



Construtora deve lucros cessantes por atraso na entrega de imóvel

A construtora que não entrega o imóvel na data estipulada causa, além do dano emergente (figurado nos valores das parcelas pagas pelo comprador), lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada.

A tese é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça que reformou acórdão da Justiça paulista para condenar uma construtora a indenizar os compradores de imóvel por lucros cessantes em razão de atraso na entrega.

A sentença afastou o dano moral alegado pelos compradores, mas julgou procedente o pedido de indenização por danos materiais (lucros cessantes) e condenou a construtora ao pagamento de 0,7% ao mês sobre o valor atualizado do contrato pelo período compreendido entre o término da carência e a entrega das chaves.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, além de não reconhecer o dano moral — por ausência de comprovação dos vícios construtivos e por entender configurado mero aborrecimento —, também negou o pedido de lucros cessantes por considerar o pedido genérico e por ausência de comprovação dos prejuízos alegados.

Segundo o acórdão, o atraso na entrega não causou nenhum reflexo na atividade negocial dos compradores e por isso seria inviável a cobrança de lucros cessantes, já que nada foi descrito quanto à finalidade lucrativa da aquisição do imóvel.

Em recurso especial, os compradores alegaram que os lucros cessantes decorrentes do atraso são presumidos, tendo em vista a supressão do seu direito de fruir, gozar e dispor do imóvel. Defenderam, ainda, que o dano moral provocado pela recorrida não foi mero aborrecimento por descumprimento contratual.

Em relação ao dano moral, a relatora no STJ, ministra Nancy Andrighi, esclareceu que essa reparação exige a demonstração de três pressupostos: a ação, o dano e o nexo de causalidade entre eles. A ministra acrescentou que desconfortos e frustrações fazem parte da vida moderna e que não se pode aceitar que qualquer dissabor configure dano moral.

“A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis”, disse.

No caso, como o TJ-SP concluiu que os compradores não demonstraram circunstâncias que justificassem a condenação por danos morais, a ministra, por aplicação da Súmula 7 do STJ, que impede a apreciação de provas em recurso especial, manteve o acórdão.

Quanto aos danos materiais, a ministra entendeu que a decisão do TJ-SP deveria ser revista. Para ela, “é mais do que óbvio terem os recorrentes sofrido lucros cessantes a título de alugueres que poderia o



imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a prestação da recorrida tivesse sido tempestivamente cumprida”.

Nancy Andrichi explicou que a situação, vinda da experiência comum, não necessita de prova, por aplicação do artigo 335 do Código de Processo Civil de 1973. Segundo ela, o STJ possui entendimento no sentido de que, nas situações em que há atraso injusto na transferência ou entrega da posse, há presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes.

“O TJ-SP, ao decidir pela imprescindibilidade de produção de provas do dano material efetivo, contrariou o entendimento do STJ no sentido de que, nessas situações, há presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes, invertendo-se o ônus da prova”, concluiu a relatora. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

REsp 1.633.274

Date Created

03/12/2016