

STJ revoga indenização para empresa que não concluiu loteamento

Por considerar que eventual lucro decorrente da comercialização de empreendimento imobiliário configura mera expectativa de direito, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) afastou a condenação dos proprietários de um imóvel a indenizar, por lucros cessantes, a empresa que eles haviam contratado para lotear o terreno e vender as frações.

Fernando Frazão/Agência Brasil



Fernando Frazão/Agência Brasil Empreendedora foi incapaz de cumprir o contrato

A empreendedora alegou que não cumpriu o contrato porque, após iniciar os trabalhos, constatou que o terreno era menor do que o indicado pelos proprietários, de modo que o loteamento teria menos unidades do que o projetado. Por essa razão, ajuizou ação indenizatória contra os contratantes, pleiteando o valor correspondente a 50% dos lotes — que receberia pela implantação do loteamento.

O Tribunal de Justiça do Paraná (TJ-PR) anulou a sentença que negou o pedido indenizatório, considerando que ela analisou matéria diversa da contida no pedido inicial. Na sequência, analisando o mérito da ação, condenou os proprietários a indenizarem a empreendedora no valor pleiteado.

Para a corte estadual, apesar de ter iniciado a implantação do projeto, a empreendedora foi impossibilitada de prosseguir em decorrência da inércia dos proprietários em providenciar a adequação do imóvel.

Em recurso ao STJ, os proprietários alegaram que seria inaplicável ao caso a teoria da causa madura — que permite a um tribunal julgar o processo que não tenha sido devidamente solucionado na instância anterior —, porque a sentença foi anulada em decorrência de erro do juiz. Também sustentaram que os autos deveriam ser devolvidos para novo julgamento em primeiro grau, o que permitiria a contestação de eventual condenação por meio da apelação.

O relator, ministro Raul Araújo, observou que o STJ admite a aplicação da teoria da causa madura mesmo em situações nas quais a sentença é anulada por erro de procedimento (agravo interno no REsp 1.392.183), de modo que não se configurou o alegado cerceamento de defesa.



O magistrado lembrou que, sendo a questão de fato e de direito, e concluindo a corte de segundo grau pela suficiência da instrução probatória, ela pode prosseguir no julgamento do mérito da demanda — como no caso dos autos.

Raul Araújo registrou também que, para modificar os entendimentos do TJ-PR relativos à comprovação do descumprimento do contrato pelos donos do terreno e à comprovação dos prejuízos efetivos e lucros cessantes, seria necessário reexaminar as provas dos autos, o que é inviável mediante recurso especial, de acordo com a Súmula 7 do STJ.

Contudo, apontou o ministro, a fixação dos valores devidos a título de lucros cessantes foi excessiva, porque não há como garantir que a empresa, mesmo se finalizasse o empreendimento, teria sucesso em sua comercialização, assim como não é possível prever em que situação estaria o mercado imobiliário no momento da venda — o que não permite estabelecer com exatidão os valores que poderiam ser auferidos com o negócio.

Diante dessas peculiaridades, o relator deu parcial provimento ao recurso para afastar a condenação por lucros cessantes, os quais somente seriam auferidos na hipótese de conclusão do empreendimento.
Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.

REsp 1.560.183

Date Created

04/08/2022