

RECURSO ESPECIAL Nº 1.847.249 - SP (2019/0330840-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : **FAZENDA ROSEIRA ZETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CPE S.A**
RECORRENTE : **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A**
ADVOGADOS : **DIANNY ALMEIDA ESTEVES - SP358695**
: **REGINA BONILHA DOS SANTOS - SP344099**
RECORRIDO : **JULIANE GISELLE HORTOLAM**
RECORRIDO : **FERNANDO GARCIA**
ADVOGADO : **PEDRO AUGUSTO REINO MARTINS - SP305927**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

DECISÃO

1. Cuida-se de recurso especial interposto por FAZENDA ROSEIRA ZETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CPE S.A. e OUTRA, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

Apelação cível. Compra e venda. Empreendimento imobiliário. Responsabilidade solidária das fornecedoras. Não regularização da documentação pelas rés. Impossibilidade do financiamento. Inadimplemento inicial das rés. Cobrança de acréscimo de correção monetária pelo INCC sobre a parcela fixa, considerado o lapso temporal entre a aquisição do bem e a assinatura do contrato de financiamento. Correção monetária que representa a recomposição do valor da moeda. Reconhecimento do direito ao recebimento de lucros cessantes. Súmula 162 do TJ. Impossibilidade de aplicação da multa contratual por analogia. Súmula 159 do TJ. Danos morais inexistentes, ausente hipótese excepcional. Recurso das rés parcialmente provido para afastar congelamento do saldo devedor, multa contratual por analogia e indenização por danos morais. Provimento parcial.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais (fls. 403/417), aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 402 e 403, do CC, defendendo o não cabimento de lucros cessantes, já que não há comprovação dos danos alegados.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 487/489.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 513/515).

É o relatório. DECIDO.

2. Com efeito, o Tribunal de origem entendeu que seriam cabíveis os lucros cessantes, assim consignando:

Os lucros cessantes, por sua vez, estão presentes.

Com relação à mora gerada pelas rés, de rigor a condenação no pagamento de lucros cessantes, pela ocupação indevida no imóvel que deveria estar em posse do autor.

Neste sentido, a Súmula editada por este Tribunal: “Súmula 162: Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.”

Assim, nota-se que o Tribunal local decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte, que se orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. 1. AFETAÇÃO DE RECURSO ESPECIAL REPETITIVO PELA SEGUNDA SEÇÃO DO STJ, VERSANDO SOBRE O MESMO TEMA. SOBRESTAMENTO QUE NÃO SE APLICA A ESTA CORTE SUPERIOR. 2. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS INDENIZÁVEIS. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Com efeito, na linha da jurisprudência desta Corte Superior, "a afetação de determinado recurso ao rito dos repetitivos, nos termos do art. 543-C do CPC, com correspondência no art. 1.037, II, do NCPC, não implica a suspensão ou o sobrestamento das demais ações já em curso no Superior Tribunal de Justiça, mas, apenas, as em trâmite nas instâncias ordinárias" (AgInt no REsp n. 1.661.140/SP, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, DJe de 30/5/2018).

2. O atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda acarreta a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguéis, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido. Precedentes. Acórdão a quo em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1741919/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES.

1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013)

Desse modo, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência do STJ, incide a Súmula 83 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso por ambas as alíneas.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de novembro de 2019.

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator