



Número: **0383282-07.2016.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

Última distribuição : **23/01/2023**

Valor da causa: **R\$ 151.046,90**

Processo referência: **0383282-07.2016.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
IMPERIAL INCORPORADORA LTDA (APELANTE)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
POLLYANA SOUSA ARAUJO (APELADO)		ANTONIO TEIXEIRA DE MOURA NETO (ADVOGADO)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
16346369	05/10/2023 11:27	Acórdão	Acórdão
15909816	05/10/2023 11:27	Relatório	Relatório
15909830	05/10/2023 11:27	Voto do Magistrado	Voto
15909837	05/10/2023 11:27	Ementa	Ementa

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0383282-07.2016.8.14.0301

APELANTE: IMPERIAL INCORPORADORA LTDA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

APELADO: POLLYANA SOUSA ARAUJO

RELATOR(A): Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. MATÉRIA NÃO ARGUIDA EM SEDE CONTESTAÇÃO E/OU EM RECURSO DE APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. DESCABIMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. POSSIBILIDADE JULGAMENTO MONOCRÁTICO DA APELAÇÃO. PRECEDENTES DO C. STJ E DESTE E. TJE/PA. ATRASO CONFIGURADO. LUCROS CESSANTES EM 0,5% SOBRE O VALOR DO CONTRATO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. DANO MORAL FIXADO NA ORIGEM EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). VALOR ADEQUADO. PRECEDENTES DESTE E. TJPA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Considerando que as demandadas não erigiram a tese de aplicação de cláusula penal moratória em detrimento de indenização por lucros cessantes em sede de contestação e/ou em recurso de apelação, caracteriza-se inovação recursal a arguição de tese inédita em sede de Agravo Interno. Recurso não conhecido neste aspecto.

2. O C. STJ, bem como este E. TJE, já sedimentaram entendimento quanto ao cabimento de indenização por danos materiais e morais em razão de atraso na entrega da obra/imóvel, o que autorizou o julgamento monocrático do recurso de apelação.

3. Diante da mora na entrega do empreendimento, é pacífica a jurisprudência do C. STJ, bem como desta Corte, acerca da responsabilidade no pagamento de lucros cessantes, devendo ser estes presumidos. A jurisprudência pátria, inclusive deste E. TJE/PA, tem adotado como variação média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato, atualizado. Decisão monocrática mantida.

4. No tocante aos danos morais, o *quantum* fixado no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não é exorbitante nem desproporcional aos danos sofridos pela parte demandante. Precedentes jurisprudenciais.



5. Agravo interno conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, na 33ª Sessão Ordinária de 2023, realizada por meio da ferramenta plenário virtual, sistema PJE, à unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Turma Julgadora: Des. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Des. MARGUI GASPAR BITTENCOURT e Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), data registrada no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL Nº 0383282-07.2016.8.14.0301

AGRAVANTE: IMPERIAL INCORPORADORA LTDA

AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

AGRAVADO: POLLYANA SOUSA ARAUJO

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE



RELATÓRIO

Trata-se de **AGRAVO INTERNO** interposto por IMPERIAL INCORPORADORA LTDA e OUTRO em face da decisão monocrática de id. 13679715 que **conheceu e negou provimento à apelação cível interposta**, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES proposta por POLLYANA SOUSA ARAUJO.

Na origem (id. 12176169), a parte autora assevera que adquiriu a unidade sala comercial nº 807 no Empreendimento Vitta Office. Prosseguiu aduzindo que a parte demandada não cumpriu com a data de entrega do empreendimento estipulada. Assim, pugnou pela condenação da demandada ao pagamento de indenização por danos morais, lucros cessantes, dentre outros pedidos.

Contestação apresentada ao id. 12176182 – pág. 2. Preliminarmente arguiu a ilegitimidade passiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. No mérito, sustentou (i) a inexistência de lucros cessantes a serem indenizados e/ou sua fixação no valor padrão de 0,5% sobre o valor pago; (ii) a inexistência de dano moral a ser indenizado e (iii) a impossibilidade de inversão do ônus da prova.

Réplica ao id. 12176189.

Sobreveio sentença de parcial procedência (id. 12176193 – pág.2). Transcrevo a parte dispositiva:

“...

Ante o exposto, respaldada no que preceitua o art. 487, I, do CPC, c/c art. 927, do CC/2002 e art. 12, do CDC, julgo parcialmente procedente os pedidos da autora, para condenar a requerida em lucros cessantes equivalente a 0,5% do valor de compra do imóvel devidos de novembro de 2014 até a data de entrega do empreendimento, valor este que deverá ser devidamente atualizado monetariamente pelo INPC, desde o atraso (Súmula 43, do STJ), e acrescidos de juros de mora a partir da data da citação, por se tratar de relação contratual cuja obrigação é ilíquida (mora “ex personae”); condeno a requerida, por fim, ao pagamento de danos morais no valor equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data do arbitramento, ou seja, da publicação desta decisão (Súmula 362, do STJ), acrescidos de juros de mora a partir da citação, por se tratar de relação contratual cuja obrigação é ilíquida (mora “ex personae”, art. 405, CC); Indefiro os demais pedidos da inicial.



Com isso, julgo extinto o processo com resolução do mérito, na forma do art. 487, inciso I do CPC.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, serão proporcionalmente distribuídas entre as partes as despesas processuais e os honorários advocatícios, nos termos do art. 86 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, condeno a autora ao pagamento de custas processuais na proporção de 30%, bem como honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, restando tais condenações suspensas em razão da gratuidade deferida.

Da mesma forma, condeno a requerida ao pagamento de custas processuais na proporção de 70%, bem como honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Advirto que na hipótese de não pagamento das custas pela condenada no prazo legal, o crédito delas decorrente sofrerá atualização monetária e incidência dos demais encargos legais e será encaminhado para inscrição em Dívida Ativa (art. 46, da lei estadual nº 8.313/2015).

P.R.I. Certificado o trânsito em julgado desta decisão, arquivem-se os autos”

Em **APELAÇÃO CÍVEL** (id. 12176195), a parte apelante sustém (i) a ilegitimidade passiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA; (ii) a inexistência de lucros cessantes a serem indenizados ante a ausência de comprovação nos autos e (iii) a inexistência de conduta ilícita pelas recorrentes e/ou a ausência de comprovação de ofensa a honra ou à imagem a justificar a indenização por danos morais e/ou a exorbitância/desproporcionalidade do quantum fixado a tal título. Assim, pugna pelo provimento do presente recurso e reforma da r. sentença.

Contrarrrazões ao recurso apresentadas ao id. 12176197 – pág. 3.

Recurso de apelação julgado ao id. 13679715, pelo que transcrevo a ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. LUCROS CESSANTES PLEITEADOS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ADEQUADAMENTE ARBITRADO EM 0,5% SOBRE O VALOR DO CONTRATO. DANOS MORAIS CABÍVEIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Preliminar de ilegitimidade ad causam da apelante LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA rejeitada, tendo em vista que durante todo pacto contratual mantido entre as partes a apelante figurava na qualidade de fornecedora (construtora), não podendo, portanto, escusar-se da responsabilidade pelo atraso da obra. Precedentes deste E. TJE/PA.



2. Diante da mora na entrega do empreendimento, é pacífica a jurisprudência do C. STJ, bem como desta Corte, acerca da responsabilidade no pagamento de lucros cessantes, devendo ser estes presumidos. O percentual a ser pago a título de lucros cessantes é na razão de 0,5% sobre o valor contratual do imóvel devidamente atualizado.

3. Fixação de indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mostra-se razoável e condizente com o dano sofrido, considerando o período de atraso.

4. Recurso conhecido e desprovido.

Irresignada, a parte demandada interpôs AGRAVO INTERNO (id. 14087814) sustentando (i) a impossibilidade de julgamento monocrático do recurso de apelação; (ii) a impossibilidade de cumulação lucros cessantes e cláusula penal moratória, devendo esta última ser utilizada como parâmetro indenizatório; (iii) necessidade de adequação dos parâmetros de cálculo dos lucros cessantes e (iv) a inexistência de dano moral a ser indenizado. Assim, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso.

Contrarrazões apresentadas ao id. 14186889.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

VOTO

VOTO

Adianto que o presente recurso somente deve ser conhecido de forma parcial ante a existência de questão prejudicial de inovação recursal. Vejamos:

Em sede de CONTESTAÇÃO (id. 12176182 – pág. 5/8), as apelantes erigiram - quanto aos LUCROS CESSANTES - tão somente a ausência de comprovação da perda/prejuízo financeiro a justificar a referida condenação e/ou a fixação em 0,5% sob o valor pago pela parte autora.



Em sede de APELAÇÃO CÍVEL (id. 12176195 – pág. 7/), mais uma vez as apelantes sustentam a impossibilidade de condenação em LUCROS CESSANTES ante a mera expectativa de lucro e a ausência de prova do efetivo prejuízo/perda nos autos. Subsidiariamente, pugna pela fixação de tal parcela na razão de 0,5% sobre o valor efetivamente pago.

Já em AGRAVO INTERNO (id. 14087814 – pág. 13), além das tese anterior, as demandadas sustentam **a necessidade de reforma decisão monocrática guerreada para que seja aplicada a CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA em detrimento DOS LUCROS CESSANTES**, nos termos do Tema nº 971.

Constata-se, portanto, que tal tese – aplicada a **CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA em detrimento DOS LUCROS CESSANTES** - é MATÉRIA NOVA em sede recursal, eis que não apresentada em sede de contestação e/ou aquando do recurso de apelação, restando claramente preclusa a referida insurgência.

A propósito:

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. -A matéria arguida apenas no Agravo Interno não merece ser conhecida por se tratar de verdadeira inovação recursal -Dada a unanimidade da votação, ao Órgão Colegiado se impôs a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021. RECURSO IMPROVIDO. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno de nº 0851495-20.2014.8.06.0001/50000, acorda a 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade de votos, em negar provimento ao Recurso, nos termos do voto da Relatora. Fortaleza, 25 de abril de 2018. VERA LÚCIA CORREIA LIMA Relatora e Presidente do Órgão Julgador (TJ-CE - AGT: 08514952020148060001 CE 0851495-20.2014.8.06.0001, Relator: VERA LÚCIA CORREIA LIMA, Data de Julgamento: 25/04/2018, 1ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 25/04/2018)

EMENTA: AGRAVO INTERNO - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - INCORPORAÇÃO DE GIEFS - CONSECTÁRIOS DA CONDENAÇÃO - PRETENSÃO DE APLICABILIDADE DA LEI Nº 11.960/2009 - MATÉRIA NÃO ARGUIDA NAS RAZÕES RECURSAIS - INOVAÇÃO RECURSAL - DESCABIMENTO - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Caracteriza-se inovação recursal a arguição de tese inédita em sede de Agravo Interno; logo, considerando que a pretensão de aplicabilidade da Lei nº 11.960/2009 não foi aduzida nas razões de apelação da parte agravante, impõe-se o não conhecimento da matéria. 2. Decisão mantida. 3. Recurso não provido. (TJ-MG - AGT: 10433140289797002 MG, Relator: Raimundo Messias Júnior, Data de Julgamento: 11/06/2019, Data de Publicação: 19/06/2019)



AGRAVO INTERNO. PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO. As razões lançadas na peça recursal dissociadas dos fundamentos da decisão combatida configuram vício de inovação recursal, o que enseja o não conhecimento do recurso interposto. O efeito devolutivo horizontal do recurso de apelação consiste na delimitação da extensão da matéria devolvida no recurso ao Tribunal, que deverá ser extraída dos fundamentos jurídicos deduzidos no recurso, não sendo autorizado suscitar em embargos de declaração matéria até então não arguida, por configurar inovação recursal. (TJ-DF 07191506920198070007 DF 0719150-69.2019.8.07.0007, Relator: ESDRAS NEVES, Data de Julgamento: 23/06/2021, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 08/07/2021 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Assim, não conheço o presente recurso quanto à tese recursal V.2 – ERROR IN JUDICANDO. DA APLICABILIDADE DO TEMA nº 971. DA NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO DOS TERMOS PACTUADOS EM CONTRATO. MÍNIMA INTERVENÇÃO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DETERMINADA. PARÂMETRO INDENIZATÓRIO ADEQUADO. DA IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES.

Quanto às demais teses, conheço-as e passo à analisá-las.

DA POSSIBILIDADE DE JULGAMENTO MONOCRÁTICO DA APELAÇÃO

Aduzem as agravantes a inexistência de hipóteses autorizadoras ao julgamento monocrático do recurso de apelação.

A presente irresignação não merece prosperar.

Com efeito, de acordo com o artigo 932, inciso IV e V alíneas “a”, do CPC, o relator do processo está autorizado em demandas repetitivas apreciar o mérito recursal, em decisão monocrática, referida previsão está disciplinada no art. 133, do Regimento Interno desta Corte, vejamos:

Art. 133. Compete ao relator:

(...)

XII - dar provimento ao recurso se a decisão recorrida for contrária:

a) à súmula do STF, STJ ou do próprio Tribunal;

b) a acórdão proferido pelo STF ou STJ em julgamento de recursos repetitivos;



c) a entendimento firmado em incidente de resolução de demandas repetitivas ou de assunção de competência;

d) à jurisprudência dominante desta e. Corte ou de Cortes Superiores;

Referida norma visa dar cumprimento ao comando legal imposto no art. 926, §1º, do CPC. Vejamos:

Art. 926. Os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente.

§ 1º Na forma estabelecida e segundo os pressupostos fixados no regimento interno, os tribunais editarão enunciados de súmula correspondentes a sua jurisprudência dominante.

Gize-se, ainda, que tais decisões têm por finalidade desafogar os Órgãos Colegiados, buscando dar mais efetividade ao princípio da celeridade e economia processual, sem deixar de observar, por óbvio, as garantias constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa.

Sobre o tema – indenização por danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de imóvel/obra - há farta jurisprudência desta Corte e do STJ quanto à possibilidade de julgamento do recurso por meio de decisão monocrática, porque há autorização para tanto no sistema processual civil vigente.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE-VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES. SÚMULA 543/STJ. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça. 2. De acordo com a



jurisprudência desta Corte, "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ). 3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência do STJ, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ. 4. Ademais, a pretensão de modificar o entendimento firmado acerca da responsabilidade das agravantes, no tocante ao atraso da obra e à culpa exclusiva da rescisão contratual, gerando dever de indenizar, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ. 5. Agravo interno desprovido. (AglInt no REsp n. 1.900.822/AC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/3/2021, DJe de 29/4/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO. ENTREGA. ATRASO. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. VALORES. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA Nº 568/STJ. *Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem indica adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese. 3. No caso, rever a conclusão do tribunal de origem para afastar a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento do contrato demandaria o reexame de matéria fática, procedimento inviável em recurso especial. Aplicação da Súmula nº 7/STJ. 4. Sendo a rescisão contratual causada pelo atraso na entrega da obra, cabível a restituição integral das parcelas pagas. Incidência da Súmula nº 568/STJ. 5. Agravo interno não provido. (AglInt no AREsp n. 1.994.231/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022.)*

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. SÚMULAS 282 E 356/STF. AUSÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. *1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF. 2. O Tribunal local concluiu pela culpa exclusiva da construtora na entrega do empreendimento fora do prazo ajustado no contrato. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irrisignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, procedimento inviável no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ. 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário-comprador. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp:*



Nesse contexto, nada há a ser reformado.

DOS LUCROS CESSANTES

A parte agravante aduz que foi condenada ao pagamento de indenização a título de Danos Materiais/Lucros Cessantes no importe de 0,5% do valor do contrato, ou seja, a mais do que os parâmetros admitidos, o que gera manifesto enriquecimento ilícito da parte ora agravada.

Adianto não assistir razão à parte agravante.

É consabido que para a caracterização do DANO MATERIAL na forma de LUCROS CESSANTES, na hipótese de atraso injustificado na entrega do imóvel, o consumidor privado de usufruir economicamente durante o período de mora da construtora possui direito a ser compensado pela vantagem econômica que deixou de auferir, sendo direito do consumidor adimplente com suas obrigações e prejudicado pelo atraso na entrega do bem imóvel, a indenização pelos lucros cessantes.

Nesse sentido, o C. STJ, bem como este E. Tribunal de Justiça já firmaram entendimento de que descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso contratual, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA IMÓVEL. ATRASO. CULPA CONFIGURADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA Nº 568/STJ. 1. (...) 2. Ação de indenização por atraso na entrega de imóveis objeto de contrato de promessa de compra e venda. 3. (...) 4. (...) 5. O entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar. Precedentes. 6. Em se tratando de sentença condenatória, a margem de liberdade do magistrado gravita entre os limites legais, não podendo fixar os honorários em percentual inferior a 10% (dez por cento) nem superior a 20% (vinte por cento) sobre o total da condenação, a teor do artigo 20, § 3º, do CPC/1973. Precedentes. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1310580/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA,



julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. CONFIGURAÇÃO DO DEVER DE INDENIZAR. DANOS MATERIAIS - LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS. ATRASO NA CONCLUSÃO DO IMÓVEL. Hipótese em que é incontroverso nos autos a entrega do imóvel mais 04 anos após o prazo contratualmente previsto ? já considerada a cláusula de tolerância. LUCRO CESSANTES E SEU RESPECTIVO QUANTUM. Mostra-se possível a fixação de aluguéis, em favor do promissário comprador, durante o tempo em que a promitente vendedora permaneceu em mora, como forma de reparação pela privação de utilização do imóvel, independentemente de prova acerca da finalidade para a qual adquirido o bem. O prejuízo, no caso, é presumível. Precedentes desta Corte e do STJ. Fixação do quantum mensal com base no laudo anexado à exordial, porquanto emitido por imobiliária com registro no CRECI. DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. A aquisição de imóvel comercial ainda no ano de 2009, o qual não fora concluído após 4 anos, gera expectativas e frustrações que, por si só, já bastam à configuração do dano. Recurso conhecido e improvido. Decisão unânime. (TJ-PA - AC: 00047369120118140040 BELÉM, Relator: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Data de Julgamento: 02/03/2020, 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 05/03/2020)

Quanto aos parâmetros e/ou base de cálculo para a apuração dos lucros cessantes, a parte recorrente alega a exorbitância do percentual de 0,5% sobre o valor total do imóvel previsto no contrato, pelo que pugna pela sua redução para 0,5% (meio por cento) SOBRE O VALOR EFETIVAMENTE PAGO.

A respeito do *quantum* arbitrado pelo juízo *a quo*, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel previsto no contrato atualizado, visto ser parâmetro que propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado.

A jurisprudência pátria, inclusive deste E. TJE/PA, tem adotado como variação média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO, ATUALIZADO. Nesse sentido:

**A G R A V O D E I N S T R U M E N T O - D E C I S Ã O Q U E
ESTABELECEU LUCROS CESSANTES DE 1% SOBRE O VALOR ADIMPLIDO DO
CONTRATO - ATÉ EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE - NEGOU O CONGELAMENTO DO
SALDO DEVEDOR - OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER FIXADOS
CONFORME PARAMETRO RAZOÁVEL, A FIM DE QUE CUBRA PREJUÍZO
EQUIVALENTE AOS ALUGUÉIS QUE O COMPRADOR PODERIA AUFERIR A
TITULO DE ALUGUEIS DO IMOVEL, O QUE, SEGUNDO AS REGRAS DE**



MERCADO SE DÁ ENTRE 0,5 E 1% DO VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO, SENDO INSUFICIENTE E, PORTANTO, NÃO RAZOÁVEL SUA FIXAÇÃO COM BASE NO VALOR ADIMPLINDO, VEZ QUE ESTE NÃO É COMPATÍVEL COM O ALUGUEL DE IMÓVEL DO MESMO PADRÃO - QUANTO AO TERMO A QUO - NÃO HAVENDO INDÍCIOS DE QUE A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE DAR-SE-Á DE FORMA INDEVIDA, NÃO HÁ QUE SE PRESUMIR QUE NÃO SIRVA AO SEU FIM - DOCUMENTO QUE PERMITE A INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRÍCULA E O FINANCIAMENTO - DEVE, IN CASU, PERMANECER COMO TERMO AD QUEM DOS LUCROS CESSANTES - SALDO DEVEDOR NÃO PASSÍVEL DE CONGELAMENTO, VEZ QUE A CORREÇÃO SE DESTINA APENAS À REPOSIÇÃO MONETÁRIA DO VALOR - RECURSO NÃO CONHECIDO SOBRE A QUESTÃO DA NULIDADE DA CLAUSULA DE PRORROGAÇÃO - RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO, APENAS PARA DETERMINAR QUE A BASE DE CALCULO DOS LUCROS CESSANTES SEJA O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL. 1. A devolução da questão referente à nulidade da cláusula de prorrogação do prazo é inoportuna, dado que constitui-se questão de fundo ainda não apreciada pelo juízo, agravo que não se conhece, nesta parte; 2. Agravo de instrumento contra decisão que concedeu parcialmente a tutela provisória pleiteada pelos autores, ora agravantes, determinando a prestação de lucros cessantes no percentual de 1% sobre o valor adimplido até a expedição do “habite-se”, mas negando o congelamento do saldo devedor; 3. Agravante requer reforma para fixação da base dos lucros cessantes sobre o valor do imóvel atualizado, estabelecimento do termo final com a efetiva entrega das chaves e congelamento do saldo devedor; 4. Os lucros cessantes são devidos na base do valor do contrato atualizado, vez que, é sobre o valor do imóvel que se afere o valor do aluguel que o comprador poderia estar percebendo, caso o prazo de entrega fosse observado pela construtora; 5. Com o “habite-se” individualiza a matrícula e permite a efetivação do financiamento, devendo ser o termo final para os lucros cessantes, desde que não haja comprovação de irregularidades em sua expedição, o que não se vislumbra in casu; 6. considerando que a correção do saldo devedor é mero fator de atualização da moeda, não se vislumbra pertinente o argumento com o qual os recorrentes buscam seja reformada a decisão e atribuído efeito ativo, para congelamento do saldo devedor, sendo, pois, neste ponto escorreita a decisão agravada. 7. Recurso Conhecido em parte e parcialmente provido, apenas para alterar a base de cálculo dos lucros cessantes, fixando-a no valor de contrato do imóvel atualizado. (0008262-16.2016.8.14.0000, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 14/03/2017. Publicado em 27/03/2017)

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO DECLAROU A NULIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA PREVISTA NO CONTRATO, CONDENOU A REQUERIDA AO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS NO VALOR CORRESPONDENTE A 1% MENSAL DO PREÇO ATUALIZADO DO IMÓVEL, DESDE JULHO DE 2012 ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, CONGELOU O SALDO DEVEDOR E CONDENOU A RÉ AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR É MERO INSTRUMENTO DE ATUALIZAÇÃO. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. RECURSO CONHECIDO, E PARCIALMENTE PROVIDO. I – Inicialmente, acerca da extinção do feito, em razão do deferimento de



recuperação judicial da construtora. Analisados os autos, verifico que após a sentença houve a interposição de recurso de Apelação, portanto, trata-se de crédito ilíquido em discussão, o qual não pode acarretar atos expropriatórios, não se enquadrando da hipótese de extinção legal, devendo prosseguir o trâmite, nos termos do art. 6º, §1º da Lei de Falências. II – Quanto aos lucros cessantes, sabe-se que estes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano, não sendo necessário juntada de contrato de locação ou comprovação de que o imóvel adquirido seria destinado à locação, por exemplo. III – Continuando, a jurisprudência emanada do STJ tem se manifestado pela impossibilidade de congelamento do saldo devedor, mesmo diante do atraso injustificado na entrega do imóvel, por considerar que a correção monetária é mero instrumento de atualização do valor do bem aos índices de inflação ou cotação do mercado financeiro, não acrescentando o saldo devedor, portanto, o congelamento implicaria em enriquecimento sem causa do comprador. No entanto, a partir do momento que a construtora entrou em mora, é necessária a substituição do INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo). IV – Em relação aos danos morais, entendo não configurados, o autor em nenhum momento trouxe aos autos alguma prova indicando prejuízo ou abalo emocional, como frustração de compra de outro imóvel, ou não conseguir sanar dívidas financeiras, algo que lhe cause angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses que nesta situação não podem ser presumidos. V – RECURSO CONHECIDO e PARCIALMENTE PROVIDO para reformar a decisão guerreada, validando a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, afastando o congelamento do saldo devedor e a indenização por danos morais, mantendo a sentença recorrida nos demais aspectos. (9360384, 9360384, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-04-26, Publicado em 2022-05-12)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO DE OBRA. LUCROS CESSANTES EM 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO. MANUTENÇÃO. DANO MORAL FIXADO NA ORIGEM EM R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL). MINORAÇÃO PARA R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). PRECEDENTES DESTA E. TJPA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Diante da mora na entrega do empreendimento, é pacífica a jurisprudência do C. STJ, bem como desta Corte, acerca da responsabilidade no pagamento de lucros cessantes, devendo ser estes presumidos. A jurisprudência pátria, inclusive deste E. TJE/PA, tem adotado como variação média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato, atualizado. Sentença mantida neste aspecto. 2. No tocante aos danos morais, restam configurados, ante a repercussão do atraso na entrega do imóvel na esfera íntima do autor. Em consonância com os patamares observados por este E. TJE/PA, a indenização deve ser minorada para R\$10.000,00 (dez mil reais). 3. Recurso conhecido e parcialmente provido. (0023055-39.2016.8.14.0006, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-12-27)

No caso em questão, a r. sentença de 1º grau deferiu à recorrida lucro cessantes no equivalente à 0,5% do valor do imóvel previsto no contrato, o que se mostra razoável e proporcional, estando



dentro dos patamares que a jurisprudência tem consolidado, pelo que a r. decisão monocrática deve ser mantida.

DANOS MORAIS

No que concerne ao arbitramento de indenização a título de danos morais, entendo que a decisão agravada não merece reforma.

Como sabido, o dano moral indenizável, decorrente de uma conduta antijurídica, é aquele que submete a vítima à intensa dor íntima, ferindo sua dignidade, abalando sua imagem. É preciso que o prejuízo causado seja de fato relevante, ultrapassando a fronteira do simples desconforto, do mero aborrecimento.

A respeito da caracterização do dano moral, cabe destacar as lições dos professores A. Minozzi e Sérgio Cavalieri Filho, insertas no livro de autoria do segundo:

"Não é o dinheiro nem coisa comercialmente reduzida a dinheiro, mas a dor, o espanto, a emoção, a vergonha, a injúria física ou moral, em geral uma dolorosa sensação experimentada pela pessoa, atribuída à palavra dor o mais largo significado." (in Studio Sul Danno non Patrimoniale, Milão, 1901, p. 31, Programa Responsabilidade Civil, Editora Malheiros, páginas 77 e seguintes).

Em regra, o simples inadimplemento contratual não enseja indenização por danos morais. Também meros e passageiros aborrecimentos do dia a dia, que não causam maiores consequências ao ser humano, não autorizam a indenização imaterial.

Entretanto, na espécie, a inexecução do contrato de compra e venda da unidade perdurou por tempo considerável, fato este que causou, indubitavelmente, angústia ao comprador, frustrando suas justas expectativas e superando os meros aborrecimentos da vida cotidiana. Não se trata de simples inadimplemento contratual, mas de total desrespeito ao consumidor.

Na fixação do valor da indenização, o juiz deve estar atento à dupla finalidade da reparação, buscando um efeito repressivo e pedagógico ao agente, bem como propiciando à vítima uma satisfação, sem que isto represente um enriquecimento sem causa.

Sobre o tema, Rui Stoco, em sua obra "Responsabilidade Civil e sua Interpretação



Jurisprudencial", Ed. Revista dos Tribunais, 3ª edição, 1997, p. 497, sustenta:

"(...) o eventual dano moral que ainda se possa interferir, isolada ou cumulativamente, há de merecer arbitramento tarifado, atribuindo-se valor fixo e único para compensar a ofensa moral perpetrada".

Daí caber ao juiz a tarefa de arbitrar o valor da reparação, sem que possibilite lucro fácil ao autor, nem se reduza o aludido importe a montante ínfimo ou simbólico.

A doutrina e a jurisprudência têm procurado estabelecer parâmetros para o arbitramento do valor da indenização, traduzidos, por exemplo, nas circunstâncias do fato, bem como nas condições do autor do ofendido e do ilícito, devendo a condenação corresponder a uma sanção ao responsável pelo fato para que não volte a cometê-lo.

Também há de se levar em consideração que o valor da indenização não deve ser excessivo a ponto de constituir-se em fonte de enriquecimento do ofendido, nem se apresenta irrisório, posto que, segundo observa Maria Helena Diniz:

"Na reparação do dano moral, o juiz determina, por equidade, levando em conta as circunstâncias de cada caso, o quantum da indenização devida, que deverá corresponder à lesão e não ser equivalente, por ser impossível, tal equivalência. A reparação pecuniária do dano moral é um misto de pena e satisfação compensatória. Não se pode negar sua função: penal, constituindo uma sanção imposta ao ofensor; e compensatória, sendo uma satisfação que atenua a ofensa causada, proporcionando uma vantagem ao ofendido, que poderá, com a soma de dinheiro recebida, procurar atender a necessidades materiais ou ideais que repute convenientes, diminuindo, assim, seu sofrimento." ("A Responsabilidade Civil por Dano Moral", in Revista Literária de Direito, ano II, nº 9, jan./fev. de 1996, p. 9).

No caso, considerando as razões expostas, tenho que o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) para a parte autora não se mostra excessivo e nem dissonante do que vem sendo fixado por esta E. Corte, considerando o prejuízo experimentado e o período de espera suportado pela parte apelada/agravada, motivo pelo qual entendo que a quantia arbitrada é suficiente para concretizar a pretendida reparação.

Não destoam da jurisprudência pátria:



APELAÇÃO CÍVEL e recurso adesivo. AÇÃO revisional de contrato c/c danos materiais e morais. atraso na entrega de obra. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. APELAÇÃO DO AUTOR. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NA SENTENÇA QUANTO AOS LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS CONFIGURADOS EM RAZÃO DO ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DO BEM. SENTENÇA REFORMADA NESTE PONTO. VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PREVISTA EXPRESSAMENTE NO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. INVIABILIDADE DA CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COM PAGAMENTO DE DANOS EMERGENTES. VERBA SUCUMBENCIAL ARBITRADA DE ACORDO OS CRITÉRIOS LEGAIS, DESAUTORIZANDO A MAJORAÇÃO. EXISTÊNCIA DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO ADESIVO DAS REQUERIDAS. MORA NO ATRASO DA ENTREGA DO BEM CONFIGURADA. INEXISTÊNCIA DE EXCLUDENTE DO ILÍCITO. DANOS EMERGENTES (PAGAMENTO DE ALUGUEIS) DEVIDAMENTE COMPROVADOS, CONFIGURANDO O DEVER DE INDENIZAR. recurso DE APELAÇÃO DO AUTOR conhecido e PARCIALMENTE PROVIDO à unanimidade. RECURSO ADESIVO DAS RÉS CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Preliminar de ilegitimidade passiva de Viver Incorporadora e Construtora S.A. No caso em questão, não há dúvidas que a questão versa sobre relação de consumo, devendo ambas as requeridas (construtora e incorporadora), já que assumiram fazer parte do mesmo grupo econômico, responder de forma solidária pelos danos que causarem. Além disso, consta marca da incorporadora no contrato em discussão, atraindo a Teoria da Aparência. Precedente do STJ. Preliminar rejeitada. 2. Recurso de apelação do autor. 2.1. Na hipótese dos autos, inviável o reconhecer o dever de indenizar na modalidade lucros cessantes no período da mora, em virtude de ausência de requerimento nesse sentido na inicial. 2.2. De fato, o fundamento utilizado na origem para afastar a condenação em danos morais encontra eco na pacificada jurisprudência sobre o tema no âmbito do Superior Tribunal de Justiça. Contudo, no caso concreto, o atraso excessivo de mais de dois anos, já considerando a cláusula de tolerância, demonstra não se tratar de mero aborrecimento. Sentença reformada para reconhecer a configuração dos danos morais fixados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por ser o valor que mais se amolda aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, às peculiaridades do caso e aos valores usualmente fixados por este Tribunal em situações análogas. Precedentes do STJ. 2.3. Inexiste motivos para declarar a inaplicabilidade da cláusula de tolerância de 180 dias, pois o promitente-comprador, desde o momento da assinatura do negócio jurídico, estava ciente que haveria essa dilatação, estando a redação dessa disposição contratual suficientemente clara, tendo sido satisfeito o dever de informação. 2.4. Embora a demora na entrega do empreendimento acabe por aumentar o saldo devedor, não se pode deixar de considerar a natureza da correção monetária, vez que se trata de medida para preservar o valor da moeda (bem) que sofre com a inflação, evitando-se, assim, sua desatualização, de modo que inviável o congelamento do saldo devedor. 2.5. Nos termos do TEMA 971, STJ inviável a cumulação da cláusula penal com danos emergentes. 2.6. Verificando-se o grau de zelo do advogado, o local da prestação de serviço e o tempo exigido na defesa dos interesses do constituinte, impõe-se reconhecer que os honorários advocatícios arbitrados em primeira instância são adequados e remuneram dignamente o trabalho realizado pelo patrono do autor. Considerando que dos cinco pedidos formulados na inicial, foram julgados procedentes apenas em dois (danos morais e emergentes), não há que se falar em decaimento mínimo do pedido autoral. 2.7. Recurso de Apelação conhecido e parcialmente provido tão somente para reconhecer a configuração de danos morais em virtude do atraso excessivo na entrega do imóvel, condenado as requeridas ao pagamento de indenização no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais),



com correção monetária a partir do arbitramento (Súmula 362, STJ) e juros de mora de 1% a.m. a partir da citação. À unanimidade. (...) (8530539, 8530539, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-03-08, Publicado em 2022-03-15)

ACÓRDÃO – ID _____ - PJE – DJE Edição _____/2022: _____/JULHO/2022. 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO – Nº. 0099095-84.2015.8.14.0301. COMARCA: BELÉM/PA. AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (OAB/PA nº. 13.179) AGRAVADA: TATIANE DO NASCIMENTO SILVA. ADVOGADO: CAIO GODINHO REBELO BRANDÃO DA COSTA (OAB/PA nº. 18.002). RELATOR: DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO. EMENTA CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DANO PRESUMIDO. VALOR. BASE DE CÁLCULO. VALOR DO IMÓVEL. ATRASO DESARRAZADO. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. QUANTUM REDUZIDO PARA R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). RECURSO CONHECIDO PARCIALMENTE PROVIDO. (10259310, 10259310, Rel. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-06-27, Publicado em 2022-07-14)

EMENTA APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA – AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO – PRELIMINAR REJEITADA – MÉRITO – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA – DIAS ÚTEIS – ABUSIVIDADE – LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – ATRASO DE OBRA – PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – TAXAS CARTORÁRIAS – AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE – REFORMA DA SENTENÇA NESSE PONTO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (12098754, 12098754, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-11-29, Publicado em 2022-12-06)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO DE OBRA. LUCROS CESSANTES EM 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO. MANUTENÇÃO. DANO MORAL FIXADO NA ORIGEM EM R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL). MINORAÇÃO PARA R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). PRECEDENTES DESTES E. TJPA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Diante da mora na entrega do empreendimento, é pacífica a jurisprudência do C. STJ, bem como desta Corte, acerca da responsabilidade no pagamento de lucros cessantes, devendo ser estes presumidos. A jurisprudência pátria, inclusive deste E. TJE/PA, tem adotado como variação média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato, atualizado. Sentença mantida neste aspecto. 2.



No tocante aos danos morais, restam configurados, ante a repercussão do atraso na entrega do imóvel na esfera íntima do autor. Em consonância com os patamares observados por este E. TJE/PA, a indenização deve ser minorada para R\$10.000,00 (dez mil reais). 3. Recurso conhecido e parcialmente provido. (0023055-39.2016.8.14.0006, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-12-27)

Desta forma, em que pesem os argumentos expendidos no agravo, resta evidenciado das razões recursais que a parte Agravante NÃO trouxe nenhum argumento capaz de infirmar a decisão hostilizada, razão pela qual deve ser mantida, por seus próprios fundamentos.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno para manter a decisão monocrática, nos termos da fundamentação.

É como voto.

Belém (PA), data do julgamento registrado no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

Belém, 02/10/2023



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL Nº 0383282-07.2016.8.14.0301

AGRAVANTE: IMPERIAL INCORPORADORA LTDA

AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

AGRAVADO: POLLYANA SOUSA ARAUJO

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

Trata-se de **AGRAVO INTERNO** interposto por IMPERIAL INCORPORADORA LTDA e OUTRO em face da decisão monocrática de id. 13679715 que **conheceu e negou provimento à apelação cível interposta**, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES proposta por POLLYANA SOUSA ARAUJO.

Na origem (id. 12176169), a parte autora assevera que adquiriu a unidade sala comercial nº 807 no Empreendimento Vitta Office. Prosseguiu aduzindo que a parte demandada não cumpriu com a data de entrega do empreendimento estipulada. Assim, pugnou pela condenação da demandada ao pagamento de indenização por danos morais, lucros cessantes, dentre outros pedidos.

Contestação apresentada ao id. 12176182 – pág. 2. Preliminarmente arguiu a ilegitimidade passiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. No mérito, sustentou (i) a inexistência de lucros cessantes a serem indenizados e/ou sua fixação no valor padrão de 0,5% sobre o valor pago; (ii) a inexistência de dano moral a ser indenizado e (iii) a impossibilidade de inversão do ônus da prova.

Réplica ao id. 12176189.

Sobreveio sentença de parcial procedência (id. 12176193 – pág.2). Transcrevo a parte dispositiva:

“ ...



Ante o exposto, respaldada no que preceitua o art. 487, I, do CPC, c/c art. 927, do CC/2002 e art. 12, do CDC, julgo parcialmente procedente os pedidos da autora, para condenar a requerida em lucros cessantes equivalente a 0,5% do valor de compra do imóvel devidos de novembro de 2014 até a data de entrega do empreendimento, valor este que deverá ser devidamente atualizado monetariamente pelo INPC, desde o atraso (Súmula 43, do STJ), e acrescidos de juros de mora a partir da data da citação, por se tratar de relação contratual cuja obrigação é ilíquida (mora “ex personae”); condeno a requerida, por fim, ao pagamento de danos morais no valor equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data do arbitramento, ou seja, da publicação desta decisão (Súmula 362, do STJ), acrescidos de juros de mora a partir da citação, por se tratar de relação contratual cuja obrigação é ilíquida (mora “ex personae”, art. 405, CC); Indefiro os demais pedidos da inicial.

Com isso, julgo extinto o processo com resolução do mérito, na forma do art. 487, inciso I do CPC.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, serão proporcionalmente distribuídas entre as partes as despesas processuais e os honorários advocatícios, nos termos do art. 86 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, condeno a autora ao pagamento de custas processuais na proporção de 30%, bem como honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, restando tais condenações suspensas em razão da gratuidade deferida.

Da mesma forma, condeno a requerida ao pagamento de custas processuais na proporção de 70%, bem como honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Advirto que na hipótese de não pagamento das custas pela condenada no prazo legal, o crédito delas decorrente sofrerá atualização monetária e incidência dos demais encargos legais e será encaminhado para inscrição em Dívida Ativa (art. 46, da lei estadual nº 8.313/2015).

P.R.I. Certificado o trânsito em julgado desta decisão, arquivem-se os autos”

Em **APELAÇÃO CÍVEL** (id. 12176195), a parte apelante sustém (i) a ilegitimidade passiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA; (ii) a inexistência de lucros cessantes a serem indenizados ante a ausência de comprovação nos autos e (iii) a inexistência de conduta ilícita pelas recorrentes e/ou a ausência de comprovação de ofensa a honra ou à imagem a justificar a indenização por danos morais e/ou a exorbitância/desproporcionalidade do quantum fixado a tal título. Assim, pugna pelo provimento do presente recurso e reforma da r. sentença.

Contrarrrazões ao recurso apresentadas ao id. 12176197 – pág. 3.

Recurso de apelação julgado ao id. 13679715, pelo que transcrevo a ementa:



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. LUCROS CESSANTES PLEITEADOS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ADEQUADAMENTE ARBITRADO EM 0,5% SOBRE O VALOR DO CONTRATO. DANOS MORAIS CABÍVEIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Preliminar de ilegitimidade ad causam da apelante LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA rejeitada, tendo em vista que durante todo pacto contratual mantido entre as partes a apelante figurava na qualidade de fornecedora (construtora), não podendo, portanto, escusar-se da responsabilidade pelo atraso da obra. Precedentes deste E. TJE/PA.

2. Diante da mora na entrega do empreendimento, é pacífica a jurisprudência do C. STJ, bem como desta Corte, acerca da responsabilidade no pagamento de lucros cessantes, devendo ser estes presumidos. O percentual a ser pago a título de lucros cessantes é na razão de 0,5% sobre o valor contratual do imóvel devidamente atualizado.

3. Fixação de indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mostra-se razoável e condizente com o dano sofrido, considerando o período de atraso.

4. Recurso conhecido e desprovido.

Irresignada, a parte demandada interpôs AGRAVO INTERNO (id. 14087814) sustentando (i) a impossibilidade de julgamento monocrático do recurso de apelação; (ii) a impossibilidade de cumulação lucros cessantes e cláusula penal moratória, devendo esta última ser utilizada como parâmetro indenizatório; (iii) necessidade de adequação dos parâmetros de cálculo dos lucros cessantes e (iv) a inexistência de dano moral a ser indenizado. Assim, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso.

Contrarrrazões apresentadas ao id. 14186889.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.



VOTO

Adianto que o presente recurso somente deve ser conhecido de forma parcial ante a existência de questão prejudicial de inovação recursal. Vejamos:

Em sede de CONTESTAÇÃO (id. 12176182 – pág. 5/8), as apelantes erigiram - quanto aos LUCROS CESSANTES - tão somente a ausência de comprovação da perda/prejuízo financeiro a justificar a referida condenação e/ou a fixação em 0,5% sob o valor pago pela parte autora.

Em sede de APELAÇÃO CÍVEL (id. 12176195 – pág. 7/), mais uma vez as apelantes sustentam a impossibilidade de condenação em LUCROS CESSANTES ante a mera expectativa de lucro e a ausência de prova do efetivo prejuízo/perda nos autos. Subsidiariamente, pugna pela fixação de tal parcela na razão de 0,5% sobre o valor efetivamente pago.

Já em AGRAVO INTERNO (id. 14087814 – pág. 13), além das tese anterior, as demandadas sustentam **a necessidade de reforma decisão monocrática guerreada para que seja aplicada a CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA em detrimento DOS LUCROS CESSANTES**, nos termos do Tema nº 971.

Constata-se, portanto, que tal tese – aplicada a **CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA em detrimento DOS LUCROS CESSANTES** - é MATÉRIA NOVA em sede recursal, eis que não apresentada em sede de contestação e/ou aquando do recurso de apelação, restando claramente preclusa a referida insurgência.

A propósito:

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. -A matéria arguida apenas no Agravo Interno não merece ser conhecida por se tratar de verdadeira inovação recursal -Dada a unanimidade da votação, ao Órgão Colegiado se impôs a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021. RECURSO IMPROVIDO. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno de nº 0851495-20.2014.8.06.0001/50000, acorda a 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade de votos, em negar provimento ao Recurso, nos termos do voto da Relatora. Fortaleza, 25 de abril de 2018. VERA LÚCIA CORREIA LIMA Relatora e Presidente do Órgão Julgador (TJ-CE - AGT: 08514952020148060001 CE 0851495-20.2014.8.06.0001, Relator: VERA LÚCIA CORREIA LIMA, Data de Julgamento: 25/04/2018, 1ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 25/04/2018)



EMENTA: AGRAVO INTERNO - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - INCORPORAÇÃO DE GIEFS - CONSECUTÓRIOS DA CONDENAÇÃO - PRETENSÃO DE APLICABILIDADE DA LEI Nº 11.960/2009 - MATÉRIA NÃO ARGUIDA NAS RAZÕES RECURSAIS - INOVAÇÃO RECURSAL - DESCABIMENTO - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Caracteriza-se inovação recursal a arguição de tese inédita em sede de Agravo Interno; logo, considerando que a pretensão de aplicabilidade da Lei nº 11.960/2009 não foi aduzida nas razões de apelação da parte agravante, impõe-se o não conhecimento da matéria. 2. Decisão mantida. 3. Recurso não provido. (TJ-MG - AGT: 10433140289797002 MG, Relator: Raimundo Messias Júnior, Data de Julgamento: 11/06/2019, Data de Publicação: 19/06/2019)

AGRAVO INTERNO. PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO. As razões lançadas na peça recursal dissociadas dos fundamentos da decisão combatida configuram vício de inovação recursal, o que enseja o não conhecimento do recurso interposto. O efeito devolutivo horizontal do recurso de apelação consiste na delimitação da extensão da matéria devolvida no recurso ao Tribunal, que deverá ser extraída dos fundamentos jurídicos deduzidos no recurso, não sendo autorizado suscitar em embargos de declaração matéria até então não arguida, por configurar inovação recursal. (TJ-DF 07191506920198070007 DF 0719150-69.2019.8.07.0007, Relator: ESDRAS NEVES, Data de Julgamento: 23/06/2021, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 08/07/2021 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Assim, não conheço o presente recurso quanto à tese recursal V.2 – ERROR IN JUDICANDO. DA APLICABILIDADE DO TEMA nº 971. DA NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO DOS TERMOS PACTUADOS EM CONTRATO. MÍNIMA INTERVENÇÃO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DETERMINADA. PARÂMETRO INDENIZATÓRIO ADEQUADO. DA IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES.

Quanto às demais teses, conheço-as e passo à analisá-las.

DA POSSIBILIDADE DE JULGAMENTO MONOCRÁTICO DA APELAÇÃO

Aduzem as agravantes a inexistência de hipóteses autorizadoras ao julgamento monocrático do recurso de apelação.

A presente irresignação não merece prosperar.



Com efeito, de acordo com o artigo 932, inciso IV e V alíneas “a”, do CPC, o relator do processo está autorizado em demandas repetitivas apreciar o mérito recursal, em decisão monocrática, referida previsão está disciplinada no art. 133, do Regimento Interno desta Corte, vejamos:

Art. 133. Compete ao relator:

(...)

XII - dar provimento ao recurso se a decisão recorrida for contrária:

a) à súmula do STF, STJ ou do próprio Tribunal;

b) a acórdão proferido pelo STF ou STJ em julgamento de recursos repetitivos;

c) a entendimento firmado em incidente de resolução de demandas repetitivas ou de assunção de competência;

d) à jurisprudência dominante desta e. Corte ou de Cortes Superiores;

Referida norma visa dar cumprimento ao comando legal imposto no art. 926, §1º, do CPC. Vejamos:

Art. 926. Os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente.

§ 1º Na forma estabelecida e segundo os pressupostos fixados no regimento interno, os tribunais editarão enunciados de súmula correspondentes a sua jurisprudência dominante.

Gize-se, ainda, que tais decisões têm por finalidade desafogar os Órgãos Colegiados, buscando dar mais efetividade ao princípio da celeridade e economia processual, sem deixar de observar, por óbvio, as garantias constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa.

Sobre o tema – indenização por danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de imóvel/obra - há farta jurisprudência desta Corte e do STJ quanto à possibilidade de julgamento do recurso por meio de decisão monocrática, porque há autorização para tanto no sistema processual civil vigente.

Nesse sentido:



AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE-VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES. SÚMULA 543/STJ. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça. 2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ). 3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência do STJ, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ. 4. Ademais, a pretensão de modificar o entendimento firmado acerca da responsabilidade das agravantes, no tocante ao atraso da obra e à culpa exclusiva da rescisão contratual, gerando dever de indenizar, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ. 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.900.822/AC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/3/2021, DJe de 29/4/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO. ENTREGA. ATRASO. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. VALORES. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA Nº 568/STJ. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem indica adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese. 3. No caso, rever a conclusão do tribunal de origem para afastar a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento do contrato demandaria o reexame de matéria fática, procedimento inviável em recurso especial. Aplicação da Súmula nº 7/STJ. 4. Sendo a rescisão contratual causada pelo atraso na entrega da obra, cabível a restituição integral das parcelas pagas. Incidência da Súmula nº 568/STJ. 5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.994.231/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR



DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. SÚMULAS 282 E 356/STF. AUSÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF. 2. O Tribunal local concluiu pela culpa exclusiva da construtora na entrega do empreendimento fora do prazo ajustado no contrato. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, procedimento inviável no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ. 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário-comprador. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 1975781 SP 2021/0380126-0, Data de Julgamento: 13/02/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/02/2023)

Nesse contexto, nada há a ser reformado.

DOS LUCROS CESSANTES

A parte agravante aduz que foi condenada ao pagamento de indenização a título de Danos Materiais/Lucros Cessantes no importe de 0,5% do valor do contrato, ou seja, a mais do que os parâmetros admitidos, o que gera manifesto enriquecimento ilícito da parte ora agravada.

Adianto não assistir razão à parte agravante.

É consabido que para a caracterização do DANO MATERIAL na forma de LUCROS CESSANTES, na hipótese de atraso injustificado na entrega do imóvel, o consumidor privado de usufruir economicamente durante o período de mora da construtora possui direito a ser compensado pela vantagem econômica que deixou de auferir, sendo direito do consumidor adimplente com suas obrigações e prejudicado pelo atraso na entrega do bem imóvel, a indenização pelos lucros cessantes.

Nesse sentido, o C. STJ, bem como este E. Tribunal de Justiça já firmaram entendimento de que descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso contratual, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador:



AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA IMÓVEL. ATRASO. CULPA CONFIGURADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA Nº 568/STJ. 1. (...) 2. Ação de indenização por atraso na entrega de imóveis objeto de contrato de promessa de compra e venda. 3. (...) 4. (...) 5. O entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar. Precedentes. 6. Em se tratando de sentença condenatória, a margem de liberdade do magistrado gravita entre os limites legais, não podendo fixar os honorários em percentual inferior a 10% (dez por cento) nem superior a 20% (vinte por cento) sobre o total da condenação, a teor do artigo 20, § 3º, do CPC/1973. Precedentes. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1310580/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. CONFIGURAÇÃO DO DEVER DE INDENIZAR. DANOS MATERIAIS - LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS. ATRASO NA CONCLUSÃO DO IMÓVEL. Hipótese em que é incontroverso nos autos a entrega do imóvel mais 04 anos após o prazo contratualmente previsto ? já considerada a cláusula de tolerância. LUCRO CESSANTES E SEU RESPECTIVO QUANTUM. Mostra-se possível a fixação de aluguéis, em favor do promissário comprador, durante o tempo em que a promitente vendedora permaneceu em mora, como forma de reparação pela privação de utilização do imóvel, independentemente de prova acerca da finalidade para a qual adquirido o bem. O prejuízo, no caso, é presumível. Precedentes desta Corte e do STJ. Fixação do quantum mensal com base no laudo anexado à exordial, porquanto emitido por imobiliária com registro no CRECI. DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. A aquisição de imóvel comercial ainda no ano de 2009, o qual não fora concluído após 4 anos, gera expectativas e frustrações que, por si só, já bastam à configuração do dano. Recurso conhecido e improvido. Decisão unânime. (TJ-PA - AC: 00047369120118140040 BELÉM, Relator: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Data de Julgamento: 02/03/2020, 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 05/03/2020)

Quanto aos parâmetros e/ou base de cálculo para a apuração dos lucros cessantes, a parte recorrente alega a exorbitância do percentual de 0,5% sobre o valor total do imóvel previsto no contrato, pelo que pugna pela sua redução para 0,5% (meio por cento) SOBRE O VALOR EFETIVAMENTE PAGO.

A respeito do *quantum* arbitrado pelo juízo a quo, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel previsto no contrato atualizado, visto ser parâmetro que propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado.



A jurisprudência pátria, inclusive deste E. TJE/PA, tem adotado como variação média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO, ATUALIZADO. Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO QUE ESTABELECEU LUCROS CESSANTES DE 1% SOBRE O VALOR ADIMPLIDO DO CONTRATO - ATÉ EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE - NEGOU O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR - OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER FIXADOS CONFORME PARAMETRO RAZOÁVEL, A FIM DE QUE CUBRA PREJUÍZO EQUIVALENTE AOS ALUGUÉIS QUE O COMPRADOR PODERIA AUFERIR A TÍTULO DE ALUGUEIS DO IMÓVEL, O QUE, SEGUNDO AS REGRAS DE MERCADO SE DÁ ENTRE 0,5 E 1% DO VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO, SENDO INSUFICIENTE E, PORTANTO, NÃO RAZOÁVEL SUA FIXAÇÃO COM BASE NO VALOR ADIMPLIDO, VEZ QUE ESTE NÃO É COMPATÍVEL COM O ALUGUEL DE IMÓVEL DO MESMO PADRÃO - QUANTO AO TERMO A QUO - NÃO HAVENDO INDÍCIOS DE QUE A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE DAR-SE-Á DE FORMA INDEVIDA, NÃO HÁ QUE SE PRESUMIR QUE NÃO SIRVA AO SEU FIM - DOCUMENTO QUE PERMITE A INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRÍCULA E O FINANCIAMENTO - DEVE, IN CASU, PERMANECER COMO TERMO AD QUEM DOS LUCROS CESSANTES - SALDO DEVEDOR NÃO PASSÍVEL DE CONGELAMENTO, VEZ QUE A CORREÇÃO SE DESTINA APENAS À REPOSIÇÃO MONETÁRIA DO VALOR - RECURSO NÃO CONHECIDO SOBRE A QUESTÃO DA NULIDADE DA CLAUSULA DE PRORROGAÇÃO - RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO, APENAS PARA DETERMINAR QUE A BASE DE CÁLCULO DOS LUCROS CESSANTES SEJA O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL. 1. A devolução da questão referente à nulidade da cláusula de prorrogação do prazo é inoportuna, dado que constitui-se questão de fundo ainda não apreciada pelo juízo, agravo que não se conhece, nesta parte; 2. Agravo de instrumento contra decisão que concedeu parcialmente a tutela provisória pleiteada pelos autores, ora agravantes, determinando a prestação de lucros cessantes no percentual de 1% sobre o valor adimplido até a expedição do “habite-se”, mas negando o congelamento do saldo devedor; 3. Agravante requer reforma para fixação da base dos lucros cessantes sobre o valor do imóvel atualizado, estabelecimento do termo final com a efetiva entrega das chaves e congelamento do saldo devedor; 4. Os lucros cessantes são devidos na base do valor do contrato atualizado, vez que, é sobre o valor do imóvel que se afere o valor do aluguel que o comprador poderia estar percebendo, caso o prazo de entrega fosse observado pela construtora; 5. Com o “habite-se” individualiza a matrícula e permite a efetivação do financiamento, devendo ser o termo final para os lucros cessantes, desde que não haja comprovação de irregularidades em sua expedição, o que não se vislumbra in casu; 6. considerando que a correção do saldo devedor é mero fator de atualização da moeda, não se vislumbra pertinente o argumento com o qual os recorrentes buscam seja reformada a decisão e atribuído efeito ativo, para congelamento do saldo devedor, sendo, pois, neste ponto escorreita a decisão agravada. 7. Recurso Conhecido em parte e parcialmente provido, apenas para alterar a base de cálculo dos lucros cessantes, fixando-a no valor de contrato do imóvel atualizado. (0008262-16.2016.8.14.0000, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 14/03/2017. Publicado em 27/03/2017)



EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO DECLAROU A NULIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA PREVISTA NO CONTRATO, CONDENOU A REQUERIDA AO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS NO VALOR CORRESPONDENTE A 1% MENSAL DO PREÇO ATUALIZADO DO IMÓVEL, DESDE JULHO DE 2012 ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, CONGELOU O SALDO DEVEDOR E CONDENOU A RÉ AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR É MERO INSTRUMENTO DE ATUALIZAÇÃO. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. RECURSO CONHECIDO, E PARCIALMENTE PROVIDO. I – Inicialmente, acerca da extinção do feito, em razão do deferimento de recuperação judicial da construtora. Analisados os autos, verifico que após a sentença houve a interposição de recurso de Apelação, portanto, trata-se de crédito ilíquido em discussão, o qual não pode acarretar atos expropriatórios, não se enquadrando da hipótese de extinção legal, devendo prosseguir o trâmite, nos termos do art. 6º, §1º da Lei de Falências. II – Quanto aos lucros cessantes, sabe-se que estes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano, não sendo necessário juntada de contrato de locação ou comprovação de que o imóvel adquirido seria destinado à locação, por exemplo. III – Continuando, a jurisprudência emanada do STJ tem se manifestado pela impossibilidade de congelamento do saldo devedor, mesmo diante do atraso injustificado na entrega do imóvel, por considerar que a correção monetária é mero instrumento de atualização do valor do bem aos índices de inflação ou cotação do mercado financeiro, não acrescendo o saldo devedor, portanto, o congelamento implicaria em enriquecimento sem causa do comprador. No entanto, a partir do momento que a construtora entrou em mora, é necessária a substituição do INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo). IV – Em relação aos danos morais, entendo não configurados, o autor em nenhum momento trouxe aos autos alguma prova indicando prejuízo ou abalo emocional, como frustração de compra de outro imóvel, ou não conseguir sanar dívidas financeiras, algo que lhe cause angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses que nesta situação não podem ser presumidos. V – RECURSO CONHECIDO e PARCIALMENTE PROVIDO para reformar a decisão guerreada, validando a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, afastando o congelamento do saldo devedor e a indenização por danos morais, mantendo a sentença recorrida nos demais aspectos. (9360384, 9360384, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-04-26, Publicado em 2022-05-12)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO DE OBRA. LUCROS CESSANTES EM 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO. MANUTENÇÃO. DANO MORAL FIXADO NA ORIGEM EM R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL). MINORAÇÃO PARA R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). PRECEDENTES DESTES. TJPA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Diante da mora na entrega do empreendimento, é pacífica a jurisprudência do C. STJ, bem como desta Corte, acerca da responsabilidade no pagamento de lucros cessantes, devendo



ser estes presumidos. A jurisprudência pátria, inclusive deste E. TJE/PA, tem adotado como variação média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato, atualizado. Sentença mantida neste aspecto. 2. No tocante aos danos morais, restam configurados, ante a repercussão do atraso na entrega do imóvel na esfera íntima do autor. Em consonância com os patamares observados por este E. TJE/PA, a indenização deve ser minorada para R\$10.000,00 (dez mil reais). 3. Recurso conhecido e parcialmente provido. (0023055-39.2016.8.14.0006, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-12-27)

No caso em questão, a r. sentença de 1º grau deferiu à recorrida lucro cessantes no equivalente à 0,5% do valor do imóvel previsto no contrato, o que se mostra razoável e proporcional, estando dentro dos patamares que a jurisprudência tem consolidado, pelo que a r. decisão monocrática deve ser mantida.

DANOS MORAIS

No que concerne ao arbitramento de indenização a título de danos morais, entendo que a decisão agravada não merece reforma.

Como sabido, o dano moral indenizável, decorrente de uma conduta antijurídica, é aquele que submete a vítima à intensa dor íntima, ferindo sua dignidade, abalando sua imagem. É preciso que o prejuízo causado seja de fato relevante, ultrapassando a fronteira do simples desconforto, do mero aborrecimento.

A respeito da caracterização do dano moral, cabe destacar as lições dos professores A. Minozzi e Sérgio Cavalieri Filho, insertas no livro de autoria do segundo:

"Não é o dinheiro nem coisa comercialmente reduzida a dinheiro, mas a dor, o espanto, a emoção, a vergonha, a injúria física ou moral, em geral uma dolorosa sensação experimentada pela pessoa, atribuída à palavra dor o mais largo significado." (in Studio Sul Danno non Patrimoniale, Milão, 1901, p. 31, Programa Responsabilidade Civil, Editora Malheiros, páginas 77 e seguintes).

Em regra, o simples inadimplemento contratual não enseja indenização por danos morais. Também meros e passageiros aborrecimentos do dia a dia, que não causam maiores consequências ao ser humano, não autorizam a indenização imaterial.



Entretanto, na espécie, a inexecução do contrato de compra e venda da unidade perdurou por tempo considerável, fato este que causou, indubitavelmente, angústia ao comprador, frustrando suas justas expectativas e superando os meros aborrecimentos da vida cotidiana. Não se trata de simples inadimplemento contratual, mas de total desrespeito ao consumidor.

Na fixação do valor da indenização, o juiz deve estar atento à dupla finalidade da reparação, buscando um efeito repressivo e pedagógico ao agente, bem como propiciando à vítima uma satisfação, sem que isto represente um enriquecimento sem causa.

Sobre o tema, Rui Stoco, em sua obra "Responsabilidade Civil e sua Interpretação Jurisprudencial", Ed. Revista dos Tribunais, 3ª edição, 1997, p. 497, sustenta:

"(...) o eventual dano moral que ainda se possa interferir, isolada ou cumulativamente, há de merecer arbitramento tarifado, atribuindo-se valor fixo e único para compensar a ofensa moral perpetrada".

Daí caber ao juiz a tarefa de arbitrar o valor da reparação, sem que possibilite lucro fácil ao autor, nem se reduza o aludido importe a montante ínfimo ou simbólico.

A doutrina e a jurisprudência têm procurado estabelecer parâmetros para o arbitramento do valor da indenização, traduzidos, por exemplo, nas circunstâncias do fato, bem como nas condições do autor do ofendido e do ilícito, devendo a condenação corresponder a uma sanção ao responsável pelo fato para que não volte a cometê-lo.

Também há de se levar em consideração que o valor da indenização não deve ser excessivo a ponto de constituir-se em fonte de enriquecimento do ofendido, nem se apresenta irrisório, posto que, segundo observa Maria Helena Diniz:

"Na reparação do dano moral, o juiz determina, por equidade, levando em conta as circunstâncias de cada caso, o quantum da indenização devida, que deverá corresponder à lesão e não ser equivalente, por ser impossível, tal equivalência. A reparação pecuniária do dano moral é um misto de pena e satisfação compensatória. Não se pode negar sua função: penal, constituindo uma sanção imposta ao ofensor; e compensatória, sendo uma satisfação que atenua a ofensa causada, proporcionando uma vantagem ao ofendido, que poderá, com a soma de dinheiro recebida, procurar atender a necessidades materiais ou ideais que repute convenientes, diminuindo, assim, seu sofrimento." ("A Responsabilidade Civil por Dano Moral", in Revista Literária de Direito, ano II, nº 9, jan./fev. de 1996, p. 9).



No caso, considerando as razões expostas, tenho que o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) para a parte autora não se mostra excessivo e nem dissonante do que vem sendo fixado por esta E. Corte, considerando o prejuízo experimentado e o período de espera suportado pela parte apelada/agravada, motivo pelo qual entendo que a quantia arbitrada é suficiente para concretizar a pretendida reparação.

Não destoa da jurisprudência pátria:

APELAÇÃO CÍVEL e recurso adesivo. AÇÃO revisional de contrato c/c danos materiais e morais. atraso na entrega de obra. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. APELAÇÃO DO AUTOR. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NA SENTENÇA QUANTO AOS LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS CONFIGURADOS EM RAZÃO DO ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DO BEM. SENTENÇA REFORMADA NESTE PONTO. VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PREVISTA EXPRESSAMENTE NO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. INVIABILIDADE DA CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COM PAGAMENTO DE DANOS EMERGENTES. VERBA SUCUMBENCIAL ARBITRADA DE ACORDO OS CRITÉRIOS LEGAIS, DESAUTORIZANDO A MAJORAÇÃO. EXISTÊNCIA DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO ADESIVO DAS REQUERIDAS. MORA NO ATRASO DA ENTREGA DO BEM CONFIGURADA. INEXISTÊNCIA DE EXCLUDENTE DO ILÍCITO. DANOS EMERGENTES (PAGAMENTO DE ALUGUEIS) DEVIDAMENTE COMPROVADOS, CONFIGURANDO O DEVER DE INDENIZAR. recurso DE APELAÇÃO DO AUTOR conhecido e PARCIALMENTE PROVIDO à unanimidade. RECURSO ADESIVO DAS RÉS CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Preliminar de ilegitimidade passiva de Viver Incorporadora e Construtora S.A. No caso em questão, não há dúvidas que a questão versa sobre relação de consumo, devendo ambas as requeridas (construtora e incorporadora), já que assumiram fazer parte do mesmo grupo econômico, responder de forma solidária pelos danos que causarem. Além disso, consta marca da incorporadora no contrato em discussão, atraindo a Teoria da Aparência. Precedente do STJ. Preliminar rejeitada. 2. Recurso de apelação do autor. 2.1. Na hipótese dos autos, inviável o reconhecer o dever de indenizar na modalidade lucros cessantes no período da mora, em virtude de ausência de requerimento nesse sentido na inicial. 2.2. De fato, o fundamento utilizado na origem para afastar a condenação em danos morais encontra eco na pacificada jurisprudência sobre o tema no âmbito do Superior Tribunal de Justiça. Contudo, no caso concreto, o atraso excessivo de mais de dois anos, já considerando a cláusula de tolerância, demonstra não se tratar de mero aborrecimento. Sentença reformada para reconhecer a configuração dos danos morais fixados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por ser o valor que mais se amolda aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, às peculiaridades do caso e aos valores usualmente fixados por este Tribunal em situações análogas. Precedentes do STJ. 2.3. Inexiste motivos para declarar a inaplicabilidade da cláusula de tolerância de 180 dias, pois o promitente-comprador, desde o momento da assinatura do negócio jurídico, estava ciente que haveria essa dilatação, estando a redação dessa disposição contratual suficientemente clara, tendo sido satisfeito o dever de informação. 2.4. Embora a demora na entrega do empreendimento acabe por



aumentar o saldo devedor, não se pode deixar de considerar a natureza da correção monetária, vez que se trata de medida para preservar o valor da moeda (bem) que sofre com a inflação, evitando-se, assim, sua desatualização, de modo que inviável o congelamento do saldo devedor. 2.5. Nos termos do TEMA 971, STJ inviável a cumulação da cláusula penal com danos emergentes. 2.6. Verificando-se o grau de zelo do advogado, o local da prestação de serviço e o tempo exigido na defesa dos interesses do constituinte, impõe-se reconhecer que os honorários advocatícios arbitrados em primeira instância são adequados e remuneram dignamente o trabalho realizado pelo patrono do autor. Considerando que dos cinco pedidos formulados na inicial, foram julgados procedentes apenas em dois (danos morais e emergentes), não há que se falar em decaimento mínimo do pedido autoral. 2.7. Recurso de Apelação conhecido e parcialmente provido tão somente para reconhecer a configuração de danos morais em virtude do atraso excessivo na entrega do imóvel, condenado as requeridas ao pagamento de indenização no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária a partir do arbitramento (Súmula 362, STJ) e juros de mora de 1% a.m. a partir da citação. À unanimidade. (...) (8530539, 8530539, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-03-08, Publicado em 2022-03-15)

ACÓRDÃO – ID _____ - PJE – DJE Edição _____/2022: _____/JULHO/2022. 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO – Nº. 0099095-84.2015.8.14.0301. COMARCA: BELÉM/PA. AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (OAB/PA nº. 13.179) AGRAVADA: TATIANE DO NASCIMENTO SILVA. ADVOGADO: CAIO GODINHO REBELO BRANDÃO DA COSTA (OAB/PA nº. 18.002). RELATOR: DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO. EMENTA CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DANO PRESUMIDO. VALOR. BASE DE CÁLCULO. VALOR DO IMÓVEL. ATRASO DESARRAZOADO. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. QUANTUM REDUZIDO PARA R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). RECURSO CONHECIDO PARCIALMENTE PROVIDO. (10259310, 10259310, Rel. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-06-27, Publicado em 2022-07-14)

EMENTA APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA – AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO – PRELIMINAR REJEITADA – MÉRITO – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA – DIAS ÚTEIS – ABUSIVIDADE – LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – ATRASO DE OBRA – PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – TAXAS CARTORÁRIAS – AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE – REFORMA DA SENTENÇA NESSE PONTO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (12098754, 12098754, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-11-29, Publicado em 2022-12-06)



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO DE OBRA. LUCROS CESSANTES EM 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO. MANUTENÇÃO. DANO MORAL FIXADO NA ORIGEM EM R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL). MINORAÇÃO PARA R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). PRECEDENTES DESTES E. TJPA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Diante da mora na entrega do empreendimento, é pacífica a jurisprudência do C. STJ, bem como desta Corte, acerca da responsabilidade no pagamento de lucros cessantes, devendo ser estes presumidos. A jurisprudência pátria, inclusive deste E. TJE/PA, tem adotado como variação média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato, atualizado. Sentença mantida neste aspecto. 2. No tocante aos danos morais, restam configurados, ante a repercussão do atraso na entrega do imóvel na esfera íntima do autor. Em consonância com os patamares observados por este E. TJE/PA, a indenização deve ser minorada para R\$10.000,00 (dez mil reais). 3. Recurso conhecido e parcialmente provido. (0023055-39.2016.8.14.0006, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-12-27)

Desta forma, em que pesem os argumentos expendidos no agravo, resta evidenciado das razões recursais que a parte Agravante NÃO trouxe nenhum argumento capaz de infirmar a decisão hostilizada, razão pela qual deve ser mantida, por seus próprios fundamentos.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno para manter a decisão monocrática, nos termos da fundamentação.

É como voto.

Belém (PA), data do julgamento registrado no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora



AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. MATÉRIA NÃO ARGUIDA EM SEDE CONTESTAÇÃO E/OU EM RECURSO DE APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. DESCABIMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. POSSIBILIDADE JULGAMENTO MONOCRÁTICO DA APELAÇÃO. PRECEDENTES DO C. STJ E DESTE E. TJE/PA. ATRASO CONFIGURADO. LUCROS CESSANTES EM 0,5% SOBRE O VALOR DO CONTRATO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. DANO MORAL FIXADO NA ORIGEM EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). VALOR ADEQUADO. PRECEDENTES DESTE E. TJPA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Considerando que as demandadas não erigiram a tese de aplicação de cláusula penal moratória em detrimento de indenização por lucros cessantes em sede de contestação e/ou em recurso de apelação, caracteriza-se inovação recursal a arguição de tese inédita em sede de Agravo Interno. Recurso não conhecido neste aspecto.

2. O C. STJ, bem como este E. TJE, já sedimentaram entendimento quanto ao cabimento de indenização por danos materiais e morais em razão de atraso na entrega da obra/imóvel, o que autorizou o julgamento monocrático do recurso de apelação.

3. Diante da mora na entrega do empreendimento, é pacífica a jurisprudência do C. STJ, bem como desta Corte, acerca da responsabilidade no pagamento de lucros cessantes, devendo ser estes presumidos. A jurisprudência pátria, inclusive deste E. TJE/PA, tem adotado como variação média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato, atualizado. Decisão monocrática mantida.

4. No tocante aos danos morais, o *quantum* fixado no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não é exorbitante nem desproporcional aos danos sofridos pela parte demandante. Precedentes jurisprudenciais.

5. Agravo interno conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, na 33ª Sessão Ordinária de 2023, realizada por meio da ferramenta plenário virtual, sistema PJE, à unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Turma Julgadora: Desa. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Desa. MARGUI GASPAR BITTENCOURT e Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.



Belém (PA), data registrada no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

