



18/03/2025

Número: **0003540-70.2015.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

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

Órgão julgador: **Desembargador JOSÉ TORQUATO ARAÚJO DE ALENCAR**

Última distribuição : **27/10/2023**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ANA ROSA LOPES DA SILVA (AGRAVANTE)	ANTONIO CARLOS DO NASCIMENTO (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (AGRAVADO)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES (AGRAVADO)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO) THIAGO MAHFUZ VEZZI (ADVOGADO)
IMPERIAL INCORPORADORA LTDA (AGRAVADO)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
25539191	18/03/2025 07:33	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0003540-70.2015.8.14.0000

AGRAVANTE: ANA ROSA LOPES DA SILVA

AGRAVADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES, IMPERIAL INCORPORADORA LTDA

RELATOR(A): Desembargador JOSÉ TORQUATO ARAÚJO DE ALENCAR

EMENTA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0003540-70.2015.8.14.0000

ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM

AGRAVANTE: ANA ROSA LOPES DA SILVA

ADVOGADO: ANTÔNIO CARLOS DO NASCIMENTO – OAB/PA 8346

AGRAVADAS: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. e IMPERIAL INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OAB/PA 13179

AGRAVADA: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OAB/PA 13179 e THIAGO MAHFUZ VEZZI – OAB/PA 21114-S

RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ TORQUATO ARAÚJO DE ALENCAR

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PROVIMENTO PARCIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno interposto contra decisão interlocutória que indeferiu o pedido de antecipação de tutela para determinar o pagamento de lucros cessantes e declarar a nulidade da cláusula de tolerância de 180 dias em contrato de promessa de compra e venda de imóvel;

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Cinge-se a controvérsia do recurso à possibilidade de antecipação da tutela pleiteada pela agravante;

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A parte demonstrou o atraso na entrega do imóvel, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador;

4. Possibilidade de fixação dos lucros cessantes em 1% do valor do imóvel;

5. A cláusula de tolerância de 180 dias é válida, desde que respeitado o limite temporal estabelecido, não se verificando prontamente a abusividade;

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo de Instrumento conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: “O atraso na entrega de imóvel por culpa da promitente vendedora presume o prejuízo do comprador, ensejando o pagamento de lucros cessantes.”

Dispositivos relevantes citados: CPC/1973, art. 526, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1741212/RN, rel. Min. Villas Bôas Cueva, DJe 26/06/2024; STJ, AgInt no AREsp 2102403/PR, rel. Min. Marco Buzzi, DJe 01/09/2022.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Desembargadores membros da 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em Sessão Ordinária no Plenário Virtual, por unanimidade de votos, em **CONHECER** do recurso e **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto do relator.

Belém/PA, datado e assinado digitalmente.

JOSÉ TORQUATO ARAÚJO DE ALENCAR
Desembargador Relator

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo Interno interposto por ANA ROSA LOPES DA SILVA, objetivando a reforma da decisão interlocutória (Id. 4377296, p. 19) proferida nos autos da Ação Ordinária de nº 0048045-53.2014.8.14.0301 pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que indeferiu o pedido de antecipação da tutela para determinar às rés CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, IMPERIAL INCORPORADORA LTDA. o pagamento do lucro cessante retroativo a 2013, bem como declarar a nulidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

Nas razões recursais (Id. 4377296), a agravante arguiu a comprovação dos lucros cessantes pelo atraso na entrega do imóvel, que se trata de dano presumido, bem como a abusividade da cláusula de tolerância. Requeru o provimento do recurso para conceder a antecipação da tutela.

As agravadas apresentaram contrarrazões (Id. 4377306 e Id. 4377307), tendo a agravada PDG REALITY S.A. aduzido a inadmissibilidade do recurso pela ausência de juntada de cópia do agravo no processo principal.

É o relatório, que encaminho para inclusão em pauta de julgamento no Plenário Virtual.

Belém/PA, datado e assinado digitalmente.

JOSÉ TORQUATO ARAÚJO DE ALENCAR

Desembargador Relator

VOTO

VOTO

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do Agravo Interno, submetendo-o à apreciação pelo colegiado nos termos do art. 1.021 do CPC.

PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO.

A agravada PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES aduziu, em contrarrazões, a inadmissibilidade do recurso pela ausência de comprovação da juntada de cópia do agravo nos autos principais.

O parágrafo único do art. 526 do CPC/73, vigente ao tempo da interposição, previa que o não cumprimento da medida implicaria a inadmissibilidade do agravo, desde que arguido e provado pela parte agravada. No caso, constato que a agravante cumpriu a referida disposição, informando nos autos principais a interposição do agravo e requerendo a juntada da petição de interposição e das razões recursais (Id. 71363919, p. 5 do processo nº 0048045-53.2014.8.14.0301).

Rejeito a prefacial.

MÉRITO.

Cinge-se a controvérsia do recurso à possibilidade de antecipação da tutela para determinar às agravadas que procedem ao pagamento de lucros cessantes, inclusive retroativos, bem como para declarar a nulidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega de unidade imobiliária.

De início, ressalto que não se está julgando o mérito da ação, mas apenas o acerto ou desacerto da decisão de primeiro grau que negou a liminar.

Na petição inicial dos autos principais (Id. 71362221 do processo nº 0048045-53.2014.8.14.0301), a autora alegou que o contrato de promessa de compra e venda estipulou a entrega do imóvel em 16/09/2013, porém a entrega ainda não havia sido efetuada na data do ajuizamento da ação, em 30/09/2014.

A autora juntou o termo de quitação datado de 16/06/2014 (Id. 71362234, p. 6 do processo principal) e o contrato de promessa de compra e venda (Id. 71362234, p. 7 e seguintes do processo principal), cujo item 9.1 indica o prazo para entrega em 39 (trinta e nove) meses contados do registro de incorporação imobiliária, ressalvada a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (Id. 71363248, p. 5). Conforme o item 5.6, “b” do contrato, o registro de incorporação foi protocolado em 16/06/2010 (Id. 71363246, p. 1 do processo



principal), de forma que o prazo para a entrega efetivamente seria em 16/09/2013, ressalvada a tolerância até 16/03/2014.

Portanto, é possível constatar de plano a ocorrência de atraso na entrega do imóvel, caso em que o prejuízo é presumido, conforme o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 996. Desse modo, preenchidos os requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*, é cabível a antecipação da tutela para determinar o pagamento referente ao lucro cessante demonstrado, sendo razoável fixar o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel a fim de suprir as perdas da agravante, visto que se encontra dentro da faixa admitida pela jurisprudência do STJ, que é entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) sobre o valor do bem. Vejamos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PERCENTUAL. VALOR DO LOCATIVO. TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DA POSSE DIRETA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, na hipótese em que o atraso na entrega do imóvel ocorre por culpa do promitente vendedor, o prejuízo do promitente comprador é presumido, o que enseja o pagamento de lucros cessantes.

2. A fixação do percentual de 1% a título de lucros cessantes não se distancia da jurisprudência do STJ. Precedentes.

3. O termo final para incidência dos lucros cessantes é a data da disponibilização da posse direta do imóvel ao promitente comprador.

4. No inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora os juros moratórios incidem a partir da citação, e a correção monetária desde a data do desembolso.

5. Agravo interno não provido.

(STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1741212/RN, Terceira Turma, rel. min. Villas Bôas Cueva, DJe de 26/06/2024).

Na mesma esteira, confira-se a jurisprudência deste Tribunal:

AGRAVO REGIMENTAL RECEBIDO COMO AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO. PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA POR CULPA DA CONSTRUTORA. TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES NO PERÍODO DO INDADIMPLEMENTO. POSSIBILIDADE. ACERTO DA DECISÃO INTERLOCUTÓRIA RECORRIDA. AGRAVO INTERNO COM ARGUMENTOS INSUBSISTENTES PARA REFORMAR A DECISÃO MONOCRÁTICA. RECURSO CONHECIDO, PORÉM DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.

(TJ-PA, Agravo Interno em Agravo de Instrumento nº 0001294-04.2015.8.14.0000, 2ª Câmara Cível Isolada, rel. Desembargadora Ezilda Pastana Mutran, DJe de 02/05/2016).

Por outro lado, não se configura a probabilidade do direito quanto ao pedido de declaração de nulidade da cláusula de tolerância, que observou o limite de 180 (cento e oitenta) dias, não se constatando, em análise preliminar, a abusividade da cláusula contratual. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. 180 DIAS CORRIDOS. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. SENTENÇA COLETIVA. EFICÁCIA TERRITORIAL. LIMITAÇÃO. REPERCUSSÃO GERAL. TEMA N. 1.075 DO STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É válida a cláusula de tolerância firmada em promessa de compra e venda, desde que limitada ao prazo de 180 dias corridos.

2. A eficácia da sentença coletiva proferida em ação civil pública não está circunscrita "a lindes geográficos, mas aos limites objetivos e subjetivos do que foi decidido, levando-se em conta, para tanto, sempre a extensão do dano e a qualidade dos interesses metaindividuais postos em juízo" (Tema n. 480 do STJ).

3. Agravo interno desprovido.

(STJ, AgInt no AREsp 2102403/PR, Quarta Turma, rel. Min. Marco Buzzi, DJe de 01/09/2022).

Isto posto, **CONHEÇO** do recurso e **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, para deferir em parte a antecipação da tutela e determinar às agravadas que efetuem em favor da agravante o pagamento mensal de valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, até o 5º dia útil de cada mês, compreendendo o período de abril de 2014 até a entrega das chaves.

É como voto.

Belém/PA, datado e assinado digitalmente.

JOSÉ TORQUATO ARAÚJO DE ALENCAR

Desembargador Relator

Belém, 18/03/2025

