RECURSO ESPECIAL Nº 1.812.580 - SP (2019/0127201-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	JOYCE FERREIRA
ADVOGADOS	:	RODRIGO DE LIMA SANTOS - SP164275 RAFAEL TARIGE SABBAG - SP331572
RECORRIDO	:	VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRIDO	:	CEMARA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	LOURIVAL JOÃO TRUZZI ARBIX E OUTRO(S) - SP024491

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais, fundada no descumprimento contratual decorrente do atraso na entrega do terreno adquirido.

2. 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. Precedentes. Ante o entendimento do tema nesta Corte, aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.

3. Recurso especial conhecido e provido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por JOYCE FERREIRA, fundamentado, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 07/02/2019.

Concluso ao gabinete em: 04/06/2019.

Ação: de resolução contratual c/c indenização por danos materiais, ajuizada pela recorrente, em face de VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e CEMARA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., fundada no descumprimento contratual decorrente do atraso na entrega do terreno adquirido.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para rescindir o instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel e determinar a restituição integral dos valores pagos, devidamente atualizados,

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: FB498428-F599-4A07-A947-A5711FC75F84

além do pagamento da multa contratual no valor de R$ 5.395,92.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela recorrida, nos termos da seguinte ementa:

> EMENTA: Compra e Venda de Imóvel - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor - Rescisão a pedido da compradora, por inadimplemento das requeridas, que não entregaram o empreendimento no prazo fixado em contrato - Restituição da totalidade das quantias pagas, devidamente corrigidas a partir dos desembolsos e com incidência de juros a partir da citação - Indenização por lucros cessantes afastada - Imóvel consistente em um lote, impassível de proporcionar renda ao ser entregue - Não majoração da verba sucumbencial Recurso parcialmente provido.

Recurso especial: alega violação do art. 389 e 475, do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial.

Defende a possibilidade de cumulação do pedido de rescisão contratual com o pedido de perdas e danos (lucros cessantes), os quais seriam presumidos.

Admissibilidade: o recurso foi admitido na origem pelo TJ/SP.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

- Julgamento: CPC/15

- Da Súmula 568/STJ

A Segunda Seção do STJ entende que 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 (EREsp 1341138/SP, Segunda Seção, DJe de 22/05/2018). Também nesse sentido, em hipóteses de ação de rescisão contratual: AgInt no REsp 1813470/SP, 4ª Turma, DJe de 12/11/2019; AgInt no REsp 1.804.123/SP, 3ª Turma, DJe de 11/09/2019; AgInt no REsp 1774967/SP, 4ª Turma, DJe de 22/05/2019; AgInt no AREsp 912.217/SP, 4ª Turma, DJe de 23/02/2018.

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: FB498428-F599-4A07-A947-A5711FC75F84

Na hipótese, o Tribunal de origem decidiu que não haveria que se falar em lucros cessantes, tendo em vista a existência de pedido de rescisão contratual e tratar-se de imóvel não edificado, em dissonância com o entendimento dominante sobre o tema nesta Corte.

Aplica-se, portanto, a Súmula 568/STJ no particular.

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, V, "a", do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que proceda novo julgamento da apelação interposta, na esteira do devido processo legal, à luz da jurisprudência do STJ.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação ao pagamento das penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 28 de novembro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: FB498428-F599-4A07-A947-A5711FC75F84