

VINCULAÇÃO A CONTRATO DE TRABALHO

Recurso

Recurso Especial 320.417

RESPONSABILIDADE CIVIL — COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL NÃO ENTREGUE - LUCROS CESSANTES - CABIMENTO**EMENTA**

ACÓRDÃO: Recurso Especial Nº 320.417 - RJ (2001/0048938-9) Ementa Direito Civil. Responsabilidade Civil. Compromisso de Compra e Venda. Imóvel não Entregue. Lucros Cessantes. Cabimento. Precedentes. Doutrina. Recurso Provido. I - A expressão "o que razoavelmente deixou de lucrar", constante do art. 1.059 do Código Civil, deve ser interpretada no sentido de que, até prova em contrário, se admite que o credor haveria de lucrar aquilo que o bom senso diz que obteria, existindo a presunção de que os fatos se desenrolariam dentro do seu curso normal, tendo em vista os antecedentes. II - Devidos, na espécie, os lucros cessantes pelo descumprimento do prazo acertado para a entrega de imóvel, objeto de compromisso de compra e venda. Acórdão Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento. Votaram com o Relator os Ministros BARROS MONTEIRO, CESAR ASFOR ROCHA, RUY ROSADO DE AGUIAR e ALDIR PASSARINHO JÚNIOR. Brasília, 27 de novembro de 2001 (data do julgamento). Ministro Aldir Passarinho Júnior - Presidente Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira - Relator Exposição O Sr. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA: Trata-se de ação de indenização ajuizada por promissários compradores, ora recorrentes, contra os recorridos, animando-se em alegação de descumprimento de contrato, uma vez não entregues os imóveis contratados, embora totalmente quitados. Pleitearam, assim, indenização correspondente ao valor das unidades prometidas, além dos lucros cessantes, correspondentes à renda que se deixou de auferir com o imóvel. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para condenar "os réus, solidariamente, a indenizar os autores no equivalente ao valor atual das unidades que prometeram entregar, montante a ser apurado em liquidação por arbitramento". Ao indeferir os lucros cessantes, entendeu o Juiz sentenciante que, "em tempos de economia instável, onde a oferta é grande e a procura é pouca, no mercado imobiliário não há garantia de obtenção desse resultado". O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro negou provimento à apelação dos autores quanto à não-condenação dos réus nos lucros cessantes, nestes termos: "Apelação cível. Ação ordinária pretendendo ressarcimento equivalente a imóveis não entregues. Pretensão de lucros cessantes decorrentes de alugueres que porventura existiriam se recebidos os imóveis. Inadmissibilidade face sua presunção, já que os bens poderiam ser alugados ou não. Recurso desprovido". O recurso especial dos autores acha-se fundamentado nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição e veicula alegação de afronta aos arts. 1.056 e 1.059 do Código Civil. Admitido o recurso, subiram os autos sem as contra-razões. É o relatório. Voto O Sr. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA (Relator): 1. No REsp nº 121.176-BA (DJ 15/3/99), tive a oportunidade de tecer as seguintes considerações a propósito dos lucros cessantes, tema a respeito do qual se cinge a controvérsia: "No magistério de AGOSTINHO ALVIM (Da inexecução das obrigações e suas conseqüências, 5ª ed., Saraiva, 1980, nº 146), o nosso Código Civil utiliza a expressão "o que razoavelmente deixou de lucrar", cujo sentido é que, até prova em contrário, admite-se que o credor haveria de lucrar aquilo que o bom senso diz que lucraria, existindo a presunção de que os fatos se desenrolariam dentro do seu curso normal, tendo-se em vista os antecedentes. Acrescenta ele, citando HANS ALBRECHT FISCHER, que: "não basta a simples possibilidade de realização do lucro, mas também não é indispensável a absoluta certeza de que este se teria verificado sem a interferência do evento danoso. O que deve existir é uma probabilidade objetiva que resulte do curso normal das coisas e

das circunstâncias especiais do caso concreto. No mesmo sentido, a lição de AGUIAR DIAS, segundo o qual "o critério acertado está em condicionar o lucro cessante a uma probabilidade objetiva resultante do desenvolvimento normal dos acontecimentos conjugados às circunstâncias peculiares ao caso concreto". No particular, colhe-se de CARLOS ALBERTO BITTAR: "Na fixação da indenização devem ser abrangidos os danos positivos e os negativos, ou seja, o desfalque efetivo havido no patrimônio do lesado e o ganho que, pela ausência da prestação, deixou de auferir. Regem a matéria os princípios da integralidade da reparação e