



## **Novo debate no STJ que delibera sobre lucros cessantes na hipótese de rescisão contratual**

A indústria da construção civil ocupa e sempre ocupou posição de destaque em nossa história e sociedade, não só pelas moradias e infraestrutura que cria, mas por movimentar a economia e gerar empregos, sendo um dos setores que mais alavancam a economia brasileira. No Distrito Federal, por exemplo, o segmento representa aproximadamente 56% do PIB da economia local.

A grande participação da construção no cotidiano das pessoas, de certo, reflete no grande número de questões afetas a conflitos entre construtor e consumidor já enfrentados e que aguardam definição pelo Poder Judiciário.

No último dia 6 de fevereiro, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deu importante passo ao debater, sob novo prisma, a indenização por lucros cessantes (AgInt no REsp 1.881.482/SP) prevista no artigo 475 do Código Civil, decorrente do atraso na entrega do imóvel ao adquirente, na hipótese específica da rescisão contratual.

A novidade que prevaleceu no julgamento foi o voto divergente proferido pela ministra Isabel Gallotti, acompanhada por maioria (3 a 2), que fixou o entendimento de que não se pode presumir o dano capaz de gerar obrigação da construtora de indenizar o consumidor a título de lucros cessantes, em razão de sua mora na entrega de imóveis vendidos na planta, quando, em razão desse mesmo fato, o adquirente pleiteia a rescisão contratual.

### **Indenização por lucros cessantes**

O relator do caso, ministro Marco Buzzi, havia dado provimento ao recurso especial interposto pela consumidora, reformando acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, para restabelecer a condenação da construtora ao pagamento de indenização por lucros cessantes, entendimento esse lastreado em vasta jurisprudência do STJ, que entendia ser cabível a indenização e dispensável a comprovação do dano, ou seja, esse seria presumido.

Ao inaugurar a divergência, a ministra Isabel Gallotti tratou de fazer distinção entre os precedentes do STJ estudados, atentando-se a uma importante variável, qual seja, se o adquirente pretende (ou não) a rescisão contratual.

Tomaz Silva/Agência Brasil

Segundo o entendimento da ministra Gallotti, atentar-se a essa variável é essencial para se determinar se pode ser presumido o dano ensejador de lucros cessantes, pois, de um lado, quando o consumidor pretende desfazer o negócio (postura negativa) deixa de ter expectativa no recebimento futuro do imóvel e, por isso, deve necessariamente fazer prova inequívoca da perda de uma chance ou de valores que legitimamente deixou de auferir com a manutenção do negócio imobiliário a ser rescindido.



De outro lado, a ministra consignou que, quando o adquirente almeja manter o vínculo contratual (postura positiva), mostra-se legítima a sua expectativa no recebimento do imóvel, de modo que é presumível o dano que sofre com a demora injustificada do vendedor na entrega do bem, pois permaneceu suportando gastos com outra moradia ou deixando de auferir renda com a locação do bem adquirido.

### **Presunção do dano**

O acirrado placar, de 3 a 2, abre caminho para que o tema da presunção desse dano seja, em breve, enfrentado também pela 2ª Seção daquela corte, que reúne membros de suas 3ª e 4ª Turmas, formando-se, então, um precedente qualificado e possivelmente de aplicação obrigatória.

Mais do que isso, a divisão observada no placar final do julgamento espelha o alto nível do debate que foi travado pelos ministros da 4ª Turma, que é salutar e esperado do Poder Judiciário na pacificação social, dando solução a questões importantes, muitas vezes complexas e que afetam diretamente as vidas de consumidor e empreendedor.

O novo olhar sobre os lucros cessantes tem um impacto positivo para o setor da construção civil que, frequentemente, é afetado pela prática de rupturas contratuais.

Neste contexto, a decisão interpreta a relação jurídica ciente dos desafios enfrentados pelo construtor e da necessidade de se proteger a relação de consumo, finda por racionalizar a aplicação do instituto “lucros cessantes” a partir de um sensível olhar aos desdobramentos contratuais esperados e às condutas de cada parte, contribuindo para evitar a sua banalização e, por consequência, desestimulando as rescisões contratuais. O STJ segue na linha de pacificar as relações.

**Autores:** Jéssica Wiedtheuper