

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.768.601 - SP (2018/0247249-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**RECORRENTE** : DANIEL ZOLETTI MARINHO - ESPÓLIO  
**ADVOGADOS** : ANTONIO SERGIO AQUINO RIBEIRO - SP134881  
GISELE OLIVEIRA CARNEIRO FONTES - SP133927  
BRUNO LEANDRO SAVELIS RODRIGUES - SP335778  
**RECORRIDO** : JOSE AVELINO MARINHO  
**RECORRIDO** : VALDELI APARECIDA ZOLETTI MARINHO  
**ADVOGADOS** : ANTONIO SERGIO AQUINO RIBEIRO - SP134881  
GISELE OLIVEIRA CARNEIRO FONTES - SP133927  
BRUNO LEANDRO SAVELIS RODRIGUES - SP335778  
**RECORRIDO** : CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA  
**RECORRIDO** : MARIA DE LOURDES DOS ANJOS CASTRO  
**RECORRIDO** : ADRIANA GARCIA  
**RECORRIDO** : RESERVA NOVA CINTRA SPE - LTDA  
**ADVOGADOS** : LUCIANA ARAUJO CARVALHO - SP150630  
FÁBIO COSTA DE ALVARENGA - SP183850

**DECISÃO**

Cuida-se de recurso especial interposto por **ESPÓLIO DE DANIEL ZOLETTI MARINHO**, com amparo nas alínea "a" do permissivo constitucional, no intuito de reformar o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 1391, e-STJ):

Apelação Cível - Revelia - Eventual presunção decorrente da falta de impugnação específica é relativa - Presunção pode ceder a outras circunstâncias constantes dos autos, de acordo com o princípio do livre convencimento do juiz - Conjunto probatório dos autos que, todavia, evidenciou a transferência de ativos entre as empresas Criar e Reserva Nova Cintra - Ausência de impugnação pelas rés - Responsabilidade solidária corretamente reconhecida pela r. sentença - Aplicabilidade da Teoria da Aparência - Empresas que se confundem aos olhos do consumidor, apresentando-se ao contratante como parte da cadeia de fornecimento de serviço - Pretensão de restituição de valores fundada em descumprimento de obrigação - Interesse processual do autor configurado, porquanto - Recurso da ré improvido.

Apelação Cível - Juros moratórios - Pretensão de reconhecimento de incidência a partir de cada desembolso - Descabimento - Inaplicabilidade da Súmula 54/STJ, porquanto não se trata de responsabilidade extracontratual - Lucros cessantes - Indenização indevida, em vista do desfazimento da avença - Retorno das partes ao "status quo ante" que se mostra incompatível com a pretensão de recebimento de valores a título de lucros cessantes - Inaplicabilidade da Súmula 162/TJSP - Recurso do autor, nesta parte, improvido.

Sucumbência - Ônus da sucumbência a ser suportado pelas rés -

Decaimento da parte autora de parte mínima do pedido - Custas e despesas processuais a serem suportados pelas rés, bem como honorários advocatícios fixados nos termos do art. 85, § 2º, do NCPC - Recurso do autor, nesta parte, provido.

Opostos embargos declaratórios (fls. 1435/1441, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 1466/1470, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls.1473/1480, e-STJ), o recorrente aponta violação aos artigos 389 e 402 do Código Civil. Em síntese, alega fazer jus à percepção de lucros cessantes, bem como sustenta que os juros moratórios devem ser calculados a partir de cada desembolso.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

Decido.

1. No que tange à possibilidade de percepção de lucros cessantes decorrentes de inadimplemento contratual, consubstanciado na mora da entrega do imóvel, 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 NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

1. Para suplantar a conclusão firmada pelo Tribunal de origem - acerca da não caracterização de caso fortuito (ou força maior) que justificasse a exclusão da responsabilidade da construtora no atraso da entrega do imóvel objeto da demanda - revelar-se-ia necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito do julgamento de recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Consonância entre o acórdão estadual e a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel (objeto de compromisso de compra e venda), sobretudo após o esgotamento da prorrogação estipulada, enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador (EResp 1.341.138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 09.05.2018, DJe 22.05.2018).

3. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1813470/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/11/2019, DJe 12/11/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.  
AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO E INDENIZAÇÃO. COMPRA

E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o entendimento sumulado desta Corte, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula 543/STJ).

2. A jurisprudência desta Corte assinala "ser cabível, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento da promitente-vendedora, a condenação desta ao pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo dispensável a prova desses" (AgInt nos EDcl no REsp 1.562.007/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2018, DJe de 19/06/2018).

3. A majoração de honorários de 12% (doze por cento) para 13% (treze por cento) encontra fundamento no art. 85, § 11, do CPC/2015, diante do preenchimento dos seus requisitos.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1482593/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 21/10/2019)

Desse modo, ante a dissonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte, a reforma do aresto, nesse ponto, é medida que se impõe.

2. A iterativa jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que os juros de mora incidem desde a citação nos casos de responsabilidade contratual. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. JUROS DE MORA.

TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. 2. Os juros de mora incidem desde a citação nos casos de responsabilidade contratual.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1719574/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 11/09/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. O TRIBUNAL DE ORIGEM CONCLUIU QUE FOI COMPROVADO O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. ALTERAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O Tribunal de origem, com arrimo no acervo fático-probatório, concluiu que foi comprovado o atraso injustificado na entrega do imóvel por culpa exclusiva da promitente-vendedora. A pretensão de alterar tal entendimento

demandaria o reexame do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.

2. Rejeitado o pedido de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo consumidor, na medida em que a iterativa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se pela devolução integral em caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva da promitente-vendedora, ora agravante.

Incidência da Súmula 543/STJ.

3. "A Corte local, ao fixar a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor das parcelas a serem restituídas, nos casos em que a rescisão do contrato foi causada exclusivamente pelo promitente vendedor, alinhou-se ao entendimento deste Superior Tribunal de Justiça" (AgInt no REsp 1.729.742/SE, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/05/2018, DJe de 28/05/2018).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1477168/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 05/09/2019, DJe 26/09/2019)

Logo, a decisão da Corte estadual, neste ponto, encontra-se em consonância com o entendimento deste Tribunal Superior.

**3.** Do exposto, com fundamento no art. 932 do NCPC c/c Súmula 568/STJ, **dou parcial provimento** ao recurso especial apenas a fim de condenar a ré/recorrida ao pagamento de lucros cessantes, calculados com base no valor dos alugueres que o comprador deixaria de pagar ou no valor médio dos alugueres que o imóvel poderia ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada, a ser apurado em sede de liquidação de sentença.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 28 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator