

RECURSO ESPECIAL Nº 1.865.502 - SP (2020/0055112-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : SANDALO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE : MINULO EMPREENDIMENTOS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
RECORRIDO : ANGELA CRISTINA ALMENDRA MANTUAN
RECORRIDO : ROGER WILTON MANTUAN GUINDO
ADVOGADO : SILVIA GOULART DE FRANÇA - SP285821

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA AO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. SÚMULA Nº 568 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

DECISÃO

ANGELA CRISTINA DE ALMENDRA MANTUAN e ROGER WILTON MANTUAN GUINDO (ANGELA e outro) ajuizaram ação de indenização por danos materiais contra SANDALO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e MINULO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO (SANDALO e outra), em virtude de atraso na entrega de unidade habitacional em construção.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes a fim de condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de (1) ao pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes e/ou danos emergentes, no valor de R\$ 4.127,74 por mês de atraso na entrega do imóvel, com juros de 1% ao mês, a partir da citação, e de correção monetária calculada, a partir do ajuizamento da ação (lucros cessantes) e/ou a partir de cada pagamento (danos emergentes), pelo índices adotados pelo TJ/SP; (2) ao pagamento de multa de 2% sobre o valor do imóvel em contrato (R\$ 11.793,55), mais juros de 1% ao mês de atraso (total de 3 meses), aplicando analogicamente a cláusula penal moratória contida no contrato, até a data de entrega do imóvel, quando a obra foi efetivamente finalizada. O valor será acrescido de juros de 1% ao mês (capitalizados a partir da citação) e de correção monetária (calculada, a partir do

ajuizamento da ação, pelo índices adotados pelo TJ/SP). Foi fixada a sucumbência recíproca.

O recurso de apelação apresentado por SANDALO e outra foi parcialmente provido, a fim de afastar a condenação das requeridas referentes à multa contratual, mantendo a condenação por lucros cessantes, nos termos do acórdão a seguir ementado:

Compra e venda Preliminar de ilegitimidade passiva afastada Aplicação do Código de Defesa do Consumidor Atraso na entrega da obra demonstrado Ausência de caso fortuito ou força maior Prazo de tolerância de 180 dias Legalidade Precedentes Lucros cessantes devidos à razão de 0,5% por mês de atraso Multa moratória contratual indevida Aplicação das teses firmadas pelo C. STJ no julgamento dos Temas 970 e 971 Recurso parcialmente provido (e-STJ, fl. 306).

No recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, SANDALO e outra alegaram violação dos arts. 402 e 403 do CC/02 e 373, I, do NCPC, ao sustentarem a inexistência de prova de prejuízo à parte autora, razão por que não são devidos os lucros cessantes a quer foram condenadas.

Após apresentadas as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 331/337).

É o relatório.

DECIDO.

O atual inconformismo não merece provimento.

De plano vale pontuar que a disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

Dos lucros cessantes

A Corte bandeirante, não obstante entender válida a cláusula de tolerância de 180 dias, reconheceu que houve mora das demandadas na entrega da obra,

incorrendo, assim, no dever de reparar os danos materiais (lucros cessantes), o fazendo ante as seguintes razões:

Assim, mesmo após o cômputo do prazo de tolerância, a obra não foi entregue, configurando atraso inescusável, até e porque as demandadas têm, em seu favor, a previsão contratual do já mencionado prazo de tolerância, justamente para que possa fazer frente aos diversos fatores que interferem na construção de um edifício, tais como, aquisição dos materiais, contratação de mão-de-obra, a obtenção das licenças junto às autoridades administrativas, além de outros empecilhos de ordem natural (v.g. chuvas), ficando desde já afastada alegações de ocorrência de casos fortuitos ou de força maior.

Portanto, configurado o inadimplemento da obrigação das rés, devem elas responder pelas consequências daí advindas (cf. art. 395 do CC). (e-STJ, fls. 310/311).

O entendimento acima se encontra em plena consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega da obra enseja o pagamento de lucros cessantes, pois presumida a ocorrência de prejuízo.

Nesse sentido, vejamos os precedentes:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA/EVIDÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR CULPA DO VENDEDOR. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...].

2. A jurisprudência desta Corte é firme quanto ao cabimento dos lucros cessantes em razão do descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, por haver presunção de prejuízo do promitente comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

[....

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.829.358/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, j. 16/12/2019, DJe 18/12/2019).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO

Superior Tribunal de Justiça

DA AGRAVANTE E DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

[...].

4. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. Precedentes.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1713608/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, j. 2/9/2019, DJe 6/9/2019)

Assim, aplicável, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, *o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários advocatícios previstos no art. 85, § 2º e 11, do NCPC, por ser inaplicável no caso dos autos.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília/DF, 23 de março de 2020.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator