

Valorização de imóvel após rescisão por atraso não gera indenização

A eventual valorização de um imóvel não se enquadra como perdas e danos, assim como não significa a frustração de um ganho que seu comprador pudesse legitimamente esperar. Esse entendimento foi utilizado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça para não reconhecer o direito a indenização pela valorização de dois apartamentos comprados na planta, pleiteada por comprador que pediu a rescisão judicial do contrato de promessa de compra e venda antes da entrega dos bens, em virtude de atraso na conclusão da obra.

Fernando Stankuns



A entrega dos apartamentos ao comprador teve um atraso de 14 meses

Após a incorporadora apresentar novo cronograma de conclusão dos trabalhos, com atraso de cerca de 14 meses em relação ao prazo inicial, o consumidor ajuizou ação pleiteando a rescisão do contrato de compra dos apartamentos e a indenização por perdas e danos e por lucros cessantes.

O juiz de primeiro grau determinou a resolução do contrato e a restituição dos valores pagos pelo comprador. Posteriormente, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJ-RJ) ordenou também o pagamento de lucros cessantes, com base no preço de mercado do aluguel das unidades prometidas, por todo o período do atraso até a data da rescisão do contrato.

No recurso apresentado ao STJ, o consumidor pediu que no cálculo da indenização por dano material fosse incluída a valorização do imóvel no período compreendido entre a assinatura do contrato e a data prometida para a efetiva entrega do prédio.

Prejuízos efetivos

O ministro Villas Bôas Cueva explicou que, conforme o artigo 403 do Código Civil, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes causados por efeito direto e imediato da inexecução do contrato, ainda que esta resulte de dolo do devedor. Assim, a tese do comprador dos imóveis "não encontra amparo legal".

O relator apontou jurisprudência do STJ que diz ser a valorização de imóvel um fenômeno meramente

econômico, e não fruto ou produto do bem, pois ela decorre da própria existência do imóvel no decorrer do tempo, conjugada a outros fatores, como localização e estado de conservação.

De acordo com o ministro, não há relação de causalidade entre o prejuízo alegado pelo adquirente e o comportamento da incorporadora, pois, ainda que não houvesse atraso da obra, poderia ocorrer uma mudança no preço do imóvel ao longo do tempo.

"O inadimplemento contratual verificado na hipótese caracteriza, sob o prisma da causa eficiente, um evento de natureza secundária e meramente condicionante, incapaz de produzir o liame necessário à indução do dever de indenizar", afirmou o ministro.

Villas Bôas Cueva lembrou que, no caso de adiamento na entrega, além da rescisão contratual, o artigo 43-A, parágrafo 2º, da Lei 4.591/1964 faculta ao comprador esperar pela conclusão da obra, de modo a incorporar ao seu patrimônio uma eventual valorização do imóvel adquirido na planta, com direito a indenização de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora para cada mês de atraso (*pro rata die*).

Para o ministro, no entanto, ao optar por desfazer o negócio, o comprador preferiu receber a integralidade dos valores pagos, devidamente atualizados, a aguardar uma eventual e incerta valorização futura dos apartamentos prontos, circunstância que não gera para a incorporadora o dever de indenizar.

"A eventual frustração da expectativa de lucro ventilada na hipótese não decorre de um ato compulsório imposto pelo vendedor, mas da opção pela resolução antecipada do contrato, livremente exercida pelo próprio adquirente", concluiu o relator. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.750.585**

Date Created
17/08/2021