



Acórdão nº  
Processo nº 0067730-42.2015.8.14.0000  
Órgão Julgador: 2ª Câmara Cível Isolada  
Recurso: Agravo interno no Agravo de Instrumento  
Comarca: Belém/Pa  
Agravante: Construtora Village Ltda.  
Endereço: Av. Almirante Wandekolk, nº 1243, sala 205, Bairro do Umarisal, CEP 66.055-030 (fl. 25)  
Advogado: Sérgio Oliva Reis – OAB/PA nº 8.230  
Advogado: Thiago Nasser Sefer – OAB/PA nº 16.420  
Agravado: Croswel Miura Cavalcante  
Endereço: Dom Romualdo Coelho, nº 722, apto, nº 1101, Bairro Umarisal, CEP 66.055-190  
Advogado: Humberto Luiz de Carvalho Costa – OAB/PA nº 8.755  
Relator: Des. Roberto Gonçalves de Moura

EMENTA: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE NEGOU SEGUIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO POR CONSIDERÁ-LO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. POSSIBILIDADE. ATRASO DE OBRA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE CONDENOU A CONSTRUTORA AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES, CONGELAMENTO DO SALDO A SER FINANCIADO E INVERTEU O ONUS DA PROVA. AGRAVO PROVIDO PARCIALMENTE PARA REFORMAR A DECISÃO EM RELAÇÃO AO CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 2ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça, por unanimidade de votos, em conhecer do agravo e dar-lhe parcial provimento, tudo nos termos do voto do Desembargador Relator.  
Plenário da 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 17 dias do mês de março do ano de dois mil e dezesseis.  
Câmara Julgadora: Desembargadores Ezilda Pastana Mutran (Presidente), Roberto Gonçalves de Moura (Relator) e Juíza Convocada Rosi Maria Gomes de Farias.  
Belém, 17 de março de 2016.

Desembargador ROBERTO GONÇALVES DE MOURA,  
Relator

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR ROBERTO GONÇALVES DE MOURA (RELATOR):

CONSTRUTORA VILLAGE LTDA., qualificada nos autos, interpôs Agravo Interno, às fls. 131-138, em face da decisão monocrática de minha lavra que negou seguimento ao Agravo de Instrumento (fls. 128/129v), cuja ementa é a seguinte, in verbis:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula



Contratual c/c Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais com Pedido de Tutela Antecipada. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA PELO JUÍZO A QUO. LUCROS CESSANTES. DEFERIDO O PAGAMENTO DE ALUGUEIS. DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. DECISÃO MANTIDA EM TODOS OS SEUS FUNDAMENTOS. AGRAVO DE INSTRUMENTO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. ART. 557, CAPUT, DO CPC. DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECURSO.

Em suas razões (fls. 131-138), a agravante sustenta, em suma, ser incabível no caso específico a aplicação da regra contida no art. 557, caput, do CPC.

Afirma ser temerário o juízo a quo deferir o pagamento de alugueis sem ouvir a parte adversa e sem qualquer prova, ressaltando que os lucros cessantes só poderão ser observados após a demonstração do efetivo ganho que a parte deixou de auferir, o que, segundo afirma, não se encontra provado nos autos.

Arrola precedentes jurisprudenciais que entende aplicáveis à matéria.

Por fim, requer a retratação da decisão agravada ou, caso contrário, o julgamento do presente recurso pela Câmara com o seu consequente provimento para reformar a decisão deste relator.

Não houve manifestação da parte agravada, conforme certidão de fl. 144.

É o Relatório, síntese do necessário.

#### **VOTO**

**O EXMO. SR. DESEMBARGADOR ROBERTO GONÇALVES DE MOURA (RELATOR):**

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do presente recurso.

Os fundamentos do presente recurso centram-se, principalmente, no suposto equívoco deste relator em negar seguimento ao agravo de instrumento, com fundamento no art. 557, caput, do CPC, afirmando-se que a jurisprudência não seria consolidada em relação ao assunto, bem como acerca do congelamento do valor das chaves.

Pois bem, sabe-se que em sede de Agravo de Instrumento a abordagem deve ser restrita ao acerto ou não da decisão que concedeu a antecipação de tutela, levando-se em conta a presença dos requisitos aptos a ensejarem o (in)deferimento ab initio do pleito excepcional e não do mérito da ação.

Conforme exposto na decisão ora recorrida, observou-se que não se mostrou evidenciada qualquer ilegalidade ou abusividade na decisão do juízo de primeiro grau que concedeu a tutela antecipada.

Por sua vez, o art. 557, caput, do CPC prevê:

Art. 557. O relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior.

Conforme se verifica, o artigo supratranscrito elenca as hipóteses em que o relator pode negar seguimento ao recurso de forma monocrática, dentre elas quando for manifestamente improcedente. Foi justamente nessa hipótese que este relator enquadrou o caso para negar seguimento ao recurso interposto, ou seja, por considerá-lo manifestamente improcedente.

Observe-se que, ao contrário do que alega a ora agravante, não se faz sempre necessário que o recurso esteja em confronto com súmula ou com



jurisprudência do respectivo tribunal ou de Tribunal Superior, essa é uma das hipóteses, mas não foi a utilizada no presente caso.

Acerca dos lucros cessantes, atualmente prevalece o entendimento, tanto nos Tribunais estaduais quanto no STJ, de que o dano material na modalidade lucros cessantes é presumido em casos semelhantes ao presente. Vejamos:

PROCESSO CIVIL VENDA E COMPRA - IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES PRESUNÇÃO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PREENCHIDOS OS REQUISITOS CABIMENTO RECURSO IMPROVIDO.

I - O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

II - Não merece reproche a decisão que antecipou os efeitos da tutela, uma vez preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC

III - Agravo de Instrumento conhecido e improvido.

(AI n. 201230011954, 1ª Câmara Cível Isolada, rel. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Data:18/04/2012data:18/04/2012).

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, Dje 24/02/2012).

Comungo, ademais, com o entendimento de que os danos materiais emergem não só do direito ao ressarcimento pelos valores pagos, bem como por aqueles que o autor poderia ter usufruído caso o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, os frutos com aluguéis que o imóvel poderia render caso tivesse sido entregue no prazo do contrato. Nesse diapasão, aliás, o entendimento do STJ, conforme os termos do precedente seguinte:

COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012)

PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIACÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado



que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes. II - A argüição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia.

(REsp 808.446/RJ, Rel. Min. Castro Filho, DJ 23/10/2006).

REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. - Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso.

(AgRg no Ag 692543/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223)

Nessa mesma linha de entendimento, a jurisprudência de outros Tribunais Pátrios: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS DE UM IMÓVEL SEMELHANTE AO ADQUIRIDO PELOS AGRAVANTES, EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA, NO VALOR DE 0,5% DO VALOR DO BEM - PRESENÇA PARCIAL DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC - DEFERIMENTO, SOMENTE EM RELAÇÃO AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS, NO IMPORTE DE 0,5% SOBRE O VALOR RECONHECIDAMENTE PAGO PELOS RECORRENTES - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. - Nos termos do art. 273, do CPC, o juiz poderá antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela, desde que, diante de prova inequívoca dos fatos, se convença da verossimilhança das alegações dos agravantes, estando presente o fundado receio de dano grave ou de difícil reparação. - Os agravantes se desincumbiram parcialmente do ônus de comprovar a verossimilhança de suas alegações, através de prova inequívoca, a fim de que a agravada seja compelida a pagar multa, a título de indenização e aluguel mensal no percentual de 0,5% sobre o valor atual do imóvel que eles adquiriram (R\$ 451.500,00), desde a data prevista no contrato para a sua entrega. Os recorrentes trouxeram aos autos: prova da quitação integral das parcelas do contrato de promessa de compra e venda (f. 27, TJ); quadro de resumo da avença, dando conta de que o prazo que a agravada teria para entregar o bem, era até 30.01.2011 (f. 28, TJ), prorrogável por mais 120 dias (f. 29, TJ), tendo havido o esgotamento deste último período, sem que a obra estivesse pronta (f. 49-53, TJ). - Contudo, ao contrário do que pretendem os agravantes, entendo que o valor do aluguel não é de 0,5% sobre o preço atual do imóvel, mas, 0,5% sobre o valor quitado pelos agravantes, nos termos do § 2º, da cláusula 16ª da avença (f. 30, TJ). Como o valor quitado era de R\$ 184.425,37, em 19.07.2010 (f. 27, TJ), que, atualizado monetariamente pelo índice da CGJ, alcança R\$ 201.469,83, a multa, a título de indenização e aluguel mensal é de R\$ 1.007,35 e, não, R\$ 2.258,50.

- Agravo parcialmente provido. (TJMG, Agravo de Instrumento Cv 1.0024.11.210656-2/001, Rel. Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/05/2012, publicação da súmula em 22/05/2012)

Portanto, entendo cabível o ressarcimento à agravada dos valores que deixou de auferir caso o imóvel tivesse sido construído e entregue no prazo do contrato, seja com a dispensa do pagamento do aluguel de outro imóvel, mesmo que não tenha comprovado que nele residia, ou com a possibilidade de obter renda com o aluguel do próprio imóvel objeto do contrato de compra e venda.



Entretanto, acerca do congelamento do saldo devedor, procedendo a reanálise da matéria, mudei meu entendimento acerca do tema.

De acordo com o recente entendimento do STJ exarado no REsp 1346135, de Relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, publicado no Dje 26-08-2015, foi firmado o posicionamento no sentido de ser correta a adoção do INCC para reajuste de parcelas do imóvel em construção até a sua efetiva entrega à parte autora, considerando que a causa da adoção do índice tem por função resguardar o construtor de súbitas altas no preço da mão-de-obra e de materiais utilizados na execução da obra, e que nestes casos não há nenhuma vantagem pecuniária ao empreendedor, pois se trata de mero reajuste do saldo devedor proporcional à variação de seus custos operacionais, não acarretando qualquer ilegalidade ou ameaça no equilíbrio contratual.

Seguindo essa linha de raciocínio, entendo que a decisão agravada merece ser reformada em relação ao congelamento do saldo devedor.

Destaco, por fim, que o órgão judicial não precisa se manifestar sobre todos os argumentos deduzidos pelas partes, sendo suficiente expor os motivos do seu convencimento.

Pelo exposto, conheço do presente Agravo Interno e dou-lhe parcial provimento para reformar a decisão monocrática apenas em relação ao congelamento do saldo devedor, mantendo a decisão combatida em relação aos demais pontos.

É o meu voto.

Servirá a presente decisão como mandado/ofício, nos termos da Portaria n.º 3731/2015-GP.  
Belém, 17 de março de 2016.

Desembargador ROBERTO GONÇALVES DE MOURA,  
Relator