Destituição de incorporadora não dá direito a cobrar danos emergentes

20/05/2021

Em caso de atraso na entrega de imóvel, se os compradores decidirem destituir a incorporadora e continuar o empreendimento por outros meios, o fato de precisarem fazer investimento adicional para seguir com a obra não dá a eles o direito de cobrar danos emergentes da empresa destituída. No entanto, é cabível a indenização de lucros cessantes entre a data prevista para a entrega do imóvel e a destituição da incorporadora, além de eventuais danos morais.

Reprodução

A obra do prédio foi paralisada pela incorporadora em março de 2014

Esse entendimento foi adotado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao manter parcialmente o acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) que, mesmo reconhecendo a ocorrência de danos morais, negou o pedido de danos emergentes em ação ajuizada pelos compradores de unidades de um prédio comercial. Por causa do atraso na obra, eles destituíram a incorporadora e, com recursos adicionais, contrataram nova construtora para terminar o empreendimento.

Porém, de maneira diferente do que havia decidido o TJ-SP, a corte superior condenou a construtora inicial e a incorporadora destituída, de forma solidária, ao pagamento de lucros cessantes.

O prédio deveria ter sido entregue em março de 2014, mas, em dezembro daquele ano, a incorporadora informou sobre a paralisação da obra e a impossibilidade de terminá-la. Em setembro de 2015, os compradores decidiram destituir a incorporadora e contratar uma construtora para levar a obra adiante.

Em primeira instância, o juízo condenou a incorporadora e a primeira construtora a indenizarem os autores da ação por danos materiais, correspondentes aos lucros cessantes (valores presumidos de locação) e aos danos emergentes (relativos aos aportes necessários para a finalização da obra), e por danos morais, no valor de R$ 30 mil.

O TJ-SP afastou parcialmente a responsabilidade da construtora e não reconheceu os danos emergentes, pois os compradores não teriam tomado as medidas necessárias para que o dano não fosse agravado.

Participação determinante
Relator do caso no STJ, o ministro Villas Bôas Cueva explicou que a corte paulista reconheceu que a participação da construtora foi determinante para o atraso na entrega do prédio, motivo pelo qual não haveria justificativa para afastar a sua responsabilidade direta pelos danos suportados pelos adquirentes, sob o argumento de que ela deixou o empreendimento dentro do prazo de entrega.

Copyright © 2026 Consultor Jurídico

Ainda segundo o ministro, "independentemente da sua contribuição efetiva para produzir o evento danoso, é certo que a construtora, por integrar a cadeia de fornecimento, responde solidariamente com a incorporadora. Assim, ainda que não houvesse contribuído efetivamente para o adiamento da construção, a ruptura contratual ocorrida em relação à incorporadora em data próxima à da prometida para a entrega do imóvel não teria o condão de afastar a solidariedade legalmente imposta".

O ministro apontou que a Lei 4.591/1964 previu três situações distintas para a extinção do contrato de incorporação no caso de atraso da obra, com consequências que variam de acordo com a conveniência dos adquirentes. Entre elas, está a destituição do incorporador. Nesse caso, segundo ele, o dia de destituição da incorporadora — que põe fim ao contrato de incorporação, com a consequente assunção da obra pelos compradores — é o marco final das obrigações contraídas pelas partes.

"Assim, optando os adquirentes pela assunção da obra, com a contratação de outra construtora, é lícito deduzir que eles abrem mão de receber a integralidade de todos os valores pagos, além da multa estabelecida, para prosseguirem, por conta própria, na construção do empreendimento, assumindo, com isso, as consequências dessa deliberação", afirmou.

Para o ministro, foi correta a conclusão do TJ-SP em relação à ausência de danos emergentes, pois eles teriam relação com o aporte adicional feito pelos compradores para o prosseguimento da obra, representando um agravamento unilateral do risco assumido pela construtora ao integrar a incorporação. Pelos mesmos motivos, Villas Bôas Cueva apontou que os lucros cessantes são cabíveis, mas apenas em relação ao período entre a data prometida para a entrega da obra e a data efetiva da destituição do incorporador. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Clique aqui para ler o acórdão
REsp 1.881.806

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2021-mai-20/destituicao-incorporadora-nao-direito-cobrar-danos-emergentes/

Copyright © 2026 Consultor Jurídico