



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2047803 - SP (2023/0012013-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : KALLAS INCORPORACOES E CONSTRUCOES S/A
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
JULIANA FLECK VISNARDI - SP284026
ANA CRISTINA DE OLIVEIRA FELÍCIO - SP375559
RECORRENTE : SPE RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
OUTRO NOME : SPE RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : GS2 REALTY LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : GMR GRADUAL REALTY S.A
ADVOGADOS : BRUNO QUINTILIANO TORRES - SP353420
VICTOR VASCONCELOS MIRANDA - SP349863
RECORRIDO : NILTON GABRIEL GATTI
RECORRIDO : MARCELA GALANTE
ADVOGADO : JULIANA CYRINO RODRIGUES - SP235846

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. e GMR Realty S.A. (fls. 651-668 e-STJ) contra acórdão assim ementado:

Apelação – Ação de Rescisão por Descumprimento Contratual c.c. Devolução de Quantias Pagas – Sentença de Parcial Procedência - Rescisão operada por culpa das Rés – Incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor – Legitimidade de todas as partes envolvidas na relação de consumo – Art. 7º, § único do CDC – Retorno das partes ao 'status quo ante' – Atraso na entrega justifica resolução do contrato pela compromitente compradora e ressarcimento integral do valor pago, inclusive quanto às taxas de corretagem e SATI (súm. 543 do STJ) – Lucros cessantes devidos e que independem de comprovação – Compradores não devem responder pela mora das vendedoras - Súmulas 162 deste Tribunal – Percentual fixado em conformidade com o entendimento deste Tribunal (0,5% sobre o valor atualizado do contrato) – Juros de mora desde a citação - Lucros cessantes devidos e que independem de comprovação – Compradores não devem responder pela mora das vendedoras - Súmulas 162 deste Tribunal – Percentual fixado em conformidade com o entendimento deste Tribunal (0,5% sobre o valor atualizado do contrato) – Juros de mora desde a citação - Pretensão ao ressarcimento da corretagem e taxa SATI tem base no direito a indenização de perdas e danos (CC 389), não na invalidade da contratação da corretagem – Responsabilidade contratual – Prescrição decenal (REsp 1.280.825) – Inaplicabilidade da tese do tema 938/STJ (prescrição trienal

da pretensão a ressarcimento de corretagem contratada invalidamente) - Juros de mora a contar da citação – Alteração da sucumbência em desfavor das Requeridas - Sentença reformada parcialmente – Recurso dos Autores provido e recurso das Requeridas improvido.

Em síntese, na origem, trata-se de ação de rescisão por descumprimento contratual com devolução de quantias pagas ajuizada pela parte recorrida, Nilton Gabriel Gatti e Marcela Galante, em face da parte recorrente e outra.

A sentença julgou parcialmente procedente a ação para: i) declarar abusiva a previsão contratual do prazo de tolerância para a entrega das chaves contados em dias úteis; ii) declarar rescindido o contrato de compra e venda firmado entre as partes; iii) declarar a prescrição da pretensão dos autores à repetição de indébito dos valores pagos a título de taxa SATI; iv) condenar a parte ré a restituir aos autores, de forma integral, e em uma só parcela, todos os valores comprovadamente pagos pela unidade imobiliária, excluindo-se apenas os valores pagos pela comissão de corretagem e/ou prêmios; v) condenar a parte ré a pagar aos autores indenização por danos materiais consubstanciada em lucros cessantes no valor correspondente a 0,5% por mês sobre o valor atualizado do contrato (fls. 346-353 e-STJ).

O Tribunal de origem reformou a sentença (fls. 596-609 e-STJ).

Em razões de recurso especial (fls. 651-668 e-STJ), a parte recorrente alega violação aos seguintes dispositivos legais: i) arts. 206, 394, 395, 396, 403, 476, 472 e 473, todos do Código Civil, e art. 927, III, do Código de Processo Civil. Afirma que “a restituição dos valores pagos a título de taxa SATI está prescrita. Isto é, a indenização que o Autor persegue nos autos principais não pode ser tutelada pelo poder judiciário, uma vez que transcorreu o interregno de superior a 3 (três) anos entre o firmamento do contrato e a postulação em juízo, incidindo no caso sub examine a regra normativa insculpida no art. 206, §3º, V, do Código Civil” (fl. 656 e-STJ); ii) art. 485, VI, do Código de Processo Civil, ao fundamento de que a empresa GMR Gradual Realty S.A. “*não tem legitimidade passiva para figurar na lide. A empresa GMR Gradual não é incorporadora do empreendimento projetado e edificado pela apelante SPE Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda., tampouco é construtora do aludido empreendimento, não tendo nenhuma responsabilidade*” (f. 658 e-STJ).

Ademais, requer a retenção mínima de 25% dos valores pagos, “*para cobrir as despesas efetivadas na transação, tais como taxa de administração, seguro e outras despesas ou prejuízos causados*” (fl. 663 e-STJ). Também requer a reforma do acórdão “*no sentido de que os juros de mora no tocante a restituição dos valores pagos somente devem ser computados a partir do trânsito em julgado e, tudo isso a ser apurado em oportuna fase de liquidação de sentença*” (fl. 666 e-STJ); iii) arts. 402 e 403, ambos do Código Civil, sob o fundamento de que os lucros cessantes são

indevidos na hipótese de imóvel rescindido.

O Tribunal de origem admitiu o recurso especial (fls. 732-734 e-STJ).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Primeiramente, não prospera seu recurso no que tange à alegada violação aos arts. 206, 394, 395, 396, 403, 476, 472 e 473, todos do Código Civil, e art. 927, III, do Código de Processo Civil.

Com efeito, de fato, conforme bem menciona a parte recorrente, foi firmado o entendimento por esta Corte pelo RESp n. 1599.511 de que o prazo prescricional da pretensão ressarcitória de corretagem e SATI é trienal, mas tão somente quando a contratação tenha sido inválida.

Nesses casos, o STJ entendeu que a pretensão ressarcitória tem fundamento na proibição do enriquecimento sem causa e, portanto, prazo prescricional trienal (art. 206, §3º, IV, do Código Civil).

Na hipótese dos autos, contudo, a causa de pedir não é a contratação inválida da corretagem, mas a indenização do prejuízo havido com o pagamento da corretagem em função da resolução do contrato, ou seja, o fundamento do pedido é a ineficácia do negócio e o dever dos inadimplentes faltosos, ora recorrentes, de restituir os valores devidos, aplicando-se, portanto, o prazo prescricional decenal residual (art. 205, *caput*, do Código Civil), aplicável a casos de responsabilidade contratual.

Nesse sentido, inclusive, esta Corte já decidiu expressamente que "*a questão da prescrição trienal, objeto do Tema 938/STJ, não se aplica aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora*" (AgInt no RESp 1839746/RS, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 8.5.2020).

Ainda nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVL. CPC/2015. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS, COMISSÃO DE CORRETAGEM E SATI. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. NECESSIDADE DE PRONUNCIAMENTO JUDICIAL SOBRE A RESOLUÇÃO JUDICIAL DO CONTRATO NO CASO. DISTINÇÃO COM A HIPÓTESE DE PRESCRIÇÃO TRIENAL DO TEMA 938/STJ. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca da prescrição das pretensões restitutorias decorrentes da resolução de promessa de compra e venda por atraso na entrega do imóvel. 2. Nos termos da Súmula 543/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".

3. Caso concreto em que a resolução foi pleiteada com base na culpa da incorporadora, sendo cabível, portanto, a restituição integral das parcelas pagas,

nos termos da referida súmula.

4. No julgamento do Tema 938/STJ, esta Corte Superior concluiu pela Incidência da "prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC)".

5. Distinção entre a pretensão restituitória abordada no Tema 938/STJ (fundada na abusividade de cláusula contratual) e a pretensão restituitória do caso dos autos (fundada na resolução do contrato por inadimplemento da incorporadora). Doutrina sobre o tema da pretensão restituitória decorrente da resolução do contrato.

6. Inaplicabilidade do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da SATI tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora.

7. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. (REsp 1737992/RO, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 23.8.2019)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DA VENDEDORA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA.

1. Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante.

2. Pelo mesmo motivo também não se aplica a jurisprudência desta Corte apontada pela agravante sobre o termo inicial dos juros de mora a contar do trânsito em julgado, uma vez que não se cuida de pretensão de devolução de valores, decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador com alteração das obrigações assumidas. A incidência de juros de mora sobre os valores a serem devolvidos, cuidando-se de responsabilidade contratual, incide a partir da citação.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.699.501/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 7/12/2020.)

No caso, o Tribunal de origem expressamente utilizou o prazo decenal para verificar que a prescrição deveria ser afastada, nos seguintes termos:

"No caso dos autos, os pagamentos da corretagem ocorreram a partir de 2014 e a ação foi proposta em 2018, concluindo-se pela não prescrição da pretensão ressarcitória da corretagem, cabendo a condenação das Requeridas no pagamento dos Autores de todo o valor comprovadamente pago a título de corretagem e de taxa SATI.

Assim, entendo que os valores pagos a título de corretagem e taxa SATI também devem ser devolvidos, com correção monetária a contar do desembolso e juros de mora a partir da citação" (fl. 608 e-STJ).

Assim, ao aplicar o prazo decenal nessas hipóteses, o Tribunal de origem se firmou no mesmo posicionamento desta Corte, aplicando-se, portanto, o óbice da Súmula 83 do STJ, a qual dispõe que, *"não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão*

recorrida”, aplicável tanto para a hipótese da alínea “c”, do art. 105, III, da Constituição Federal, como para a alínea “a” do mesmo dispositivo, prejudicando-se, por conseguinte, o alegado dissídio jurisprudencial.

Vejo que tampouco prospera seu recurso no que tange à necessária retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pela parte recorrida.

Isso, porque é entendimento pacífico desta Corte que, 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 (Súmula 543 do STJ).

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 CPC/15. INEXISTÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. MORA DO PROMITENTE VENDEDOR. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não prospera a alegada ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado, apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. Precedentes.

2. De acordo com o entendimento sumulado desta Corte, "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" (Súmula 543/STJ).

3. 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. Precedentes.

4. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial, o que não ocorreu no caso dos autos 5. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar o pagamento de indenização por danos morais. (AglInt no REsp n. 1.767.876/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022).

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE DE PARTE PASSIVA AFASTADA. LUCROS

CESSANTES AFASTADOS. INCOMPATIBILIDADE COM A RESCISÃO DO CONTRATO. DANO MORAL. NÃO CARACTERIZADO. SENTENÇA REFORMADA. PRETENSÃO RECURSAL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO. PRESUNÇÃO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. DANOS MORAIS. CABIMENTO. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL CONFIGURADA. RESTABELECIMENTO DA CONDENAÇÃO CONTEMPLADA NA SENTENÇA. PARÂMETROS DE CÁLCULO DOS LUCROS CESSANTES. PRECLUSÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 543 deste Corte, 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. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

2. O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores, como ocorreu no caso em apreço.

3. A pretensão de alteração dos parâmetros da condenação proferida na sentença quanto ao cálculo do valor devido a título de lucros cessantes não foi objeto de apelação por parte da ora agravante configurando a preclusão que impede que a matéria seja conhecida em sede de agravo interno.

4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.901.500/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022).

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem foi enfático em afirmar que a culpa pela resolução contratual ocorreu em razão do atraso na entrega da obra por parte da recorrente. Por isso, condenou a parte recorrente à restituição de todos os valores pagos pela parte recorrida.

Conforme trechos do acórdão recorrido:

*“(...) Ocorre, porém, que tal entendimento somente é cabível no caso em que a rescisão do contrato pelo comprador seja imotivada. **No caso em análise, a rescisão, entretanto, foi levada a efeito por descumprimento do contrato por parte das Rés, que não entregaram a obra no prazo previsto.***

Extrai-se do contrato firmado entre as partes (fls. 31) que o prazo final de tolerância para entrega da obra, contados em dias corridos, estava previsto para março de 2018, o que basta para se concluir pela mora das requeridas.

Assim, a devolução deve se dar em sua integralidade, entendimento respaldado pelo STJ (...)” (fls. 600-601 e-STJ).

Nesse sentido, como o Tribunal de origem decidiu no mesmo posicionamento desta Corte, incide o óbice da Súmula 83 do STJ, a qual dispõe que, “*não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*”, aplicável tanto para a hipótese da alínea “c”, do art. 105, III, da Constituição Federal, como para a alínea “a” do mesmo

dispositivo.

Ademais, verificar se efetivamente o inadimplemento do contrato não se deu realmente por culpa exclusiva da parte recorrente – em razão do atraso na entrega do imóvel –, a possibilitar eventualmente alguma retenção de valores, demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

Em razão também da culpa da recorrente na resolução contratual, tampouco prospera seu recurso no que tange ao termo inicial dos juros de mora.

Isso, porque é entendimento pacífico que, nesses casos, é devida a imediata restituição das parcelas pagas pelo comprador – conforme anteriormente já mencionado –, bem como incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído a partir da citação -como bem fundamentado pelo Tribunal de origem - e não do trânsito em julgado, como requer a parte recorrente.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO 1.022. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. MULTA PROCESSUAL. MATÉRIAS CUJA ANÁLISE DEMANDA O REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Não é omissa, nem carece de fundamentação a decisão judicial que, embora decida em sentido contrário aos interesses da parte, examina suficientemente as questões que lhe foram propostas, adotando entendimento que ao órgão julgador parecia adequado à solução da controvérsia.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

3. Consoante orientação do STJ, "nos casos de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo comprador, bem como a incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído a partir da citação. Incidência da Súmula 83 desta E. Corte". (AgInt no AREsp n. 2.248.235/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.419.352/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024.)

Tampouco prospera seu recurso no que tange à alegada violação ao art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Com efeito, na hipótese, trata-se de relação regida pelo Código de Defesa do Consumidor, razão pela qual a responsabilidade não necessariamente deriva do contrato, mas sim da relação jurídica material. No caso, todos os envolvidos no dano causado ao consumidor devem figurar no polo passivo da demanda, conforme

preceitua o parágrafo único do art. 7º do CDC.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. **ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CONSTRUTORA INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODOS OS INTEGRANTES DA CADEIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO.** HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DISTRIBUIÇÃO. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se, a responsabilidade solidária, perante o consumidor, de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício.

(...) 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.540.126/BA, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 6/2/2020, DJe de 11/2/2020).

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem foi expresso em delimitar a legitimidade passiva da parte recorrente, seja por integrar grupo econômico da corré, seja por participar da cadeia de prestadores de serviço, o que enseja a responsabilização solidária de ambas.

Conforme trechos do acórdão recorrido:

“No que diz respeito à Corré GMR Gradual, depreende-se a legitimidade passiva porque entende-se que a SPE Rio de Janeiro Empreendimento Imobiliário compõe seu grupo econômico e que as duas empresas se apresentaram aos Autores como se uma fosse, conforme se verifica das notificações constantes a fls. 139 e 140 dos autos, o que resulta em responsabilização solidária oriunda deste vínculo.

Até mesmo o recurso de Apelação das Corrés GMR Gradual SPE Rio de Janeiro Empreendimento Imobiliário é o mesmo, sendo assinado pelo mesmo escritório de advocacia.

É sabido que a legitimidade para a causa decorre de uma simetria que deve haver entre os titulares da relação jurídica de direito material subjacente à demanda e da relação jurídica de direito processual.

Assim, deve haver correspondência entre quem praticou o ato e quem litiga em juízo; entre os figurantes do processo e os sujeitos da lide.

(...) É por isso que a corré SPE também possui legitimidade passiva para responder ao pedido de restituição das quantias pagas a título de comissão de corretagem e taxa SATI” (fls. 599-600 e-STJ).

Assim, de fato, por integrar a cadeia de fornecedores, a parte recorrente é legítima para figurar no feito, não merecendo prosperar seu recurso, portanto.

Melhor sorte socorre à parte recorrente no que tange à alegada violação aos arts. 402 e 403, ambos do Código Civil.

Com efeito, analisando a possibilidade de se condenar a parte recorrente-ré em lucros cessantes presumidos em hipótese de resolução contratual de contrato de

promessa de compra e venda em razão de atraso na entrega de imóvel por parte da vendedora-agravada, anoto que a Quarta Turma desta Corte, no julgamento do AgInt do RESp n. 1881482/SP, firmou o entendimento no sentido de que, se o credor, com base no art. 475 do Código Civil, opta pela resolução do contrato de compra e venda, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, sendo ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo).

Nesta hipótese, decretada a resolução do contrato, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior (arts. 475 c/c 182, ambos do Código Civil) implica a restituição da quantia paga devidamente corrigida e acrescida dos juros legais (Súmula 543 do STJ), abarcando também o interesse contratual negativo, o qual deve ser comprovado.

Por isso, firmou-se o entendimento de que os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados, o que, contudo, não foi o caso em questão.

A propósito, segue ementa representativa do caso julgado:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA. SÚMULA 543 DO STJ. ARTIGOS 475 C/C 182, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL. INTERESSE CONTRATUAL POSITIVO E NEGATIVO DO CONTRATO. DIFERENÇAS. EFEITO RESOLUTÓRIO ABARCA O INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO. LUCROS CESSANTES NÃO PRESUMIDOS.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com perdas e danos em razão do atraso indevido na entrega do imóvel pela construtora.

2. De acordo com a regra do art. 475 do Código Civil, se o credor opta por pleitear o cumprimento da obrigação, terá direito também ao ressarcimento de todos os prejuízos sofridos (danos emergentes e lucros cessantes), sendo colocado na mesma situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido voluntariamente e no modo/tempo/lugar devido (interesse contratual positivo ou interesse de cumprimento). Neste caso, os lucros cessantes são presumidos, porque o comprador ficou privado do uso e fruição do imóvel, para moradia própria ou obtenção de renda durante o período de atraso.

3. Diversamente, se o credor, com base no mesmo dispositivo legal, opta pela resolução do contrato de compra e venda, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, sendo ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo). Nesta hipótese, decretada a resolução do contrato, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior (arts. 475 c/c 182, ambos do Código Civil) implica a restituição da quantia paga devidamente corrigida e acrescida dos juros legais (Súmula 543 do STJ), abarcando também o interesse contratual negativo, o qual deve ser comprovado.

4. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o

bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.

5. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

Na hipótese dos autos, o autor-recorrido escolheu a rescisão do contrato, o que implica que nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que, nos termos do entendimento firmado acima por esta Corte, sua pretensão resolutória seria incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel.

Na hipótese dos autos, contudo, o Tribunal de origem entendeu que os lucros cessantes presumidos seriam devidos, a despeito do pedido resolutório realizado. Conforme trechos do acórdão recorrido:

“Em assim sendo, é cediço que são devidos lucros cessantes durante o período de mora das Requeridas. Os compradores merecem ser indenizados pelo período de atraso com o fim de compensá-los pela privação da fruição do bem.

É inegável a frustração daquele que adquire imóvel na planta e se depara com situação de ausência das obras prometidas, o que, evidentemente, ofende a honra dos compradores, de forma a causar muito mais do que simples aborrecimento.

Ficou incontroverso que a demora das Demandadas impediu os Demandantes de usufruírem do imóvel desde o momento prometido, fruição esta que tem valor econômico, independentemente de comprovação de que o bem serviria de moradia ou seria alugado. Essa obstrução ao uso é manifesta e deriva das circunstâncias mesmas do caso, dispensando provas. (...)

Destarte, descumprindo o prazo de entrega do bem, correta a fixação dos lucros cessantes, como bem decidiu a sentença.

Quanto ao montante fixado no importe de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, corresponde exatamente com o entendimento deste E. Tribunal, que tem entendido justo tal montante a compensar o comprador pela não fruição do bem desde o prazo ajustado” (fls. 601-602 e-STJ).

Dessa forma, por estar o acórdão recorrido em desconformidade com a jurisprudência desta Corte e com a legislação pátria a respeito, deve o acórdão recorrido ser reformado para afastar os lucros cessantes presumidos à hipótese.

Em face do exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou parcial provimento a ele tão somente para afastar os lucros cessantes à hipótese.

Intimem-se.

Brasília, 14 de agosto de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora