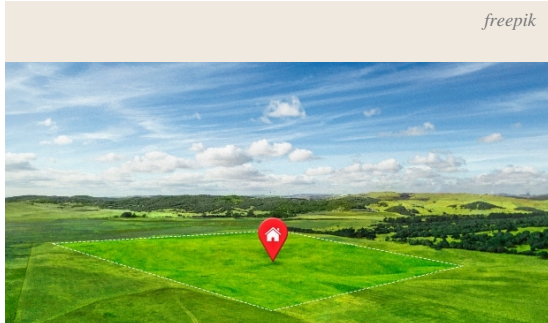


# STJ afasta presunção de prejuízo por atraso na entrega de obra de loteamento

Não é cabível presumir que houve prejuízo suficiente para ensejar o pagamento de lucros cessantes no caso de atraso na entrega de infraestrutura relativa a loteamento, em que não há imóvel construído.



Entrega de terrenos em loteamento sofreu um atraso por causa das obras de infraestrutura no local

A conclusão é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que deu parcial provimento ao recurso especial de uma empresa de empreendimentos imobiliários. O caso volta ao segundo grau para análise da ocorrência ou não do prejuízo.

Trata-se de um *distinguishing* (distinção) da tese aprovada pela 2ª Seção do STJ no sentido de que o atraso na entrega, incluído o período de tolerância, gera prejuízo presumido para o comprador e direito a indenização.

Os lucros cessantes são uma espécie de prejuízo representado pelo que uma pessoa deixou de lucrar ou receber em razão do ato ilícito de outra.

Por maioria de votos, a 4ª Turma entendeu que a situação é diferente no caso do loteamento em que não há construção ainda, já que não há como

saber a que seria destinado, nem há certeza sobre a ocorrência dos lucros cessantes.

## Atraso

O caso julgado é o de uma pessoa que comprou quatro lotes por R\$ 193 mil e viu o empreendimento atrasar a entrega das obras de infraestrutura.

A ação foi ajuizada para obter a rescisão contratual, a devolução dos valores e o pagamento dos lucros cessantes, baseado em avaliação de um corretor de imóveis.

Segundo o profissional, os terrenos valeriam em torno de R\$ 80 mil a R\$ 90 mil cada se estivessem regularizados — ou seja, os R\$ 193 mil pagos originalmente virariam até R\$ 360 mil.

Prevaleceu o voto divergente do ministro Marco Buzzi, para quem não é cabível o pagamento de lucros cessantes decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno não edificado.

## Presunção afastada

Segundo o ministro Buzzi, a configuração de lucros cessantes exige mais do que a simples possibilidade do lucro: requer a probabilidade objetiva e circunstâncias concretas de que ele teria ocorrido sem a interferência do atraso.

Quando a demora para a entrega do empreendimento se refere a um imóvel construído, é possível vislumbrar de antemão que a injusta privação do seu uso causa o pagamento de lucros cessantes. Isso porque o imóvel poderia ser usado para moradia própria, para estabelecimento comercial ou para receber renda por meio de aluguel.

Já no caso de atraso na entrega de obras de infraestrutura, esses fatores não existem ainda. Seria necessário, ao menos, checar a finalidade do negócio, a destinação e a qualidade do bem.

“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”, disse o relator.

“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”, continuou ele.



## Maioria

Formaram a maioria com o ministro Buzzi os ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Isabel Gallotti, mas houve entre eles uma pequena divergência. Buzzi votou por devolver o caso ao Tribunal de Justiça de São Paulo para avaliar se há lucros cessantes em decorrência do atraso para a entrega das obras de infraestrutura. Essa foi a posição vencedora.

Em voto-vista, a ministra Isabel Gallotti avançou sobre o tema para julgar o recurso parcialmente procedente, afastando a ocorrência dos lucros cessantes, mas mantendo a condenação à resolução do contrato e à devolução dos valores. Nesse ponto, foi acompanhada pelo ministro Raul Araújo.

Ficou vencido o relator, ministro Antonio Carlos Ferreira, que votou por manter a condenação ao pagamento de lucros cessantes, com base na jurisprudência do STJ e na aplicação da tese da 2ª Seção.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 2.015.374**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jul-31/stj-afasta-presuncao-de-prejuizo-por-atraso-na-entrega-de-obra-de-loteamento/>