

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2.015.374 - SP (2022/0225649-4)**

**RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**R.P/ACÓRDÃO : MINISTRO MARCO BUZZI**  
AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

#### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE FIXARAM LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS.

IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ/CONSTRUTORA.

**Hipótese:** Cinge-se a questão controvertida em averiguar se, no caso de atraso da entrega de infraestrutura relativa a imóvel não edificado (terreno/lote), é cabível presumir que houve prejuízo do adquirente a ensejar o pagamento de lucros cessantes.

1. Incidência do óbice da súmula 7/STJ quanto à alegada culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na entrega do empreendimento, porquanto não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior apta a afastar a responsabilidade civil: chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, desaquecimento do mercado, embargo do empreendimento, entraves administrativos, entre outros aspectos. Tais eventos encerram res inter alios acta em virtude do risco do negócio pertencer à prestadora do serviço, que constitui empresa especializada na atividade de implantação de empreendimento imobiliário, cabendo-lhe a previsão de adequado cronograma de obras, principalmente no tocante à obtenção de licenças ambientais.

2. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.

3. Agravo interno acolhido para reconsiderar a deliberação monocrática agravada e, em análise ao reclamo subjacente, dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a presunção de prejuízo ao comprador, com a consequente cassação do acórdão e determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que à luz das características do imóvel não edificado e das provas constantes dos autos, analise a questão dos lucros cessantes/perda de uma chance.

#### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, após o voto-vista da Ministra Maria Isabel Gallotti dando provimento ao agravo

GMMB28

REsp 2015374 Petição : 806128/2022

C5225649-4@  
2022/0225649-4

C25458026@  
Documento

28/05/2024

13:34:01

Página 1 de 2

# *Superior Tribunal de Justiça*

interno, para dar provimento ao recurso especial, divergindo do relator e, em parte, do voto divergente do Ministro Marco Buzzi, e o voto do Ministro João Otávio de Noronha acompanhando o Ministro Marco Buzzi, e o voto do Ministro Raul Araújo acompanhando a Ministra Maria Isabel Gallotti, por maioria, dar provimento ao agravo interno, para dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Ministro Marco Buzzi, que lavrará o acórdão. Vencidos o relator e, em parte, os Ministros Maria Isabel Gallotti e Raul Araújo.

Brasília (DF), 02 de abril de 2024 (Data do Julgamento)

**MINISTRO MARCO BUZZI**  
Relator



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.015.374 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0225649-4

Número de Origem:  
10000575920208260629

Sessão Virtual de 11/10/2022 a 17/10/2022

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

### Presidente da Sessão

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

### TERMO

O presente feito foi retirado de pauta em 18/10/2022.

Brasília, 18 de outubro de 2022

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 21/03/2023

JULGADO: 21/03/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento para a próxima sessão (23/3/2023).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2015374 - SP (2022/0225649-4)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE** : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
**ADVOGADO** : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
**AGRAVADO** : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
**ADVOGADOS** : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

### VOTO VENCIDO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 331/335) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao recurso especial.

Em suas razões, a agravante defende ser indevido condená-la ao pagamento de lucros cessantes, porque o agravado não teria comprovado os prejuízos decorrentes do atraso na entrega do lote não edificado.

Acrescenta que "a decisão monocrática, proferida pelo Ministro Relator, é contraditória, pois atribui o direito indenizatório e estabelece como termo final a entrega da posse do bem, que não ocorrerá por escolha do agravado, que pleiteou (e obteve) a rescisão do contrato, além de estabelecer como base de cálculo o valor de aluguel, mesmo o imóvel sendo um lote de terreno desprovido de toda e qualquer benfeitoria" (e-STJ fl. 334).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Foram ofertadas contrarrazões, requerendo a condenação da agravante ao pagamento da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 (e-STJ fls. 338/346).

É o relatório.

A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 326/328):

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, contra acórdão do TJSP assim ementado (e-STJ fls. 274/275):

Apelação cível. Compra e venda de lotes de terreno. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, indenização por danos materiais e morais. Alegação de atraso na entrega das obras de infraestrutura. Sentença de procedência parcial. Prescrição. Indenização por danos materiais e morais. Pretensão do autor relacionada ao inadimplemento contratual, devido ao atraso na entrega das obras de infraestrutura. Aplicação do prazo prescricional decenal (art. 205 do CC). Nulidade da citação. Documentação juntada pela ré, em grau recursal. Citação foi recebida por sócia diretora da empresa, sem ressalvas. Teoria da aparência. Validade da citação realizada na pessoa que consta como representante jurídica da ré, sem quaisquer ressalvas. Atraso na entrega da obra de infraestrutura. Mora admitida pela própria ré. Caso fortuito/força maior. Alegação de erro cometido pela CETESB não afasta a responsabilidade da construtora. Aplicação da Súmula 161 desta Corte. Ré que é empresa especializada nessa atividade e sabe (ou deveria) saber que deve estabelecer o cronograma da obra, usando sua experiência, para fixar data prevista para término da obra o mais perto possível do real. Resolução do contrato. Possibilidade. Culpa da ré caracterizada. Devolução dos valores pagos pelo comprador. Impossibilidade da incidência de qualquer abatimento nos valores que deverão ser restituídos aos adquirentes. Interpretação da Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça. Lucros cessantes presumidos. Caso em que, se as obras de infraestrutura tivessem sido entregues na data apazada, os lotes poderiam ser imediatamente usados como moradia ou fonte de renda. Incidência da Súmula 162 desta C. Corte e do incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR) nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Indenização devida pelo período e percentual arbitrados na r. sentença. Dano moral. Autor que passou por situação de incerteza que supera em muito os meros dissabores do dia a dia. Entrega de imóvel fora do prazo fixado em contrato pela ré é suficiente para a caracterização do prejuízo moral. Indenização devida. Valor indenizatório arbitrado mantido. Resultado. Preliminares rejeitadas. Recurso não provido.

Nas razões apresentadas (e-STJ fls. 287/295), a recorrente aponta ofensa:

(a) ao art. 12, § 3º, III, do CDC, pois existiria fato de terceiro a justificar o atraso na entrega da obra e, por consequência, excluir o seu dever de indenizar a parte recorrida, e

(b) aos arts. 402 e 403 do CC/2002, por ser indevido condená-la a pagar indenização por lucros cessantes, visto que o recorrido não teria comprovado os prejuízos experimentados, ante o atraso na entrega do lote não edificado.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 300/309).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 311/314).

É o relatório.

A Justiça local reconheceu que houve o atraso na entrega das obras, sob os seguintes fundamentos (e-STJ fls. 277/279):

Incontroverso nos autos o atraso na entrega da obra de infraestrutura, conforme admite a própria ré ao afirmar que a mora é decorrente de erro cometido pela CETESB.

Os argumentos da ré de que o erro foi da CETESB e esse fato não afasta a responsabilização civil. A propósito, a Súmula 161 desta Corte orienta no mesmo sentido: "Súmula 161 - Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente".

(...)

A ré é empresa especializada nessa atividade e sabe (ou deveria)

saber que deve estabelecer o cronograma da obra, usando sua experiência, para fixar data prevista para término da obra o mais perto possível do real. Certo que a demora na entrega da obra decorreu de culpa exclusiva da ré que, agindo com descuido, não programou com cautela a execução do projeto e, portanto, deve indenizar o autor pelos prejuízos decorrentes do atraso para conclusão das obras de infraestrutura. Ademais, como constou expressamente da r.sentença, "foi ajuizada ação civil pública contra a ré, havendo, portanto, risco de o empreendimento ser cancelado nos autos da referida ação, em função do desatendimento às condições previstas na licença para sua implantação, notadamente com relação à execução das obras de saneamento básico".

Ultrapassar as conclusões do acórdão impugnado, para admitir a existência de fato de terceiro, considerando justificado o atraso na entrega do empreendimento e, por consequência, excluir o dever da recorrente de indenizar o recorrido, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Ademais, a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

No caso, a Justiça de origem condenou a recorrente ao pagamento de lucros cessantes, ante a presunção dos prejuízos do comprador por causa do atraso na entrega dos imóveis (e-STJ fls. 279/280).

Estando o acórdão impugnado conforme a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso especial.

Publique-se e intemem-se.

De início, registre-se que a contradição que dá ensejo aos aclaratórios é a interna, quando, no contexto do próprio aresto embargado, existem afirmações inconciliáveis, situação não verificada nos presentes autos. A esse respeito:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. EMBARGOS REJEITADOS.

(...)

2. A contradição apta a abrir a via dos embargos declaratórios é aquela interna ao decisum, existente entre a fundamentação e a conclusão do julgado ou entre premissas do próprio julgado, o que não se observa no presente caso.

3. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AgInt no AREsp n. 927.559/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 6/4/2017, DJe 28/4/2017.)

As questões sobre o termo final dos lucros cessantes e do valor do referido encargo não foram discutidas no especial (e-STJ fls. 292/295). Por isso, a decisão agravada não tratou das mencionadas controvérsias, limitando-se a examinar o direito

da parte agravada à mencionada verba indenizatória, com base na presunção dos prejuízos, ante o atraso na entrega do empreendimento imobiliário.

A contradição externa, entre o julgado e as razões da parte, ou mesmo entre o julgado e a lei ou a jurisprudência, não dá ensejo a embargos declaratórios.

E ainda, o acórdão recorrido decidiu a questão de acordo com a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

Ademais, "esse entendimento, inclusive, vem sendo aplicado por este Colegiado aos casos de atraso na entrega de lote não edificado" (AgInt no REsp n. 1.818.212/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/3/2021, DJe 25/3/2021).

Do mesmo modo:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZOS DO COMPRADOR. PRESUNÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

(...)

4. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019), o que foi observado pela Corte local.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

7. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 284, 282 e 356 do STF e 83 do STJ.



8. Agravo interno a que se nega provimento.  
(Aglnt no REsp n. 1.798.522/SP, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 17/5/2021, DJe de 20/5/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (TERRENO). ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DA CORRÉ EMPREENDEDORA. MORA CONFIGURADA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DANO MATERIAL (LUCROS CESSANTES) DEFERIDOS PELA PRIVAÇÃO DO USO DA COISA. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. PREPARO EXISTENTE. INCOMPATIBILIDADE DO PEDIDO. PRECEDENTE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. O STJ firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. Precedentes. Incidência da Súmula Nº 568 do STJ.

(...)

6. Agravo interno não provido, com observação.

(Aglnt nos EDcl no REsp n. 1.866.351/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 22/10/2020.)

Inafastável, desse modo, a Súmula n. 83/STJ.

A tese de incompatibilidade entre o pedido de rescisão contratual e o requerimento de indenização por lucros cessantes constitui inovação recursal, por falta de arguição oportuna no especial (e-STJ fls. 287/295).

Conforme a jurisprudência deste Tribunal Superior, a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 incide apenas na hipótese de o órgão colegiado considerar o recurso manifestamente inadmissível ou improcedente.

Sobre o tema:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO CONHECIDO APENAS NO CAPÍTULO IMPUGNADO DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 1.021, § 1º, DO CPC/2015. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA APRECIADOS À LUZ DO CPC/73. ACÓRDÃO EMBARGADO QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. PARADIGMAS QUE EXAMINARAM O MÉRITO DA DEMANDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, IMPROVIDO.

1. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do CPC/2015, merece ser conhecido o agravo interno tão somente em relação aos capítulos impugnados da decisão agravada.

2. Não fica caracterizada a divergência jurisprudencial entre acórdão que aplica regra técnica de conhecimento e outro que decide o mérito da controvérsia.

3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em

decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não ocorreu na hipótese examinada.

4. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido.  
(AglInt nos EREsp 1.120.356/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 29/8/2016.)

A ora agravante apenas exerceu seu direito de petição, visando à reforma de uma decisão desfavorável a seus interesses, não se evidenciando conduta maliciosa ou temerária a ensejar a aplicação da mencionada sanção processual.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      REsp 2.015.374 / SP      AgInt no

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 21/03/2023

JULGADO: 23/03/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator negando provimento ao agravo interno, PEDIU VISTA o Ministro Marco Buzzi. Aguardam os demais

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      REsp 2.015.374 / SP      AgInt no

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 21/03/2023

JULGADO: 23/05/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, acolheu requerimento de prorrogação de prazo de pedido de vista, nos termos da solicitação do Sr. Ministro Marco Buzzi.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      REsp 2.015.374 / SP      AgInt no

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 05/09/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto-vista).

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 12/09/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto-vista).

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      REsp 2.015.374 / SP      AgInt no

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 19/09/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO

Secretária

Dra. TAYNAH RODE DA SILVA PETINI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto-vista).

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 26/09/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto-vista).



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      REsp 2.015.374 / SP      AgInt no

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 03/10/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto-vista).

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      REsp 2.015.374 / SP      AgInt no

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 10/10/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto-vista).

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4

**AgInt no  
REsp 2.015.374 / SP**

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 17/10/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Adiado o julgamento."

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 24/10/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto-vista).

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 07/11/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 21/11/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 28/11/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto-vista)



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2015374 - SP (2022/0225649-4)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE** : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
**ADVOGADO** : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
**AGRAVADO** : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
**ADVOGADOS** : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE FIXARAM LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS.

IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ/CONSTRUTORA.

**Hipótese:** Cinge-se a questão controvertida em averiguar se, no caso de atraso da entrega de infraestrutura relativa a imóvel não edificado (terreno/ lote), é cabível presumir que houve prejuízo do adquirente a ensejar o pagamento de lucros cessantes.

1. Incidência do óbice da súmula 7/STJ quanto à alegada culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na entrega do empreendimento, porquanto não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior apta a afastar a responsabilidade civil: chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, desaquecimento do mercado, embargo do empreendimento, entraves administrativos, entre outros aspectos. Tais eventos encerram *res inter alios acta* em virtude do risco do negócio pertencer à prestadora do serviço, que constitui empresa especializada na atividade de implantação de empreendimento imobiliário, cabendo-lhe a previsão de adequado cronograma de obras, principalmente no tocante à obtenção de licenças ambientais.

2. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/ lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo



experimentado em razão da injusta privação do seu uso.

3. Agravo interno acolhido para reconsiderar a deliberação monocrática agravada e, em análise ao reclamo subjacente, dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a presunção de prejuízo ao comprador, com a consequente cassação do acórdão e determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que à luz das características do imóvel não edificado e das provas constantes dos autos, analise a questão dos lucros cessantes/perda de uma chance.

## **RELATÓRIO**

Cuida-se de agravo interno interposto por FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de decisão monocrática da lavra do e. Ministro Antonio Carlos Ferreira, que negou provimento ao recurso especial, aplicando à tese de possibilidade de lucros cessantes por atraso na entrega da obra de infraestrutura de lote não edificado, compreensão segundo a qual é presumido o prejuízo do comprador e, no mais, fez incidir o óbice da Súmula 7/STJ, dada a inviabilidade de se revolver o acervo fático-probatório dos autos para admitir a existência de fato de terceiro para considerar justificado o referido atraso.

Irresignada, a parte manejou o competente agravo interno, aduzindo ser indevida a condenação ao pagamento de lucros cessantes, dada a ausência de comprovação de prejuízos.

Afirmou, ademais, ser a deliberação monocrática contraditória, pois "atribui o direito indenizatório e estabelece como termo inicial a entrega da posse do bem" o que não se verificará dada a rescisão do contrato por escolha do agravado.

Insurge-se, ainda, contra a adoção do valor do aluguel como respectiva base de cálculo, pois o imóvel envolvido é um lote (terreno) desprovido de benfeitoria.

Levado o recurso a julgamento perante o colegiado da Quarta Turma, o e. relator afirmou:

a) inexistir contradição na deliberação;

b) as questões atinentes ao termo final dos lucros cessantes e do valor do referido encargo não foram discutidas no recurso especial, motivo pelo qual a decisão agravada não tratou de tais temas, limitando-se a examinar o direito da parte agravada à verba indenizatória com base na presunção dos prejuízos, ante a demora na entrega do empreendimento;

c) é assente a compreensão do STJ acerca da presunção do prejuízo do comprador no caso de descumprimento do prazo de entrega do imóvel, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado, cujo termo final é

a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma, entendimento que também vem sendo aplicado nas hipóteses de atraso na entrega de lote não edificado (Súmula 83/STJ); e,

d) a tese de incompatibilidade entre o pedido de rescisão contratual e o requerimento de indenização por lucros cessantes constitui inovação recursal, ante a falta de arguição oportuna no especial.

Para melhor exame da questão controvertida, pediu-se vista dos autos.

É o relatório.

## VOTO

Acolhe-se o agravo interno para reconsiderar a deliberação monocrática e, em nova análise do reclamo subjacente, dar parcial provimento ao recurso especial a fim de **afastar a presunção** de prejuízo ao comprador (apta a autorizar o pagamento de lucros cessantes por lote não edificado), com a consequente cassação do acórdão e determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que analise a questão à luz das provas constantes dos autos.

1. Cinge-se a questão controvertida em averiguar se o fato de terceiro narrado nos autos é apto a afastar a responsabilidade da incorporadora pelo descumprimento do prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, bem ainda, se é possível presumir prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio, destinação ou qualidade do bem (edificado ou não), para condenar a incorporadora por lucros cessantes.

1.1 De início, afigura-se aplicável o óbice da súmula 7/STJ quanto à alegada culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na entrega do empreendimento, porquanto não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior apta a afastar a responsabilidade civil: chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, desaquecimento do mercado, embargo do empreendimento, entraves administrativos, entre outros aspectos. Tais eventos encerram *res inter alios acta* em virtude do risco do negócio pertencer à prestadora do serviço, que constitui empresa especializada na atividade de implantação de empreendimento imobiliário, cabendo-lhe a previsão de adequado cronograma de obras, principalmente no tocante à obtenção de licenças ambientais.

1.2. Contudo, merece acolhida o reclamo no que tange ao reconhecimento de lucros cessantes em relação a imóvel não edificado, pois, na específica hipótese em debate, considera-se inviável presumir a existência de prejuízo.

A configuração dos lucros cessantes exige mais do que a simples possibilidade de realização do lucro; requer probabilidade objetiva e circunstâncias concretas de que este teria se verificado sem a interferência do evento acoimado de

danoso. Portanto, não pode subsistir a condenação ao pagamento de lucros cessantes baseada, apenas, em meras conjecturas e sem fundamentação concreta.

Consoante entendimento desta Corte Superior, "*os lucros cessantes representam aquilo que, após o fato danoso, deixou o ofendido de receber à luz de uma previsão objetiva, que não confunde com meras hipóteses. Dependem, portanto, para sua concessão, da preexistência de circunstâncias e de elementos seguros que, concreta e prontamente, demonstrem que a lucratividade foi interrompida ou que não mais se iniciaria em decorrência especificamente do infortúnio, independente de outros fatores*". (REsp 1.080.597/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe de 04/11/2015).

Não se nega que a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

Outrossim, não se olvida da existência de julgados desta Corte que, frente a atraso na entrega de lote não edificado, mantém tal presunção. Nesse sentido: AgInt no REsp n. 1.818.212/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/3/2021, DJe 25/3/2021; AgInt no REsp n. 1.839.851/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.

Com efeito, quando o atraso se dá na entrega de imóvel edificado, é possível vislumbrar, de antemão, independentemente da destinação do bem - residencial ou comercial - que a injusta privação do seu uso enseja o pagamento de lucros cessantes, pois seja para moradia própria, fixação de estabelecimento comercial ou auferimento de renda advinda da locação do bem, a utilização de parâmetro afeto a aluguel mensal de imóvel assemelhado mostra-se adequada à realidade atinente à qualidade do bem, pois o imóvel edificado está apto a servir a tais propósitos.

Contudo, a despeito de ocorrer a possibilidade de, eventualmente, em casos específicos, existir lucro cessante decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lote não edificado, porém, via de regra, é inviável, de plano, consignar tal encargo por presunção de prejuízo para toda e qualquer hipótese envolvendo referidos bens de modo a fazer incidir, ante a injusta privação do seu uso, o pagamento de indenização prontamente estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado.

Considera-se imprescindível, para tal fim, averiguar ao menos a finalidade do

negócio, a destinação e a qualidade do bem, notadamente em hipóteses como a dos autos, na qual o autor adquiriu quatro terrenos do loteamento, tendo, em virtude no atraso da entrega do empreendimento, pleiteado a rescisão dos ajustes.

Em que pese não seja o objeto da questão controvertida, mas apenas para corroborar a discussão que aqui se propõe, essa Corte tem entendimento pacífico no sentido de que em se tratando de imóvel não edificado, eventual inadimplência do comprador não enseja o pagamento de taxa de fruição justamente em razão de se tratar de terreno sem edificação, ante o princípio de não ter sido utilizado para qualquer fim. Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.034.710/SP, relator MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 26/4/2023; AgInt no REsp n. 1.940.543/SP, relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022.

A premissa utilizada para tal compreensão pode ser analogicamente aplicada à questão envolvendo os lucros cessantes, já que, não sendo o terreno edificado, não é dado presumir que fosse utilizado para qualquer finalidade imediata, seja residencial, implementação de negócio, locatícia, entre outros, a autorizar a incidência de parâmetro vinculado a valor de aluguel mensal de bem assemelhado, porquanto é inegável que, fora casos muito específicos, nos quais o próprio terreno é o bem valioso a perquirir - como exemplo para arrendamento de pasto ou para pátio de estacionamento de veículos - não é comum que se proceda à locação de imóvel não edificado em loteamento, visto servirem os terrenos para construção futura de residência, implementação de negócio ou especulação imobiliária.

A realidade posta a debate - vinculada a atraso na entrega de lote/terreno não edificado - demanda que se faça um *distinguishing* em relação ao entendimento sedimentado em recurso repetitivo - diga-se, específico para descumprimento do prazo de entrega de bem edificado - dada a expressa disposição da lei (arts. 402 e 403) segundo a qual os lucros cessantes representam aquilo que o credor razoavelmente deixou de lucrar, por efeito direto e imediato da inexecução da obrigação pelo devedor.

Ora, caso o terreno servisse ao propósito de edificação futura para implementação de moradia ou negócio, é certo que tal não se daria imediatamente. Do mesmo modo, na hipótese de os lotes terem sido adquiridos para especulação imobiliária, o acréscimo patrimonial não se verificaria de plano, constituindo mera expectativa futura de ganho. Por tais razões, ainda que tenha havido descumprimento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel não edificado, os lucros cessantes não são passíveis de presunção, devendo ser devidamente demonstrados e cotejados para representar aquilo que o adquirente efetivamente deixou de lucrar em virtude do prejuízo direto e imediato do comportamento do devedor, afinal, **nos lucros cessantes é imprescindível que se tenha certeza da vantagem perdida.**

Ressalte-se que, para a hipótese de lote/terreno não edificado, o mais consentâneo seria averiguar a efetiva **perda de uma chance** do adquirente, que, embora não tenha previsão expressa no ordenamento jurídico pátrio, fora incorporada pela doutrina a jurisprudência e remonta à concepção segundo a qual o ato ilícito que tolhe de alguém a oportunidade de obter uma situação futura melhor enseja o dever de reparação. **Na perda de uma chance, há certeza da probabilidade perdida de se auferir uma vantagem**, seja pela construção de futura moradia, empresa, locação ou especulação imobiliária.

Confirmam-se, por oportuno, os seguintes precedentes desta Corte Superior que bem distinguem tais hipóteses:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO. FIXAÇÃO DO VALOR DEVIDO PELA PERDA DA CHANCE. VIOLAÇÃO DA COISA JULGADA. PESSOA JURÍDICA QUE NUNCA EXERCEU ATIVIDADE EMPRESARIAL. LAUDO PERICIAL BASEADO EM DANO HIPOTÉTICO. LUCROS CESSANTES NÃO COMPROVADOS. JULGAMENTO: CPC/15.

(...)

**4. De acordo com o CC/02, os lucros cessantes representam aquilo que o credor razoavelmente deixou de lucrar, por efeito direto e imediato da inexecução da obrigação pelo devedor.**

**5. A perda de uma chance não tem previsão expressa no nosso ordenamento jurídico, tratando-se de instituto originário do direito francês, recepcionado pela doutrina e jurisprudência brasileiras, e que traz em si a ideia de que o ato ilícito que tolhe de alguém a oportunidade de obter uma situação futura melhor gera o dever de indenizar.**

**6. Nos lucros cessantes há certeza da vantagem perdida, enquanto na perda de uma chance há certeza da probabilidade perdida de se auferir uma vantagem. Trata-se, portanto, de dois institutos jurídicos distintos.**

(...)

9. Recurso especial de OPTICAL SUNGLASSES LTDA conhecido e desprovido. Recurso especial de VERPARINVEST S/A conhecido e provido.

(REsp n. 1.750.233/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/2/2019, DJe de 8/2/2019.) - grifo nosso

RECURSO ESPECIAL. AÇÕES EM BOLSA DE VALORES. VENDA PROMOVIDA SEM AUTORIZAÇÃO DO TITULAR. RESPONSABILIDADE CIVIL. PERDA DE UMA CHANCE. DANO CONSISTENTE NA IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES COM MELHOR VALOR, EM MOMENTO FUTURO. INDENIZAÇÃO PELA PERDA DA OPORTUNIDADE.

**1. "A perda de uma chance é técnica decisória, criada pela jurisprudência francesa, para superar as insuficiências da responsabilidade civil diante das lesões a interesses aleatórios. Essa técnica trabalha com o deslocamento da reparação: a responsabilidade retira sua mira da vantagem aleatória e, naturalmente, intangível, e elege a chance como objeto a ser reparado" (CARNAÚBA, Daniel Amaral. A responsabilidade civil pela perda de uma chance: a técnica na jurisprudência francesa. In: Revista dos Tribunais, São Paulo, n. 922, ago, 2012).**

**2. Na configuração da responsabilidade pela perda de uma chance não se vislumbrará o dano efetivo mencionado, sequer se responsabilizará o**

agente causador por um dano emergente, ou por eventuais lucros cessantes, mas por algo intermediário entre um e outro, precisamente a perda da possibilidade de se buscar posição mais vantajosa, que muito provavelmente se alcançaria, não fosse o ato ilícito praticado.

3. No lugar de reparar aquilo que teria sido (providência impossível), a reparação de chances se volta ao passado, buscando a reposição do que foi. É nesse momento pretérito que se verifica se a vítima possuía uma chance. É essa chance, portanto, que lhe será devolvida sob a forma de reparação.

4. A teoria da perda de uma chance não se presta a reparar danos fantasiosos, não servindo ao acolhimento de meras expectativas, que pertencem tão somente ao campo do íntimo desejo, cuja indenização é vedada pelo ordenamento jurídico, mas sim um dano concreto (perda de probabilidade). A indenização será devida, quando constatada a privação real e séria de chances, quando detectado que, sem a conduta do réu, a vítima teria obtido o resultado desejado.

5. No caso concreto, houve venda de ações sem a autorização do titular, configurando o ato ilícito. O dano suportado consistiu exatamente na perda da chance de obter uma vantagem, qual seja a venda daquelas ações por melhor valor. Presente, também, o nexo de causalidade entre o ato ilícito (venda antecipada não autorizada) e o dano (perda da chance de venda valorizada), já que a venda pelo titular das ações, em momento futuro, por melhor preço, não pode ocorrer justamente porque os papéis já não estavam disponíveis para serem colocados em negociação.

6. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 1.540.153/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/4/2018, DJe de 6/6/2018.) - grifo nosso

RESPONSABILIDADE CIVIL. ADVOCACIA. PERDA DO PRAZO PARA CONTESTAR. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS FORMULADA PELO CLIENTE EM FACE DO PATRONO. PREJUÍZO MATERIAL PLENAMENTE INDIVIDUALIZADO NA INICIAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DA PERDA DE UMA CHANCE. CONDENAÇÃO EM DANOS MORAIS. JULGAMENTO EXTRA PETITA RECONHECIDO.

1. A teoria da perda de uma chance (*perte d'une chance*) visa à responsabilização do agente causador não de um dano emergente, tampouco de lucros cessantes, mas de algo intermediário entre um e outro, precisamente a perda da possibilidade de se buscar posição mais vantajosa que muito provavelmente se alcançaria, não fosse o ato ilícito praticado. Nesse passo, a perda de uma chance - desde que essa seja razoável, séria e real, e não somente fluida ou hipotética - é considerada uma lesão às justas expectativas frustradas do indivíduo, que, ao perseguir uma posição jurídica mais vantajosa, teve o curso normal dos acontecimentos interrompido por ato ilícito de terceiro.

(...)

4. Recurso especial conhecido em parte e provido.

(REsp n. 1.190.180/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/11/2010, DJe de 22/11/2010.) - grifo nosso

Dessume-se da exordial da presente ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos e indenização por danos morais e materiais, que o autor fundamenta o pedido de pagamento dos danos materiais no valor despendido com a aquisição dos quatro lotes (aproximadamente R\$ 193.000,00 - cento e noventa e três mil reais) e, para amparar o pleito de lucros cessantes, afirma ter contatado profissional habilitado no ramo de corretagem de imóveis, o qual declarou que o valor unitário de um terreno no loteamento, caso estivesse regularizado, valeria em torno de R\$

80.000,00 a R\$ 90.000,00, ensejando, no caso, uma especulação imobiliária de aproximadamente 100% (cem por cento) sobre o valor despendido na aquisição dos lotes e objeto da pretensão de restituição.

Confira-se o seguinte trecho da petição inicial:

O dano material importa em lesão do bem patrimonial e foi isso o que ocorreu com o ora Requerente, conforme observa-se (do item 1 — Dos fatos) onde o valor despendido com a aquisição dos quatro lotes ( lotes 12 e 13, da quadra Z, lote 01 e 39 da quadra S) corrigido monetariamente e acrescido de 1% ao mês é de R\$ 193.087,81 ( cento e noventa e três mil, oitenta e sete reais e oitenta e um centavos) até a presente data.

**Como Vossa Excelência pode observar da DECLARAÇÃO em anexo (doc.59), expedida por um profissional habilitado no ramo de corretagem de imóveis, o valor unitário de um lote no loteamento objeto da presente ação, estaria valendo em torno de R\$ 80.000,00 ( oitenta mil reais) a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) para comercialização à vista ou através de financiamento imobiliário, caso se já estivesse regularizado.**

**Assim, levando em consideração o valor mínimo do lote de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), o ora Requerente está arcando hoje com um prejuízo aproximado na ordem de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) pela negligência da empresa Requerida, valor este que no mínimo deve ser fixado como danos materiais.**

Vale salientar ainda a Vossa Excelência que o Requerente para adquirir esses lotes de terreno trabalhou boa parte de sua existência, dessa forma acha injusta, ilegal a atitude da empresa Requerida.

Além das normas jurídicas acima mencionadas, transcrevemos o artigo 402 e 403 do CC:

"Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente de lucrar."

"Art. 403 . Ainda que a inexecução a inexecução resulte em dolo do devedor, as perdas e danos só incluem prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual." (...)

Como se vê da leitura do trecho acima, os "lucros cessantes" considerados pelo adquirente são afetos à especulação imobiliária, mera expectativa de ganho futuro em relação aos imóveis adquiridos, o que não se coaduna com o instituto dos lucros cessantes dada a inexistência de certeza do lucro perdido, mas mera cogitação de futuro ganho. Diversamente seria se tivesse a parte obtido um compromisso de promessa de compra e venda do bem e essa negociação se frustrasse pelo atraso na entrega do imóvel, momento no qual se teria a certeza do ganho perdido. Ora, quando se verifica a mera possibilidade de perda de vantagem, o instituto é o da perda de uma chance, o que, em tese, e apenas para o fim de argumentação, poderia ser tratado no caso ora em julgamento.

Contudo, o Tribunal de origem, na análise da questão, considerou presumidos os lucros cessantes sob a premissa de probabilidade de ganho futuro com a moradia no imóvel, ou que esse serviria como fonte de renda decorrente de locação, hipóteses sequer aventadas pela parte autora, que limitou-se a alegar a expectativa de especulação imobiliária.

Veja-se o trecho do acórdão quanto ao tema ora em foco:

#### LUCROS CESSANTES

Portanto, evidente que existem lucros cessantes suportados pela parte adquirente, pois, se os lotes tivessem sido entregues na data aprazada, poderiam ser imediatamente usados como moradia ou fonte de renda.

Incidente a Súmula 162 desta Corte:

“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio”.

No mesmo sentido, é o teor do V. Acórdão proferido pela Turma Especial do Direito Privado 1, no incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR) nº 0023203-35.2016.8.26.0000, da relatoria do Desembargador Francisco Eduardo Loureiro:

TEMA 05: "O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada".

Sobre a questão, o C. Superior Tribunal de Justiça, quando da apreciação do REsp nº 644.984 RJ, decidiu que: “[...] A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil)”.

**Outrossim, dispensa-se prova acerca dos lucros cessantes, que são presumidos em decorrência do referido atraso.**

**Nem se alegue que os lucros cessantes configuram, neste caso, dano hipotético. Isto porque, existindo a probabilidade de ganho futuro com a locação do imóvel, só não seria indenizável, caso a ré, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC, comprovasse que aquilo não se concretizaria, o que no caso dos autos não logrou êxito em demonstrar.**

Ademais, é preciso distinguir os lucros cessantes do dano emergente, porque aquele é fundado em mera probabilidade, enquanto o último é aquilo que efetivamente deixou de ganhar.

A indenização devida pela ré deve ser aquela fixada na via declaratória porque atende aos parâmetros usados por esta C. Corte.

A premissa utilizada pela Corte local, atinente à possibilidade de residência ou locação do bem, não é verificável, de plano, em imóvel não edificado, não se prestando à hipótese firmada em recuso repetitivo acerca da presunção de prejuízo a autorizar a indenização por lucros cessantes, visto que, quando esses são de difícil dedução ou incomuns diante das circunstâncias do caso concreto, devem ser demonstrados, e nessas hipóteses, não podem advir apenas de mera dedução.

Ressalte-se que, em casos como o dos autos, resta até mesmo difícil a tarefa de mensurar o valor do aluguel do terreno não edificado, pois de tão improvável a locação a esse título, vislumbra-se, inclusive, que o judiciário avenge situação fictícia para servir de parâmetro, o que não se pode admitir.



Assim, não sendo dado, na hipótese, presumir os lucros cessantes decorrentes do descumprimento do prazo contratual para entrega de imóvel não edificado (terreno/lote), é de se afastar a condenação ao pagamento de aluguel mensal com base em imóvel assemelhado, principalmente quando a parte, embora por justa causa, põe fim ao ajuste, o que enseja o retorno dos contratantes ao *status quo ante*, nos termos da Súmula 543 do STJ - “*Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento*” - ainda que com o pagamento de verba indenizatória.

2. Do exposto, acolhe-se o agravo interno para reconsiderar a deliberação monocrática agravada e, em análise ao reclamo subjacente, dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a presunção de prejuízo ao comprador, com a consequente cassação do acórdão e determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que à luz das características do imóvel não edificado e das provas constantes dos autos, analise a questão dos lucros cessantes/perda de uma chance.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 29/11/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi dando provimento ao agravo interno, para dar parcial provimento ao recurso especial, divergindo em parte do relator, PEDIU VISTA antecipada a Ministra Maria Isabel Gallotti. Aguardam os demais.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 12/03/2024

JULGADO: 12/03/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 12/03/2024

JULGADO: 14/03/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 12/03/2024

JULGADO: 19/03/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti (voto-vista).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2015374 - SP (2022/0225649-4)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

### VOTO-VISTA

Trata-se de agravo interno interposto por FOS Empreendimentos Imobiliários Ltda. (fls. 331-336 e-STJ), em face de decisão singular de Relatoria do Ministro Antonio Carlos Ferreira, o qual negou provimento ao recurso especial, sob o fundamento de que incidiriam os óbices das Súmulas 7 e 83, ambas do STJ. Segue-se a ementa do acórdão recorrido:

**Apelação cível.** Compra e venda de lotes de terreno. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, indenização por danos materiais e morais. Alegação de atraso na entrega das obras de infraestrutura. Sentença de procedência parcial.

**Prescrição.** Indenização por danos materiais e morais. Pretensão do autor relacionada ao inadimplemento contratual, devido ao atraso na entrega das obras de infraestrutura. Aplicação do prazo prescricional decenal (art. 205 do CC).

**Nulidade da citação.** Documentação juntada pela ré, em grau recursal. Citação foi recebida por sócia diretora da empresa, sem ressalvas. Teoria da aparência. Validade da citação realizada na pessoa que consta como representante jurídica da ré, sem quaisquer ressalvas.

**Atraso na entrega da obra de infraestrutura.** Mora admitida pela própria ré.

**Caso fortuito/força maior.** Alegação de erro cometido pela CETESB não afasta a responsabilidade da construtora. Aplicação da Súmula 161 desta Corte. Ré que é empresa especializada nessa atividade e sabe (ou deveria) saber que deve estabelecer o cronograma da obra, usando sua experiência, para fixar data prevista para término da obra o mais perto possível do real.

**Resolução do contrato.** Possibilidade. Culpa da ré caracterizada. Devolução dos valores pagos pelo comprador. Impossibilidade da incidência de qualquer abatimento nos valores que deverão ser restituídos aos adquirentes. Interpretação da Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça.

**Lucros cessantes presumidos.** Caso em que, se as obras de infraestrutura tivessem sido entregues na data aprazada, os lotes poderiam ser imediatamente usados como moradia ou fonte de renda. Incidência da Súmula 162 desta C. Corte e do incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR) nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Indenização devida pelo período e percentual arbitrados na r. sentença.

**Dano moral.** Autor que passou por situação de incerteza que supera em muito os meros dissabores do dia a dia. Entrega de imóvel fora do prazo fixado em contrato pela ré é suficiente para a caracterização do prejuízo moral. Indenização devida. Valor indenizatório arbitrado mantido.

**Resultado.** Preliminares rejeitadas. Recurso não provido.

Trata-se de ação de rescisão contratual, cumulada com pedido de restituição de valores pagos, indenização por danos materiais e morais, ajuizada pela parte agravada, Cláudio Roberto DemArqui, em face da parte agravante, FOS Empreendimentos Imobiliários Ltda. ME, afirmando que teria adquirido da parte contrária quatro lotes de terreno do loteamento Jardim São Paulo, mas que a ré teria descumprido as cláusulas contratuais e o cronograma físico de implantação das obras de infraestrutura da área.

A sentença julgou parcialmente procedente a ação para: i) declarar a rescisão contratual; ii) condenar a parte ré-agravante, FOS-Empreendimentos Imobiliários – ME, à restituição ao autor da importância de R\$ 193.087,81 (cento e noventa e três mil e oitenta e sete reais e oitenta e um centavos), corrigidos desde a data do pagamento, com juros de mora a partir da citação; iii) condenar a parte ré-agravante a pagar indenização por lucros cessantes no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor de cada lote atualizado, desde a data em que estes deveriam ser entregues em 1.3.2011 até a data da rescisão contratual decretada; iv) condenar a parte ré-agravante ao pagamento de indenização por danos morais no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) – fls. 187-191 e-STJ.

O Tribunal de origem manteve a sentença, entendendo que, de fato, os lucros cessantes seriam cabíveis no caso, posto que presumidos (fls. 273-281 e-STJ). Conforme trechos do acórdão no que tange a esse ponto, essencial para o deslinde da presente controvérsia:

*“Portanto, evidente que existem lucros cessantes suportados pela parte adquirente, pois, se os lotes tivessem sido entregues na data aprazada, poderiam ser imediatamente usados como moradia ou fonte de renda.*

*Incidente a Súmula 162 desta Corte:*

*‘Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio’.*

*No mesmo sentido, é o teor do V. Acórdão proferido pela Turma Especial do Direito Privado 1, no incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR) nº 0023203-35.2016.8.26.0000, da relatoria do Desembargador Francisco Eduardo Loureiro:*

*TEMA 05: “O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que*

deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”.

(...)

***Outrossim, dispensa-se prova acerca dos lucros cessantes, que são presumidos em decorrência do referido atraso.***

*Nem se alegue que os lucros cessantes configuram, neste caso, dano hipotético. Isto porque, existindo a probabilidade de ganho futuro com a locação do imóvel, só não seria indenizável, caso a ré, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC, comprovasse que aquilo não se concretizaria, o que no caso dos autos não logrou êxito em demonstrar.*

(...)

*A indenização devida pela ré deve ser aquela fixada na via declaratória porque atende aos parâmetros usados por esta C. Corte” (fls. 279-280 e-STJ).*

Não houve oposição de embargos de declaração.

Em razões de recurso especial (fls. 287-295 e-STJ), com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, a parte agravante alegou violação aos seguintes dispositivos legais: i) arts. 402 e 403, ambos do Código Civil, ao fundamento de que seria indevida a condenação da parte agravante a pagar indenizações fundada apenas em presunções, principalmente no que tange aos lucros cessantes, pois os bens comercializados eram terrenos sem benfeitorias, as quais poderiam ser futuramente implantadas, mas *“somente depois da possível implantação de benfeitorias (evento futuro e incerto) é que os terrenos poderiam gerar algum rendimento ao recorrido”* (fl. 292 e-STJ); ii) art. 12, §3º, III, do Código de Defesa do Consumidor, ao argumento de que a responsabilidade objetiva da parte agravante deve ser afastada, em razão da culpa exclusiva de terceiro no caso, *“já que, como restou inequívoco, a suspensão das obras do loteamento se deu, exclusivamente, por culpa da CETESB (terceiro), que identificou nascentes onde comprovadamente não existiam”* (fl. 291 e-STJ).

O Tribunal de origem admitiu o recurso especial (fls. 311-314 e-STJ) e o Ministro Relator Antônio Carlos Ferreira negou provimento ao recurso especial da parte agravante (fls. 326-328 e-STJ), ao argumento de que, *“ultrapassar as conclusões do acórdão impugnado, para admitir a existência de fato de terceiro, considerando justificado o atraso na entrega do empreendimento e, por consequência, excluir o dever da recorrente de indenizar o recorrido, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ”* (fl. 327 e-STJ).

Assim como entendeu por bem aplicar o óbice da Súmula 83 do STJ, por entender que a condenação da parte agravante ao pagamento de lucros cessantes estava em consonância com entendimento desta Corte, ante a presunção dos prejuízos do comprador por causa do atraso na entrega dos imóveis.

Agravo interno às fls. 331-336 e-STJ, em que a parte agravante alega que



seriam incabíveis os lucros cessantes, pois, *“no presente caso, o agravado não será investido na posse. Isso porque, além das indenizações, ele pleiteou a rescisão do contrato de compra e venda dos terrenos, pedido que também foi acolhido pelas instâncias ordinárias”* (fl. 333 e-STJ).

Afirma, assim, que *“a condenação aos lucros cessantes é incompatível (para não dizer contraditória) ao pedido de rescisão contratual formulado pelo agravado, que não mais objetiva a posse ou a propriedade do imóvel”* (fl. 334 e-STJ).

Ademais, segundo suas palavras, ainda *“não há como calcular a indenização relativa aos lucros cessantes utilizando como base em aluguéis de imóveis similares, uma vez que os bens objetos da demanda tratam-se de lotes de terreno, sem benfeitorias, implantados em loteamento comercializado pela agravante”* (fl. 334 e-STJ).

O Ministro Relator negou provimento ao agravo interno, mantendo os fundamentos da decisão agravada.

O Ministro Marco Buzzi, em voto-vista, divergiu parcialmente, acolhendo o agravo interno, para dar parcial provimento ao recurso especial, "a fim de afastar a presunção de prejuízo ao comprador, com a consequente cassação do acórdão e determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que à luz das características do imóvel não edificado e das provas constantes dos autos, analise a questão dos lucros cessantes/perda de uma chance."

Após vista dos autos, passo a proferir o meu voto.

De fato, como bem mencionado pelo Ministro Relator, a jurisprudência desta Corte é pacífica quanto ao cabimento de lucros cessantes em razão do descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

A propósito:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. 1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. 2. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes. 3. Embargos de divergência acolhidos. (REsp n. 1.341.138/SP, de minha relatoria, Segunda Seção, DJe de 22/5/2018).

Conforme consta do voto condutor do referido precedente, formado no julgamento de causa relacionada à compra e venda de unidade residencial edificada, essa presunção ocorre, independentemente da finalidade negocial da transação, seja ela para moradia ou para investimentos. Conforme trechos do voto:

*“Prevalece nessa Corte o entendimento esposado no paradigma e nos demais acórdãos apresentados pelos embargantes, qual seja, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação”.*

O fundamento dessa presunção decorre da evidente circunstância de que a privação da posse do imóvel, na data pactuada, priva o adquirente de utilizá-lo para moradia, aluguel ou qualquer outra destinação econômica imediata. O valor locatício do imóvel é aquilo que razoavelmente deixou de lucrar o adquirente (Código Civil, art. 402), seja porque teve que despender recursos para morar em outro local, seja porque o deixou de alugar.

Com base nessa premissa, concluiu a Segunda Seção que os valores a título de lucros cessantes seriam devidos desde o dia seguinte à data pactuada para entrega até o dia de ingresso dos autores na posse do imóvel, já que esse seria o tempo em que teriam permanecido privados do bem residencial em descumprimento aos termos do contrato.

No que tange a lotes não edificados, todavia, há significativa e indesejável dispersão da jurisprudência das Turmas de Direito Privado. De um lado, há precedentes aplicando essa presunção de lucros cessantes para casos de atraso na entrega de lotes não edificados, conforme bem exposto no voto do eminente Relator.

A propósito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. LUCROS CESSANTES (LOTE NÃO EDIFICADO). PREJUÍZOS DO COMPRADOR. PRESUNÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. (...) **2. Para a jurisprudência do STJ, há presunção dos prejuízos do comprador no caso de transcurso do prazo de entrega do imóvel, sendo devidos os lucros cessantes para reparar a injusta privação do uso do bem, ainda que se trate de lote não edificado. Precedentes.** (...) **3.** Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.053.900/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPD. AÇÃO INDENIZATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...) **2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. E este entendimento vem sendo aplicado, também, aos casos de aquisição**

**de lote não edificado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.** 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.839.851/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022).

De outro lado, há diversos precedentes em sentido contrário, inclusive obstando o exame do recurso com a aplicação da S. 83:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. HONORÁRIOS. CAUSALIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e contratual (Súmulas 5 e 7/STJ).

**3. Consoante entendimento do STJ, não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado. Incidência da Súmula 83 do STJ.**

4. Não tendo havido o prequestionamento de parte dos temas postos em debate nas razões do recurso especial, requisito do qual não estão imunes nem mesmo as matérias de ordem pública, incidentes os enunciados 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.924.480/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER EM PARTE DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A parte recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade. Reconsideração, em parte, da decisão da Presidência do STJ.

**2. A atual jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa" (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023). Incidência da Súmula 83/STJ.**

3. Agravo interno provido para conhecer em parte do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.368.956/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma,

julgado em 30/10/2023, DJe de 9/11/2023.)

Penso, todavia, que o caso ora em julgamento permite melhor aprofundamento do exame da questão, o que faço tomando como base o raciocínio exposto pelo Ministro Marco Buzzi, para fazer distinção entre imóveis edificadas e não edificadas .

Com efeito, diversamente do que ocorre com a compra de imóvel edificado, destinado a imediato uso ou fruição pelo adquirente, seja para residência, uso comercial ou aluguel, no caso de terreno, na maior parte dos casos, seria necessário beneficiamento, como a construção de unidade residencial ou comercial, antes de ser possível o seu uso.

No momento imediatamente posterior à entrega do terreno, em geral, ele é fonte de despesas com impostos e limpeza, antes que possa ser habitado ou alugado pelo adquirente. E essa possível futura construção depende de significativo e novo aporte econômico pelo adquirente, sendo mera conjectura, de forma que, em se tratando de dano hipotético, não pode ser tomada como fundamento para a condenação em lucros cessantes, nos termos de pacífica jurisprudência desta Corte.

Não é coerente com a realidade, portanto, com a devida vênia, fixar lucros cessantes presumidos, no caso de terreno não edificado, com base em percentual mensal do valor do lote atualizado, como feito pelo acórdão recorrido.

Isso não significa que não possa, em tese, haver lucro cessante em decorrência de atraso na entrega de lote não edificado, como, por exemplo, em área urbana, para estacionamento de veículos, ou em área rural, arrendamento para pasto. O que se afasta é a presunção de lucros cessantes presumidos, na linha do sustentado pelo Ministro Marco Buzzi.

Assentada a possibilidade, em tese, de haver lucros cessantes relacionados ao inadimplemento do vendedor de lote não edificado, passa-se a examinar qual seria a sua extensão, o que é possível ao STJ fazer no exame do mérito da causa, após ultrapassada a fase de conhecimento do recurso. Para tanto, é útil distinguir duas situações principais no universo de casos que vêm sendo trazidos à apreciação das Turmas da Segunda Seção.

No primeiro grupo, a parte compradora ainda anseia por receber o imóvel adquirido na planta, mas requer a condenação da vendedora por lucros cessantes, entre outras parcelas indenizatórias, em decorrência do atraso em sua entrega. Em tais casos, a presunção de lucros cessantes, no caso de imóvel edificado, advém da circunstância de que o comprador se viu privado da posse do bem na data aprazada e, por isso, teve de custear outra moradia, ou deixar de alugar o imóvel durante o período de atraso. No caso de terreno não edificado, poderia consistir na postergação de uso

em negócio de estacionamento ou arrendamento de pasto, se compatível com o tipo de lote adquirido.

No segundo grupo, estão as ações em que o adquirente, insatisfeito com o atraso, postula a resolução do contrato, cumulada com pedido de indenização, inclusive lucros cessantes.

Neste último grupo enquadra-se o caso dos autos: a parte agravada requer o retorno ao *status quo* anterior ao inadimplemento contratual, com a integral devolução das prestações pagas, mas também receber valores que teria deixado de auferir a título de aluguel em razão do imóvel adquirido por força desse mesmo contrato inadimplido.

Em tais casos, deve-se realizar diferenciação em relação aos precedentes da Segunda Seção mencionados no voto do eminente Relator, exatamente pelo fato de que não é jurídico reconhecer o pedido de lucros cessantes de forma presumida quando o pedido principal da parte compradora é precisamente resilir o contrato com o retorno ao estado anterior em que as partes se encontravam antes da contratação.

Com efeito, o art. 475 do Código Civil assim dispõe: “*a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos*”.

Interpretando esse dispositivo, é possível perceber que o corolário natural da dissolução da relação contratual consiste no retorno das partes às posições ocupadas antes da contratação. É o que determina o art. 182 do Código Civil relativo à ação de nulidade, mas aplicável analogicamente ao remédio resolutivo, quando dispõe: “*restituir-se-ão as partes ao estado, em que antes dele se achavam, e não sendo possível restitui-las, serão indenizadas pelo equivalente*”.

Nessas situações, o magistrado é chamado não apenas para declarar a existência do direito, mas também desfazer o contrato e eliminar seus efeitos, operando-se no plano da eficácia. Conforme Pontes de Miranda mesmo menciona, efetivada a resolução, tudo se *passa “como se o contrato jamais se tivesse constituído”* (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcante. *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XXV – Direito das obrigações*. Atualizado por: JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 393).

Assim, o que se passa, no plano da eficácia, consiste na reposição das antigas partes ao estado anterior, ou seja, “*A resolução implica o desaparecimento do contrato e dos efeitos acaso produzidos no interregno, retornando os figurantes ao estado anterior, e essas características dão conta de que se trata de direito formativo extintivo*” (ASSIS, Araken de. *Resolução do contrato por inadimplemento*. 7ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022, p. 123).

É possível notar ainda que, para alcançar esse efeito resolutório, dispensa-se até mesmo um pedido “certo” (art. 322, *caput*, do CPC), ou seja, o efeito

represtinatório é intrínseco ao desfazimento do contrato. Nesse sentido, a 1ª Turma do STF já decidiu que a devolução aos vendedores das prestações pagas em compromisso de compra e venda não inculca o vício de julgamento *extra petita* (STF, RE 71.745/SP, 1ª Turma, Relator Ministro Djaci Falcão, 5.10.1971, RTJ 62/426).

Daí a razão também de não ser passível de se considerar inovação recursal – *data venia* da fundamentação do Ministro Relator - a parte agravante apresentar sua tese pela aplicação dos efeitos resolutórios ao presente caso apenas no agravo interno.

Até porque, apesar do recurso especial ser um recurso vinculado às razões expostas, bem como dos artigos indicados como violados, não há que se negar que o STJ, ultrapassada a fase de conhecimento do recurso especial, diante dos limites da causa de pedir, do pedido, do substrato fático delineado nos autos, bem como dos dispositivos legais invocados, deve realizar a tipificação jurídica da pretensão no ordenamento jurídico posto, aplicando a lei adequada à solução do conflito, ainda que as partes não a tenham invocado inicialmente (*iura novit curia*), nos termos do disposto no art. 255, § 5º, do Regimento Interno do STJ, da Súmula 456 do STF e do art. 1.034, *caput* do CPC.

Ademais, é de se consagrar o efeito automático da resolução, em que esta acaba por extinguir a relação contratual entre as partes e não propriamente o contrato. Assim, extinta esta, surgirá nova relação (relação de liquidação para restituir as partes ao *status quo ante* (restituição) e, eventualmente, indenização ao credor pelo dano sofrido (art. 475 do Código Civil).

Como bem menciona a doutrina:

*“Como a resolução não elimina senão a relação obrigacional afetada pelo incumprimento, o contrato que existiu continua existindo e serve de fundamento para a nova situação que se coloca, de modo que a resolução é um momento, uma etapa no processo do contrato total, e determina o surgimento de uma nova fase, durante a qual serão acertados os pontos relativos à restituição e à indenização”* (ASSIS, Araken de. *Resolução do contrato por inadimplemento*. 7ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022, p. 480).

Por isso, percebe-se que o direito da resolução é extintivo, mas também gerador, pois faz surgir uma nova relação, normalmente com prestações bilaterais, impostas pelo credor ao devedor e vice-versa. Nesse sentido, a restituição deve ser daquilo que cada uma das partes recebeu da outra por força do contrato: o vendedor restitui o preço; o comprador, a coisa.

Dessa forma, o credor da obrigação não deve receber nem mais nem menos do que forneceu, porque a reconstituição de uma situação jurídica em seguida à resolução é o retorno ao estado que existira anteriormente ao ato. A questão, contudo,

é delimitar o que pertenceria à “restituição” desses valores: se abarcaria os lucros cessantes presumidos – delimitados esses como os aluguéis que a parte agravada deixou de receber pela coisa – ou não.

Pois bem.

Para explicar a situação indenizatória quando há resolução de contrato por não cumprimento da avença, a maioria da doutrina tradicional trabalha com a distinção entre “interesse contratual positivo” e “interesse contratual negativo”, o mesmo acontecendo na jurisprudência.

Essas teorias do interesse contratual positivo (interesse no cumprimento) e negativo (interesse na confiança), que nada têm a ver, é importante frisar, com a classificação de uma obrigação em dar, fazer e não fazer, nem com o tipo de dano (emergente ou lucro cessante), seriam critérios para se apurar o tamanho da responsabilidade civil e o tipo de indenização.

Mota Pinto, em obra paradigmática sobre o tema (*Interesse contratual negativo e interesse contratual positivo*. Vol. 2. Coimbra: Editora Coimbra, 2008, pp. 850-864), bem esclarece essas diferenças.

Para o autor, o interesse positivo se refere à situação patrimonial na qual o lesado estaria se o contrato houvesse sido integral e adequadamente cumprido. Já o interesse negativo seria a situação hipotética de recondução do lesado à situação patrimonial em que ele estaria se nem sequer houvesse cogitado do contrato, ou seja, se não houvesse iniciado tratativas negociais.

Nesse sentido, segundo o autor, em caso de inadimplemento, se o credor demandar o devedor e exigir o cumprimento da obrigação, poderá cumular seu pedido com o de indenização, sendo que esta estará ligada ao interesse contratual positivo. Por outro lado, caso o credor pleiteie a resolução do contrato, o pedido de indenização será apenas o do interesse negativo.

Na mesma linha a doutrina de Judith-Martins Costa:

*“A expressão ‘interesse negativo’ remete a um aspecto do interesse indenizável. Considerado globalmente este abrange tanto o interesse positivo (ou ‘interesse ao cumprimento, como o que é afirmado pela parte que exige a execução contratual) quanto o interesse negativo, que aponta à situação em que o credor se encontraria se não tivesse celebrado um contrato que, depois, veio a ser declarado nulo, ou sequer foi celebrado (frustrando-se uma negociação que se cria séria), ou, ainda, quando o contrato é resolvido, pois a resolução – disse-o, magistralmente, PONTES DE MIRANDA – ‘é um como se’, tendo-se o negócio jurídico concluído ‘como se concluído não tivesse sido’”* (COSTA, Judith Martins. Responsabilidade Civil Contratual. Lucros Cessantes. Resolução. Interesse Positivo e Interesse negativo. Distinção entre Lucros Cessantes e Lucros Hipotéticos. Dever de Mitigar o Próprio Dano. Dano Moral e Pessoa Jurídica. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore; MARTINS, Fernando Rodrigues (Coord.). *Temas relevantes do direito civil contemporâneo - reflexões sobre os 10*

No caso do interesse negativo, portanto, a reparação corresponderá à reconstrução de uma situação hipotética *a quo*, fundamentalmente obtida pela abstração de algo que não aconteceu, ou seja, de um elemento negativo (inexistência do contrato ou início de suas tratativas).

Nesse caso, há o ressarcimento das despesas inicialmente despendidas pela elaboração do negócio, como as despesas com advogados, despachantes, o eventual pagamento de tributos, despesas com o transporte de mercadoria etc. e até o que eventualmente ele deixou de ganhar em razão de não ter efetuado, à época, outro negócio.

Portanto, sintetizando o cenário, é possível concluir que a doutrina majoritária vê a questão sob o seguinte prisma: a) se o credor optar por pleitear o cumprimento da obrigação, terá direito também ao ressarcimento de todos os prejuízos sofridos (danos emergentes e lucros cessantes), ou seja, será colocado na mesma situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido voluntariamente e no modo/tempo/lugar devido (chamado interesse contratual positivo ou interesse de cumprimento); b) por outro lado, se o credor optar pela resolução do contrato, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, ou melhor dizendo, será ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo). O que não cabe é a cumulação das indenizações que seriam resultantes da pretensão de cumprimento do contrato com as que decorreriam da pretensão de resolução do mesmo pacto.

Conforme bem explicou Gisela Sampaio da Cruz, em Tese de doutoramento a respeito do tema:

*“De fato, se o credor optar pela resolução do contrato, não faria sentido que pudesse exigir do devedor o ressarcimento do benefício que normalmente lhe traria a execução do negócio. Isto porque o que se pretende com a resolução (...) é antes a exoneração da obrigação que, por seu lado, assumiu (ou a restituição da prestação que efetuou) e a reposição do seu patrimônio no estado em que se encontraria, se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo)’. A resolução libera o credor do vínculo contratual, possibilitando que ele retorne ao mercado em procura de outro parceiro negocial, mais adequado aos seus interesses”* (GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Lucros cessante: do bom-senso ao postulado normativo da razoabilidade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, pp. 133-134).

Dos conceitos acima mencionados, é possível notar, de fato, a total incompatibilidade lógica entre a primeira pretensão (interesse contratual positivo) e a eficácia extintiva do remédio resolutório. Bem como descreve Araken de Assis sobre



essa inviabilidade: *“Realmente, como situar o credor em posição equivalente à que resultaria do cumprimento, se o contrato foi destruído retroativamente?”* (ASSIS, Araken de. *Resolução do contrato por inadimplemento*. 7ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022, p. 125).

Cumpra transferir essa lógica geral para o contrato preliminar de compra e venda de imóvel, hipótese dos autos.

Para os contratos celebrados a partir de sua vigência, a Lei 13.786/2018 traçou regras nítidas para as restituições recíprocas nos negócios imobiliários, atendendo à mesma lógica que já decorria do sistema do Código Civil acima abordado. Já a Súmula n. 543 do STJ estabeleceu que, cuidando-se de relação de consumo, as restituições não de ser imediatas.

Tratando-se de unidade autônoma objeto de incorporação imobiliária, concebem-se duas situações mais frequentes: i) o inadimplemento do alienante, quanto ao prazo de entrega da obra; e ii) o inadimplemento absoluto.

No primeiro caso, excedido o prazo de tolerância porventura avençado, o adquirente poderá: (1) resolver o contrato, fazendo jus, neste caso, à restituição da integralidade de todos os valores pagos e da multa, corrigidos pelo índice contratual (art. 67-A, §8º, da Lei n. 4.591/1964), em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução (art. 43-A, §1º, da Lei n. 4.591/1964) (2) ou, recebida a unidade, tem direito o adquirente a *“indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso pro rata die, corrigido monetariamente, conforme índice estipulado em contrato”* (art. 43-A, §2º, da Lei n. 4.591/1964), o que não se cumula com a multa prevista para a inexecução total da obrigação do incorporador (art. 43-A, §3º da Lei n. 4591/1964).

Transcrevo o dispositivo em questão para melhor compreensão:

*“Art. 43-A: A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.*

*§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.*

*§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato”.*

*§ 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da*

*obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no §1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação.*

Nesse sentido, se o compromitente-vendedor descumpre a obrigação de entregar o imóvel na data acordada – hipótese dos autos -, há duas alternativas ao promissário-comprador: i) pode tanto demandar o cumprimento da prestação, tendo direito ao bem imóvel, bem como aos danos que teve de despende pelo mal cumprimento do contrato, caracterizados pelos “lucros cessantes presumidos”; ii) ou poderá demandar pela resolução do contrato, não fazendo sentido, contudo, que retorne ao estado anterior (pela devolução integral das prestações pagas), em conjunto com o lucro que adviria da própria coisa à qual renunciou, ao pedir a resolução do contrato.

No caso de pretensão ao cumprimento do contrato (interesse positivo), as perdas e danos (Código Civil, art. 475) corresponderão, assim, à privação do uso da coisa (ou o promissário ocuparia o bem, e em vez disso pagou aluguel, ou então deixou de receber os aluguéis gerados pela coisa). Neste caso, a jurisprudência do STJ acima referida é firme em estabelecer que são presumidos os lucros cessantes, pois esses abrangeriam o “interesse positivo” ao trazer ao promissário a mais-valia do negócio, o que corresponde ao dispositivo do art. 43-A, §2º, da Lei n. 4591/1964, na redação da Lei n. 13.786/2018.

Já no caso de pretensão à resolução, além da integral restituição do preço corrigido, tem o promissário-comprador o direito aos frutos desse dinheiro, tais como os juros aplicáveis. Esse interesse é “negativo”, ou seja, repõe o patrimônio do promissário na situação em que se encontraria caso não tivesse contado com a eficácia do negócio.

O promissário-comprador, contudo, não tem direito à valorização ou aos frutos do bem (aquele que se incorporaria ao patrimônio do adquirente, acaso preservado o contrato), pois conforme bem menciona Antônio Junqueira de Azevedo, “*O que razoavelmente deixou de lucrar não é, naturalmente, o que obteria com o contrato, e, sim, o que obteria se as negociações não fossem realizadas*” (A boa-fé na formação dos contratos. *Revista de Direito do Consumidor*. Vol. 3, jul.-set., 1992, pp. 78-87).

A doutrina de Antônio Junqueira de Azevedo esclarece:

*“Se o contrato é concluído e, em seguida, anulado por força de vício de formação, devolve-se tudo o que se recebeu e, não sendo isso possível, o equivalente. Ademais, se há prejuízos não cobertos pela simples volta ao status quo ante, há possibilidade, caracterizado o ato ilícito, de pedir o que falta com fundamento no art. 159 do CC.*

*Se o contrato é concluído e mantido, porque o vício não é essencial, portanto, o contrato não é anulável, como há foi dito (n. 2.3, supra) pode-se pedir perdas e*

*danos pelas piores condições em que o negócio foi feito (cf. art. 93 do CC, para o dolo acidental)” (AZEVEDO, Antônio Junqueira de . A boa fé na formação dos contratos. Revista de Direito do Consumidor. Vol. 3, jul.-set., 1992, pp. 78-87).*

Por isso, em casos resolutórios, o promissário-comprador tem direito à restituição integral do valor desembolsado, a qual, conforme esta Quarta Turma já decidiu, *“pressupõe o reembolso das quantias pagas, incidindo a correção da moeda a partir do efetivo desembolso”* (REsp n. 22.830/RJ, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 17/8/1992, DJ de 17/8/1992, p. 12505).

No entanto, outorgar ao promissário comprador, no caso de resolução, indenização pelo interesse positivo (isto é, o interesse de cumprimento), e, assim, os lucros advindos de um imóvel que não mais poderá estar em seu patrimônio, precisamente porque optou pelo desfazimento do negócio (em razão do retorno ao *status quo*) importaria em enriquecimento sem causa, pois ele receberia a devolução integral dos valores pagos e, cumulativamente, o lucro do negócio.

Dessa forma, na presente hipótese, em que se requer a resolução do compromisso de compra e venda, deve-se atender ao interesse contratual negativo da parte contratante, visando-se a colocar a compradora frustrada na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido realizado.

A propósito, lição de Gisela Sampaio da Cruz Guedes:

*“(…) Pode-se dizer que o inadimplemento do devedor abre para o credor inúmeras possibilidades. Tanto pode o credor pleitear a execução específica da obrigação, quanto a própria resolução do contrato, sendo que em ambos os casos terá direito a perdas e danos, embora o dano a ressarcir não seja o mesmo nessas duas hipóteses. **Se optar pela execução específica da obrigação – caso em que ainda tem o credor interesse no objeto da prestação -, a partir do momento em que a obrigação é cumprida, o dano a ressarcir reduz-se ao atraso no cumprimento e eventuais despesas com a cobrança; ao passo que, se preferir o remédio resolutório, o dano a ressarcir, em regra, deverá abarcar todo o interesse negativo do credor, mas já não o positivo. A indenização pelo interesse positivo só é devida quando, ao invés de pleitear a execução específica da obrigação, ou se essa naufraga, o credor se contenta com as perdas e danos, prestação subsidiária à principal, sem resolver o contrato. Em princípio, a resolução não enseja, portanto, indenização por interesse positivo. Seria, de certa forma, até meio incongruente pleitear o credor a extinção do contrato com a volta ao status quo anterior e, ao mesmo tempo, requerer indenização que o coloque na mesma situação que estaria se o contrato tivesse sido cumprido”** (GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Lucros cessante: do bom-senso ao postulado normativo da razoabilidade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, pp. 139-140).*

Em semelhante raciocínio, é preciso ter em mente o mecanismo resolutório, fundado na ficção do “como se”, sendo efeito da resolução a obrigação de restituir e amparando-se essa figura (por conta da retroatividade) na ficção da volta ao estado

anterior, *como se o contrato não tivesse existido*.

A questão é lógica e reitero: não pode o credor receber de volta o que pagou e, ainda, uma indenização cuja função seria a de substituir o cumprimento.

Consequentemente, o que se indeniza não é o interesse ao cumprimento (já que se pediu, pela resolução, a volta ao estado anterior), mas, diferentemente, as perdas e danos causados pela resolução.

Sendo assim, o que o credor “razoavelmente deixou de lucrar” (art. 402 do Código Civil) não é aquilo que obteria com o *cumprimento do contrato*, e, sim, o que obteria se não tivesse confiado que o contrato projetasse regularmente a sua eficácia. O faltoso não pode, portanto, assegurar ao credor a situação patrimonial que este teria se o contrato fosse cumprido, devendo-se indenizar tão somente os prejuízos decorrentes do fato de ter confiado num contrato desfeito.

Por isso, na resolução, excluiu-se da indenização o interesse positivo porque o credor não pode pretender, ao mesmo tempo, dissolver a relação, com a volta ao *status quo*, e, ainda, pleitear o lucro do negócio resolvido.

A autora Gisela Sampaio da Cruz bem explicita:

*“Havendo a resolução, o lucro cessante 'não é o que o lesado razoavelmente deixou de ganhar com aquele negócio em particular, que fora descumprido, mas, sim, o que ele deixou de auferir por ter celebrado o tal contrato, isto é, o que ganharia se tivesse, por exemplo, dado continuidade a outro negócio já em curso, ou, então, com o próprio investimento financeiro do capital”* (GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Lucros cessante: do bom-senso ao postulado normativo da razoabilidade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 145).

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem bem mencionou que a culpa do inadimplemento foi da parte agravante-ré, tendo em vista o atraso na entrega dos lotes referidos. Conforme trechos do acórdão recorrido:

***“Certo que a demora na entrega da obra decorreu de culpa exclusiva da ré que, agindo com descuido, não programou com cautela a execução do projeto e, portanto, deve indenizar o autor pelos prejuízos decorrentes do atraso para conclusão das obras de infraestrutura.***

*Ademais, como constou expressamente da r. sentença, ‘foi ajuizada ação civil pública contra a ré, havendo, portanto, risco de o empreendimento ser cancelado nos autos da referida ação, em função do desatendimento às condições previstas na licença para sua implantação, notadamente com relação à execução das obras de saneamento básico’”* (fls. 278-279 e-STJ).

Essa questão, inclusive, nem sequer foi impugnada pela parte agravante, conforme ela mesma reconheceu em seu recurso: *“(....) Por fim, esclarece a agravante que a tese relativa à culpa de terceiros resta superada, não insurgindo-se contra a parte da r. decisão monocrática que enfrentou tal questão”* (fl. 334 e-STJ).

Não há, assim, que se cogitar em discutir sobre a questão a respeito da existência ou não de culpa de terceiro a excluir a responsabilidade da parte agravante pelo atraso nas obras – nem mesmo a título de se aplicar o óbice da Súmula 7 do STJ-, estando precluso e incontroverso o ponto referente a este tópico.

Nesse sentido, e reconhecendo-se a resolução da avença em razão de mora da parte agravante – a pedido da parte compradora -, possibilita-se ao adquirente o direito de exigir a devolução integral das quantias pagas, em decorrência do princípio de que as partes devem ser restituídas ao estado anterior à contratação, além da indenização pelos danos causados.

Conforme bem descreve a Súmula 543 do STJ aplicável ao caso em questão: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”*.

Em que pese o reconhecimento da resolução contratual, e, conforme acima fundamentado, mesmo sendo possível cumular o pedido de “perdas e danos”, que abarcaria tanto os danos emergentes como os lucros cessantes, estes últimos não poderiam ser considerados presumidos e muito menos decorrentes de aluguéis da própria coisa quando há pedido de resolução.

Isso, porque, reitero, a partir do momento em que o adquirente opta pela rescisão contrato, em razão do atraso na entrega da obra, com restituição integral dos valores despendidos com o imóvel e retorno das partes ao *status quo ante*, tem-se a dissolução da relação contratual das partes e o surgimento de uma nova obrigação, que decorre das perdas e danos pelo interesse contratual negativo, não abarcando os “lucros cessantes presumidos” decorrentes dos frutos do imóvel a cuja aquisição renunciou o comprador.

Assim, no caso de pretensão à resolução do contrato, as possíveis perdas e danos, a que se refere o art. 475 do Código Civil, são aquelas compatíveis com o interesse negativo manifestado pela parte autora.

Sobre os lucros cessantes que poderiam ser abarcados pelo “interesse contratual negativo”, a doutrina bem explícita a sua composição:

*“Se o contrato em curso garantia um lucro de mil, viciado que esteja, o fato é que o credor não pode pleitear, a título de prejuízo, mil, sem qualquer outra consideração. Precisaré provar, no mínimo, que outras boas ocasiões de negociar se lhe apresentaram (perda de uma chance) ou que, por conta deste contrato, interrompera outro negócio já em curso – de locação, por exemplo -, caso em que teria aí direito a um lucro cessante, na grande maioria das vezes inferior àquele que garantia o negócio fracassado”* (GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Lucros*

*cessante*: do bom-senso ao postulado normativo da razoabilidade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 147)

Ademais, a devolução integral de todos os valores despendidos, devidamente corrigidos, com juros de mora de 1% (um por cento) a contar da citação, com a imputação da devolução da corretagem à construtora, nas mesmas condições (correção e juros), se acrescida de lucros cessantes com base em suposto valor locativo do bem não entregue, torna desproporcionais os termos da resolução do contrato, criando desequilíbrio na solução do inadimplemento absoluto, no mais das vezes, servindo de incentivo à rescisão e, conseqüentemente, à multiplicação dos conflitos, visto que o desfazimento do negócio passa a ser mais vantajoso economicamente para o comprador do que a manutenção do contrato, dado que o resultado tenderá a ser correspondente a uma diferenciada aplicação financeira.

Assim, a partir do momento em que o adquirente opta pela rescisão do contrato, em razão do atraso na entrega da obra, com restituição integral dos valores despendidos com o imóvel e retorno das partes ao *status quo ante*, tem-se que os prejuízos materiais decorrentes passam a ser sanados pela devolução de toda a quantia com os encargos legais, o que torna indevida a indenização por aluguéis desse mesmo imóvel, afastando-se a presunção de prejuízo.

Eventuais prejuízos decorrentes do interesse contratual negativo, nos termos do que dispõe o art. 475 do Código Civil, que, repita-se, não abarcam os frutos decorrentes do imóvel prometido à venda, devem ser especificamente alegados e comprovados, se o caso.

No caso em exame, todavia, a parte autora, ora agravada, não descreveu, na inicial, nenhum fato indicativo de que o terreno não edificado poderia se destinar a qualquer utilidade imediata, como exploração de estacionamento ou arrendamento como pasto.

Os únicos danos que se alega como causa de pedir são os valores já pagos (R\$ 193.087,81) e a valorização dos terrenos, segundo estimativa feita por corretor de imóveis, o que, como já visto, é interesse positivo, que somente decorreria do cumprimento, jamais da resolução, do contrato. Não há, portanto, ao meu sentir, nos fatos descritos na inicial, causa de pedir que justifique o retorno dos autos à instância de origem para avaliar eventual perda de uma chance, com a devida vênia, da conclusão do voto do Ministro Marco Buzzi.

Deferir o pedido dos lucros cessantes, nos termos em que requeridos na inicial do presente processo, equivaleria a concluir que a parte autora, muito embora não tenha, nem jamais venha a ser possuidora do imóvel, tivesse direito a perceber os frutos da propriedade.

Em face do exposto, com a devida vênia do Relator e, em parte, do Ministro

Marco Buzzi, acolho o agravo interno para dar provimento ao recurso especial, a fim de julgar improcedente o pedido de lucros cessantes, mantendo-se a resolução contratual e a restituição dos valores dos lotes, com os consectários legais, nos termos da sentença.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0225649-4      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no REsp 2.015.374 / SP

Número Origem: 10000575920208260629

PAUTA: 12/03/2024

JULGADO: 02/04/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

**Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

**Relator para Acórdão**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
RECORRIDO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO DOS REIS FILHO E OUTRO(S) - SP220612  
AGRAVADO : CLÁUDIO ROBERTO DEMARQUI  
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ VIOTTO - SP101944  
DENIS TOLEDO LOPES - SP321867

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista da Ministra Maria Isabel Gallotti dando provimento ao agravo interno, para dar provimento ao recurso especial, divergindo do relator e, em parte, do voto divergente do Ministro Marco Buzzi, e o voto do Ministro João Otávio de Noronha acompanhando o Ministro Marco Buzzi, e o voto do Ministro Raul Araújo acompanhando a Ministra Maria Isabel Gallotti, a Quarta Turma, por maioria, deu provimento ao agravo interno, para dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Ministro Marco Buzzi, que lavrará o acórdão. Vencidos o relator e, em parte, os Ministros Maria Isabel Gallotti e Raul Araújo.

C525535361@ 2022/0225649-4 - REsp 2015374 Petição : 2022/0080612-8 (AgInt)