

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.866.351 - SP (2020/0059681-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : PENTEADO FARIA E FOGACA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA  
**ADVOGADOS** : LÍGIA ARMANI MICHALUART - SP138673  
PAULO MICHALUART - SP170089  
RICARDO SEICHI TAKAISHI - SP244361  
ALINE BARROS - SP331203  
**RECORRENTE** : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907  
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A  
**RECORRIDO** : MARCIO ANTONIO DOS SANTOS  
**RECORRIDO** : MARÍLIA APARECIDA DOS SANTOS SIQUEIRA  
**ADVOGADOS** : KELEY PEREIRA VIEIRA MERLI - SP260601  
HELITON FERNANDO MERLI - SP235461  
**AGRAVANTE** : MARCIO ANTONIO DOS SANTOS  
**AGRAVANTE** : MARÍLIA APARECIDA DOS SANTOS SIQUEIRA  
**ADVOGADOS** : KELEY PEREIRA VIEIRA MERLI - SP260601  
HELITON FERNANDO MERLI - SP235461  
**AGRAVADO** : PENTEADO FARIA E FOGACA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA  
**ADVOGADOS** : PAULO MICHALUART - SP170089  
RICARDO SEICHI TAKAISHI - SP244361  
ALINE BARROS - SP331203  
LIGIA ARMANI MICHALUART - SP138673  
**AGRAVADO** : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907  
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA AO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (TERRENO). ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRA ESTRUTURA DO LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DA CORRÊ EMPREENDEDORA. MORA CONFIGURADA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA 568 DO STJ. DANO MATERIAL (LUCROS CESSANTES) DEFERIDOS PELA PRIVAÇÃO DO USO DA COISA. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STJ. ART. 85, § 11, DO NCPC. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. VERBA HONORÁRIA RECURSAL. MAJORAÇÃO. DESCABIMENTO. PRECEDENTE. RECURSO NÃO PROVIDO.

**DECISÃO**

MARCIO ANTONIO DOS SANTOS e MARÍLIA APARECIDA DOS SANTOS SIQUEIRA (MARCIO e outra) ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas e reparação de danos materiais contra PENTEADO FARIA E FOGAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO (EMPREENDEDEDORA) e URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. (URBPLAN).

Narraram que adquiriram das rés um terreno (lote) de nº 24 na quadra 15 do Loteamento Residencial Fogaça, no Município de Jacareí, São Paulo, e passados quase 5 anos da data prevista para a entrega do empreendimento, não logaram utilizar do imóvel, razão por que pretendem o desfazimento do contrato.

Em primeira instância, o pedido foi julgado procedente em parte, a fim de rescindir o contrato e determinar às rés a devolução dos valores pagos, com retenção de 25%, a título de compensação e ao pagamento de lucros cessantes no índice de 0,5% do valor do contrato, por mês de atraso (45 meses), devidamente atualizados pela Tabela prática do TJSP, com juros de 1% ao mês, desde a citação. Referida atualização será feita desde o desembolso de cada parcela e os lucros cessantes com atualização do valor do negócio (R\$ 102.886,23), desde a assinatura do contrato. Foi fixada a sucumbência recíproca das despesas processuais, igualmente divididas entre as partes, devendo as rés arcarem com os honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa, sendo os autores condenados em igual montante (e-STJ, fls. 338).

O apelo dos autores foi desprovido pelo TJSP, sendo parcialmente provido o recurso das rés, em acórdão a seguir ementado:

*Apelação. Compromisso de compra e venda de lote. Ação de resolução contratual por inadimplemento da alienante em razão do atraso na conclusão das obras do empreendimento.*

*Inadimplemento relativo caracterizado em decorrência da superação do prazo contratualmente previsto. Abusividade da cláusula contratual que pretende prorrogar prazo conforme aprovação da Municipalidade. Menção ao prazo de prorrogação da Lei 6.766/79 que não se sobrepõe ao prazo previsto no contrato e vinculante perante o consumidor.*

*Emenda da mora pelo loteador. Ação de resolução proposta cerca*

*de um ano após recebimento do loteamento. Emenda da mora. Não demonstração da inutilidade da prestação para o credor. Distinção entre mora e inadimplemento absoluto. Indenização pela mora devida, afastando pleito de resolução. Lucros cessantes devidos. Bem frugífero. Precedentes. Indenização fixada na forma de aluguel, correspondente a 0,5% do valor atualizado do imóvel. Recurso das rés parcialmente provido e apelação dos autores improvida (e-STJ, fls. 525).*

Os embargos de declaração opostos por MARCIO e outra, e o da EMPREENDEDORA foram rejeitados (e-STJ, fls. 1737/1739 e 1804/1806).

Irresignada, a EMPREENDEDORA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, alegando, a par de dissídio jurisprudencial, violação do art. 9º da Lei Federal 6.766/93; 393, 404 e 884 do Código Civil; e 85, § 11, do NCPC.

Sustentou, em suma, (1) não ser devido o pagamento de lucros cessantes pelo atraso na entrega de lote de terreno não edificado, em virtude da falta de comprovação de prejuízo; (2) a ocorrência de caso fortuito; (3) a possibilidade de prorrogação no prazo de entrega das obras por até 4 anos; e, (4) o acórdão recorrido, ao negar provimento ao apelo dos autores e dar parcial provimento ao recurso das rés, deixou de majorar a verba honorária recursal.

Após o decurso do prazo sem apresentação das contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 1935/1939).

É o relatório.

DECIDO.

O atual inconformismo não merece prosperar.

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.*

**(1) e (2) e (3) Da possibilidade de prorrogar o prazo de entrega da**

**obra em até 4 anos; do dever de indenizar, da inexistência de caso fortuito, dos lucros cessantes e (violação dos arts. 402 e 403 do CC/02 e 9º da Lei nº 6.766/79 e dissídio jurisprudencial)**

A EMPREENDEDORA suscitou dissídio jurisprudencial, bem como alegaram violação aos arts. 402 e 403, ambos do Código Civil e ao art. 9º da Lei nº 6.766/79, ao sustentar que não há qualquer ato ilícito ou conduta culposa praticada pelas recorrentes, uma vez que poderia prorrogar o prazo para entrega da obra em até 4 anos, e que os lucros cessantes devem ser devidamente comprovados e não imaginados ou sugeridos, pois não se tratam de expectativa de direitos.

Com relação à prorrogação do prazo, a Corte bandeirante destacou:

*A parte demandada sustenta que não houve atraso, pois poderia haver prorrogação do prazo contratual até o máximo de quatro anos, nos termos dos arts. 9º e 18, V da Lei 6.766/79. Sustenta que houve autorização da Municipalidade, prorrogando o prazo, de modo que não haveria inadimplemento de sua parte.*

*O argumento não procede.*

*O contrato está sujeito às normas do Código de Defesa do Consumidor e a existência de previsão específica de prazo de conclusão das obras, por se tratar de informação precisa integrante da oferta, vincula o fornecedor.*

*A norma citada (art. 9º da Lei nº 6.766/79) não tem a extensão pretendida pela apelante, não consistindo cláusula de prorrogação do prazo de realização das obras de infraestrutura a suplantar o conteúdo ajustado entre as partes.*

*Referido artigo, que se encontra na parte concernente ao projeto de loteamento, exige apresentação de cronograma de duração de obras para prévia aprovação, limitando o prazo a quatro anos.*

*Não se extrai daí a conclusão de que haveria direito de prorrogar o cumprimento da obrigação até quatro anos, especialmente quando nos contratos firmados há indicação de outro prazo.*

*Também o citado art. 18 da mesma lei não permite a conclusão de que haveria prazo de prorrogação para cumprimento da obrigação e qual seria este acréscimo.*

*Em outras palavras, as normas citadas não autorizam concluir que o prazo no contrato firmado com o autor poderia chegar a quatro anos.*

*Cabe reconhecer a grave violação do Código de Defesa do Consumidor no que toca ao dever de informação e à clareza exigida das disposições limitativas de direitos.*

*Se a requerida queria contar com prazo de 4 anos para*

***conclusão das obras deveria expressamente ter constado esta informação no contrato e não se valer de fórmula confusa e apta a gerar compreensão indevida do conteúdo contratual.***

*Ademais, como já se decidiu em hipótese semelhante, a prorrogação de prazo prevista na Lei 6.766/79 afasta a existência de ilícito administrativo envolvendo o loteador perante a Administração, mas não exclui a violação contratual decorrente do descumprimento do prazo ofertado ao consumidor (TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado - Ap. nº 1003116-76.2016.8.26.0344 - Rel. Francisco Loureiro j. 05/05/2017). e-STJ, fls. 528/529*

Como se vê das razões acima, o TJSP concluiu pela aplicação das normas do CDC, e que não houve correta informação ao consumidor acerca da data da entrega da obra, não sendo cabível a pretendida prorrogação de até 4 anos para entrega do empreendimento.

Assim, rever tal entendimento esbarra no óbice das Súmulas nº 5 e 7 do STJ.

O acórdão recorrido assentou ainda, que MARCIO e outra têm direito aos lucros cessantes, pois ficou incontroverso que a demora impediu os impediu de usufruir do imóvel desde o momento prometido, fruição esta que tem valor econômico. Confira-se:

*Discute-se a respeito do cabimento de indenização de lucro cessante em razão de se tratar de alienação de lote não edificado. A despeito do nome de lucro cessante na verdade se trata de verdadeira reparação pela privação do uso da coisa, como tem sido reconhecido em casos de atraso de obra em incorporação de imóveis, independentemente da finalidade e utilização que o adquirente pretendia dar ao bem.*

*A circunstância de se tratar de lote não edificado não é incompatível com a indenização pela privação do uso da coisa (e-STJ, fl. 536)*

Ocorre que tal fundamento, suficiente para manter a decisão, não foi impugnado nas razões do apelo nobre, incidindo, no ponto, a Súmula nº 283 do STJ.

De outro norte, o impedimento da fruição do bem é ínsito ao descumprimento da obrigação e dispensa prova.

Quanto ao ponto, o conteúdo decisório do Tribunal bandeirante está em harmonia com o entendimento desta Corte Superior, no sentido de que, descumprido

o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.

Nesse sentido, vejam-se os julgados:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU O AGRAVO DE INSTRUMENTO DE, DE PLANO, DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA AUTORA. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.*

*1. No caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por atraso na entrega da obra, a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de entender devido o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.*

*2. Agravo interno desprovido*

*(AgInt no Ag 1390303/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, j. 20/4/2017, DJe 28/4/2017).*

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APELO DA CONSTRUTORA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. LUCROS CESSANTES. PROMITENTE COMPRADOR. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*[...].*

*2. A decisão agravada consignou a possibilidade de condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador, nos casos em que há atraso na entrega do imóvel, estando em consonância com a atual jurisprudência desta Corte.*

*[...]*

*5. Agravo interno não provido, com imposição de multa.*

*(AgInt no AREsp 1000722/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, j. 4/4/2017, DJe 17/4/2017).*

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE, OMISSÃO OU*

CONTRADIÇÃO. MULTA DO ART. 538 DO CPC APLICADA PELO TRIBUNAL A QUO. AFASTAMENTO DA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 98/STJ. FORÇA MAIOR. FORTUITO INTERNO. REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. FALTA DE COTEJO ANALÍTICO. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

[...].

3. O Tribunal de origem consigna que a construtora recorrente não comprovou os alegados fatos de força maior. Além disso, os fatos em questão - escassez de mão-de-obra, materiais de construção e maquinários - são caracterizados como fortuito interno, ou seja, estão ligados ao risco natural da atividade econômica da recorrente e, por isso, são incapazes de afastar a mora. A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda reexame do acervo fático-probatório soberanamente delineado perante as instâncias ordinárias, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, é cabível a condenação da construtora em indenização por lucros cessantes pelo retardo na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda, independente de sua comprovação, tendo em vista que tal demora impossibilita o adquirente de fruir do bem. Além disso, é cabível neste caso a cumulação de lucros cessantes com cláusula penal decorrente da mora. Precedentes. [...].

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 978.237/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 7/3/2017, DJe 16/3/2017, sem destaque no original).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DISPENSA COMPROVAÇÃO. MATÉRIA PREQUESTIONADA. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. OMISSÃO INEXISTENTE. [...].

3. A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há 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. Acentuado nas instâncias ordinárias que a demora na entrega do imóvel é injustificada, rever tal posicionamento demanda a análise das circunstâncias fáticas dos autos. Incidência da Súmula nº 7/STJ. 5. Agravo regimental não provido.*

(AgRg no AREsp 229.165/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 20/10/2015, DJe 27/10/2015, sem destaque no original).

Assim, estando o acórdão recorrido em plena consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, incide, 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.*

**(4) Da alegada ofensa ao art. 85, § 11, do NCPC**

Pretende a insurgente a majoração da verba honorária recursal, em virtude da parcial procedência do recurso de apelação.

Sem razão, contudo.

Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016, é possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015.

Contudo, havendo sucumbência recíproca, em que cada parte se responsabiliza pela remuneração do seu respectivo patrono, sem a fixação expressa de valores, incabível a majoração dos honorários advocatícios com base no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015.

A esse respeito:

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NÃO CABIMENTO.*

*1. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016, é possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015.*

*2. No entanto, havendo sucumbência recíproca, em que cada parte se responsabiliza pela remuneração do seu respectivo patrono, sem a fixação expressa de valores, incabível a*



# *Superior Tribunal de Justiça*

*majoração dos honorários advocatícios com base no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015.*

## **3. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.**

(EDcl no AgInt no REsp 1.799.340/MS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, j. 16/12/2019, DJe 19/12/2019).

Dessa forma, tendo o acórdão recorrido fixado a sucumbência recíproca, não é cabível a majoração da verba honorária recursal.

Nessas condições, NEGOU PROVIMENTO ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília/DF, 23 de março de 2020.

**MINISTRO MOURA RIBEIRO**

Relator