

# STJ revoga indenização para empresa que não concluiu loteamento

04/08/2022

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**REsp 1.560.183**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-ago-04/stj-revoga-indenizacao-empresa-nao-concluiu-loteamento/>