenização por danos materiais e morais (e-STJ, fls. 7-16), tendo o Juízo de primeiro grau julgado parcialmente procedentes os pedidos (e-STJ, fls. 541-551).

Interpostos recursos de apelação, o Tribunal de origem deu parcial provimento aos apelos, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 686):

Apelação cível. Atraso na entrega do imóvel. Cláusula de tolerância. Abusividade. 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

Superior Tribunal de Justiça

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.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 719-722).

Nas razões do recurso especial, o recorrente alega violação ao art. 402 do CC.

Sustenta, em síntese, o cabimento da condenação ao pagamento da indenização por lucros cessantes, pelo atraso na entrega de imóvel em construção do Programa Minha Casa Minha Vida, por serem presumidos.

Assevera, ainda, a necessidade de majoração da condenação por danos morais.

Contrarrazões apresentadas às fls. 789-802 (e-STJ).

O Tribunal de origem admitiu o processamento do recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte Superior.

Brevemente relatado, decido.

De fato, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp n. 1.729.593-SP, desta relatoria, sob o rito dos recursos repetitivos, DJe de 27/9/2019, firmou o entendimento 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.

Eis a ementa do 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 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.

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.

Desse modo, evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, é devido o pagamento de indenização ao comprador desde a data fixada no contrato, a qual será acrescida apenas do prazo de tolerância, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma, a ser calculada com base no valor locatício de imóvel assemelhado, a ser apurado em liquidação de sentença.

No tocante ao valor da indenização por danos morais, faz-se necessário consignar que o recorrente não apontou o dispositivo tido por violado a fim de viabilizar o conhecimento da insurgência sobre a matéria, providência obrigatória inclusive para os reclamos interpostos pela alínea c. Dessa forma, constata-se que a argumentação apresentada no recurso mostra-se deficiente, atraindo, assim, a incidência do verbete n. 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

Superior Tribunal de Justiça

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial de Felipe Tiago Bezerra do Nascimento Nunes, apenas para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de lucros cessantes a serem apurados em liquidação.

Publique-se.

Brasília, 04 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

