



ACÓRDÃO N.º _____

AGRAVO DE INSTRUMENTO - PROCESSO N.º. 0006557-80.2016.8.14.0000

ÓRGÃO JULGADOR: 5.ª CÂMARA CÍVEL REUNIDA

AGRAVANTE: SCORPIUS INCORPORADORA LTDA E PDG CONSTRUTORA LTDA BOMM

ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE ORAES CARDOSO NETO

AGRAVADOS: PAULO FERNANDO LOBATO DE MIRANDA E MÁRCIA REGINA MAUES DA COTA MIRANDA

ADVOGADO: CHRISTIAN J. KEBER

RELATORA : LUZIA NADJA GUIMARÃES DO NASCIMENTO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES PELA IMPOSSIBILIDADE DE USUFRUIR DO IMÓVEL. ADMISSIBILIDADE. PRESUNÇÃO DE ALUGUEL NO PERÍODO DE ATRASO. PREJUÍZO ECONÔMICO DECORRENTE DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CARACTERIZADO. SUBSISTÊNCIA DOS MOTIVOS DA INDENIZAÇÃO. É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta dá ensejo a indenização por lucros cessantes devido a impossibilidade dos compradores (consumidores) usufruírem do imóvel na forma contratada, evidenciando o prejuízo econômico decorrente do inadimplemento contratual e cabe ao vendedor provar que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes do STJ. Agravo de Instrumento conhecido, mas improvido à unanimidade.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 5.ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer do Agravo de Instrumento, mas negar-lhes provimento, nos termos do Voto da digna Relatora.

Participaram do julgamento os Excelentíssimos Desembargadores Luiz Gonzaga da Costa Neto (Presidente), Luzia Nadja Guimarães Nascimento (Relatora) e Juiz Convocado José Roberto Maia Bezerra Junior.

Representou o Parquet o Procurador de Justiça Maria Tércia Àvila Bastos dos Santos.

Belém/PA, 29 de setembro de 2016.

DESA. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO
RELATORA



RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por PGD REALITY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e SCORPIUS INCORPORAÇÃO LTDA contra a decisão proferida nos autos da AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO LUCROS CESSANTES ajuizada por PAULO FERNANDO LOBATO DE MIRANDA E MÁRCIA REGINA MAUES DA COSTA, que concedeu a tutela antecipada favorável aos agravados para pagamento mensal de 0,5% (zero virgula cinco por cento) do valor atualizado do imóvel a título de alugueis a partir do prazo fatal de entrega do imóvel em janeiro de 2016.

Alega que deve ser reformada a decisão por inexistência de prova dos lucros cessantes, pois sustentam que para configurar os lucros cessantes seria necessário que a atividade econômica já estivesse em curso e recebendo lucros da mesma, assim como fosse meio de subsistência dos agravados, o que não teria ocorrido na espécie, onde os agravados não informaram que são atuantes do mercado imobiliário, transcrevendo jurisprudência que afirma ser aplicável a espécie dos autos.

Juntou os documentos de fls. 15/96.

Coube-me relatar o feito por distribuição procedida em 02.06.2016 (fl. 97).

Em decisão monocrática de fls. 99/100 indeferi o pedido de efeito suspensivo e determinei a intimação da parte agravada para apresentar contrarrazões.

Houve interposição de agravo interno contra a decisão que negou efeitos suspensivo às fls. 102/110, repetindo os mesmos fundamentos apresentados no arrazoado do agravo de instrumento, mas agora impugnando a decisão desta Relatora.

As contrarrazões ao agravo interno foram apresentadas às fls. 113/125 e as contrarrazões ao agravo de instrumento apresentadas às fls. 126/136.

É o relatório com pedido de inclusão em pauta.

VOTO

Incialmenete verifico que os fundamentos do arrazoado do agravo de instrumento são repetidos no arrazoado do agravo interno e ambos encontram-se aptos a serem julgados, motivo pelo qual, entendo que deve haver julgamento conjunto dos recursos em prestígio a celeridade e economia processual, por tratar-se da mesma matéria, eis que conheço de ambos os recurso porque satisfeitos os pressupostos de admissibilidade e passo a proferir o Voto sobre o mérito.

A matéria diz respeito a possibilidade de fixação de lucros cessantes pelo atraso na entrega do imóvel adquirido na planta, face a alegação de inexistência de prova de interrupção de atividade econômica já em curso e gerando lucros, pois os agravados/adquirentes não teriam produzido prova de atuação no mercado imobiliário ou que esse seria o meio de sua subsistência.

No entanto, o posicionamento adotado nos precedentes do Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria são no sentido de que o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta dá ensejo a indenização por lucros cessantes devido a impossibilidade dos compradores (consumidores) usufruírem do imóvel na forma contratada e que para se eximir do dever de indenizar o vendedor deve comprovar que a mora contratual não lhe é imputável, o que não ocorreu na espécie, onde



restou incontroverso o inadimplemento contratual da embargada na entrega do imóvel porque sequer foi objeto de imougnação recursal.
Neste sentido, temos os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS EM RECURSO ESPECIAL. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPRADOR. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N° 83 DA SÚMULA DO STJ. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS N°S 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ.

(...)

3. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

(...)

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 709.516/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 03/11/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. EXCLUDENTE DE ILICITUDE NÃO EVIDENCIADA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL E MATERIAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

(...)

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. (...)

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 684.071/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/06/2015, DJe 03/08/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. 2. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. SÚMULA 83/STJ. 4. DANO MORAL. MODIFICAÇÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO DESPROVIDO.

1.(...)

2. (...)

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. (...)



5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 395.105/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 01/06/2015)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil.

2. É cabível a indenização por lucros cessantes quando há atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda. Precedentes.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 761.145/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2015, DJe 28/09/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES.

1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013)

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

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

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

3.- Agravo Regimental improvido.

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

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO.

I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

II. Agravo regimental provido.

(AgRg no Ag 1036023/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2010, DJe 03/12/2010)



CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARTIGO 924, DO CÓDIGO CIVIL/1916. INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 1.092, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL/1916. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES.

- (...)

- Resolvida a relação obrigacional por culpa do promitente vendedor que não cumpriu a sua obrigação, as partes envolvidas deverão retornar ao estágio anterior à concretização do negócio, devolvendo-se ao promitente vendedor faltoso o direito de livremente dispor do imóvel, cabendo ao promitente-comprador o reembolso da integralidade das parcelas já pagas, acrescida dos lucros cessantes.

- A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil).

Recurso não conhecido.

(REsp 644.984/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 402)

Importa salientar que a ausência de prova da atividade econômica imobiliária pelos agravados não é óbice ao pedido de indenização por lucros cessantes nestes casos, pois, conforme mencionado nos julgados paradigmáticos, milita favorável aos compradores a presunção de prejuízo advinda da experiência comum pelo que ordinariamente acontece, na forma da interpretação do disposto no art. 335 do CPC/73 e no art. 402 do CC/2002, in verbis:

CPC:

Art. 335. Em falta de normas jurídicas particulares, o juiz aplicará as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece e ainda as regras da experiência técnica, ressalvado, quanto a esta, o exame pericial.

CC/2002:

Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.

Isto porque, a finalidade do imóvel adquirido (moradia ou aluguel) é indefernte nestes casos, pois a razão de ser do entendimento é a prunção de prejuízo face a impossibilidade de fruição do imóvel, conforme os julgamentos abaixo sobre a matéria:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. CONTRATO. IMÓVEL. PRAZO DE ENTREGA. DESCUMPRIMENTO. LUCROS CESSANTES. CONDENAÇÃO. CABIMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental.



2. Descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.

3. (...)

4. Agravo regimental não provido.

(EDcl no AgRg no AREsp 372.342/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 12/08/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não conheço da alegada vulneração do art. 535, I e II, do CPC. Nas razões do especial o recorrente deduz argumentação de que as questões postas nos aclaratórios interpostos na origem não foram respondidas, sem pontuar, de forma específica, quais seriam e qual a sua relevância para solução da controvérsia, o que atrai, de forma inarredável, a exegese da Súmula 284/STF.

2. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, para afastar a incidência de multa prevista no contrato de compra e venda de imóvel na planta, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto-fático probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. 2. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. SÚMULA 83/STJ. 4. DANO MORAL. MODIFICAÇÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A remissão às razões de outro recurso, no caso os aclaratórios opostos, não constituiu fundamentação suficiente e apta a embasar o especial. Aplicação da Súmula 284/STF.

2. Não examinada pela instância ordinária a matéria objeto do especial - apesar de opostos os embargos declaratórios - incide o óbice disposto na Súmula 211/STJ.

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. Inviável alterar o valor de indenização decorrente de atraso na entrega de imóvel quando fixado pela instância de origem com base na condição econômica dos litigantes, bem como na intensidade da culpa do réu e suas consequências, concluindo o Tribunal a quo que o inadimplemento contratual causou frustração, angústia e sofrimento à parte ante a impossibilidade de ter o imóvel que



adquiriu para residir no prazo contratado, pois, notadamente considerando que a quantia arbitrada não é exorbitante, seria necessário o revolvimento do material probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 395.105/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 01/06/2015)

Assim, o inadimplemento na entrega do imóvel evidencia o descumprimento contratual e a impossibilidade dos adquirentes usufruírem do imóvel, o que deixa evidente o prejuízo econômico suportado pelos agravados diante da impossibilidade de locação como cotidianamente acontece quando se deixa de residir no imóvel adquirido e caberia as vendedoras provar que a mora contratual não lhes é imputável, o que não ocorreu na espécie dos autos.

Ante o exposto, conheço do agravo de instrumento, mas nego-lhes provimento, e por conseguinte, resta prejudicado o agravo interno, nos termos da fundamentação.

É como Voto.

Belém/PA,

DESA. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO
RELATORA