



ACÓRDÃO N°.

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.

COMARCA DE BELÉM/PA.

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0005097-58.2016.8.14.0000

AGRAVANTES: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA., ASACORP  
EMPREENDIMIENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e PDG REALTY S/A  
EMPREENDIMIENTOS E PARTICIPAÇÕES

AGRAVADOS: FRANCISCO FABIO SOARES PEREIRA e SUZANE CAROLINE DOS  
SANTOS RODRIGUES

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER  
C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE  
TUTELA ANTECIPADA RECURSAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO  
PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM  
CONTRATO. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE  
LUCROS CESSANTES E CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CABIMENTO.  
RECURSO DESPROVIDO.

1. A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça, que, inclusive afirmou que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de lucros cessantes, multa penal moratória contratualmente estipulada, pois o primeiro possui natureza compensatória, enquanto que a segunda ostenta caráter punitivo pelo atraso no cumprimento da obrigação.

2. Desse modo, correta a decisão agravada que arbitrou lucros cessantes a título de alugueis, pois é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, porque propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação a aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado. Tendo o percentual aplicado observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

3. Recurso desprovido.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 19 de





paguem mensalmente, a título de lucros cessantes, o valor de R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), correspondente ao ônus que os Autores vem suportando a título de aluguéis, deferindo, também, o pedido de demonstração do plano de evolução das obras, com a indicação da data exata para a conclusão do empreendimento.

Na decisão recorrida, precisamente na parte dispositiva, salientou o magistrado, que em conformidade com o contrato de compra e venda acostado aos autos, as empresas vendedoras assumiram a obrigação de entregar o imóvel objeto da presente ação em novembro de 2014, o que não ocorreu, apesar dos autores estarem rigorosamente em dia com suas obrigações, sendo razoável a concessão parcial da tutela antecipada requerida.

Inconformadas, as Empresas demandadas interpuseram o presente agravo de instrumento.

No seu extenso arrazoado, fizeram um relato dos fatos e circunstâncias que envolvem o litígio, transcrevendo parte do decisum combatido.

Informaram inicialmente, que o objeto do litígio é o contrato de promessa de compra e venda do empreendimento Residencial Jardim Bela Vida II, localizado na Rodovia Tapanã, em Belém-PA, objeto do contrato de promessa de compra e venda firmado com as rés, ao preço de R\$138.640,20 (cento e trinta e oito mil, seiscentos e quarenta reais e vinte centavos).

Alegaram em síntese, que a decisão interlocutória deve ser reformada, pois se assim permanecer, causará grave lesão de difícil reparação às agravantes.

Aduziram que o contrato já prevê o pagamento de multa pelo atraso na entrega do imóvel prometido à razão de 2% (dois por cento) aplicável sobre o valor pago até a entrega das chaves e outra de 0,5% (meio por cento) ao mês, a ser pago de uma só vez, 90 (noventa) dias a contar da entrega da unidade, compatível com a realidade mercadológica, sendo a data de entrega o marco para o vencimento da obrigação, não podendo os agravados ignorarem as cláusulas de um contrato que já tinham conhecimento, razão pela qual configurado está a falta de interesse de agir, caracterizando a desnecessidade e inutilidade da demanda, o que poderia ser realizado administrativamente, podendo ser extinto o processo sem resolução do mérito.

Destacou ser impossível a cumulação de indenização por lucros cessantes com multa penal moratória contratualmente estipulada, sob pena de enriquecimento sem causa dos agravados. Citou jurisprudência.

Sustentou que não estavam presentes os requisitos para concessão de tutela antecipada, não cabendo o seu deferimento, sob pena de danos irremediáveis, devendo ser suspensa a decisão.

Ao final, pugnou pela concessão do efeito suspensivo, e no mérito pelo provimento do recurso.

Em exame de cognição sumária (fls.303/306) indeferi o efeito suspensivo.

Irresignadas as agravantes interpuseram AGRAVO INTERNO, às fls. 309/316, alegando que a decisão agravada causará danos de difícil reparação às agravantes, e pleiteando a atribuição do efeito suspensivo ao presente recurso, no que tange aos lucros cessantes, sob o entendimento de que é impossível a cumulação de multa moratória e indenização por



---

lucros cessantes.

Os agravados apresentaram contrarrazões ao agravo de instrumento (fls. 317/320), bem como, contrarrazões ao agravo interno (fls. 322/326), pugnando, em síntese, pela manutenção da decisão agravada.

Determinei a inclusão do feito em pauta de julgamento.

É o relatório.



AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA RECURSAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES E CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

1. A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça, que, inclusive afirmou que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de lucros cessantes, multa penal moratória contratualmente estipulada, pois o primeiro possui natureza compensatória, enquanto que a segunda ostenta caráter punitivo pelo atraso no cumprimento da obrigação.

2. Desse modo, correta a decisão agravada que arbitrou lucros cessantes a título de alugueis, pois é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, porque propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação a aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado. Tendo o percentual aplicado observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

3. Recurso desprovido.

### VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Conheço do recurso de agravo de instrumento, uma vez que presentes que se fazem os requisitos de admissibilidade.

Passando a análise do recurso, vale consignar que o presente Agravo de Instrumento está pronto para julgamento, o que prejudica a análise do Agravo Interno.

Cabe neste momento em exame de cognição exauriente, observar que, analisando argumentos lançados no decisum, bem como nas razões recursais e nas contrarrazões, não dirirjo do juízo de origem, por entender que se encontram presentes os requisitos para concessão da liminar que foi deferida na decisão agravada.



Conforme relatado linhas acima, o presente recurso tem por finalidade a reforma da decisão interlocutória prolatada pelo Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial de Belém-PA., nos autos da Ação de Obrigação de Fazer e não fazer c/c Indenização por Danos Materiais e Morais com Pedido de Tutela Antecipada Recursal, ajuizada na origem pelos agravados FRANCISCO FABIO SOARES PEREIRA E SUZANE CAROLINE DOS SANTOS RODRIGUES, que deferiu em parte o pedido de antecipação de tutela, determinando às requeridas que paguem mensalmente, a título de lucros cessantes, o valor de R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), correspondente ao ônus que os Autores vem suportando a título de aluguéis, deferindo, também, o pedido de demonstração do plano de evolução das obras, com a indicação da data exata para a conclusão do empreendimento.

Compulsando o caderno processual, apuro ser inegável, que as partes envolvidas no litígio celebraram contrato de promessa de compra e venda, e que o prazo estipulado no aludido contrato para a entrega da obra não foi obedecido, posto que contratualmente previsto para novembro de 2014, sem que a obra tenha sido entregue aos agravados.

Vejamos as questões postas pelas agravantes relativas aos lucros cessantes e à alegada impossibilidade de cumulação com multa penal moratória contratualmente estipulada, sob pena de enriquecimento sem causa dos agravados.

Como já afirmei na decisão proferida neste agravo, entendo que a condenação aos lucros cessantes se afigura correta, inclusive quanto ao percentual aplicado o qual observou os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, tanto assim penso que, a fim de evitar tautologia, colaciono a fundamentação sobre o cabimento de lucros cessantes proferida na decisão de fls.304/305:

No caso, a tutela antecipada concedida pelo Juízo a quo determinou o pagamento mensal de lucros cessantes no valor de R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), correspondente ao ônus que os Autores vêm suportando a título de aluguéis, conforme Contrato de Locação juntado pelos autores à exordial, em face o atraso na entrega do imóvel.

A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça, que, inclusive afirmou que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de lucros cessantes, multa penal moratória contratualmente estipulada.

Portanto, entendo que a condenação aos lucros cessantes se afigura correta, sendo possível a sua cumulação com a cláusula penal moratória, pois o primeiro possui natureza compensatória, enquanto o segundo ostenta caráter punitivo pelo atraso no cumprimento da obrigação.

A propósito confira-se a jurisprudência sobre o tema:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA**



**PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO COM APLICAÇÃO DE MULTA.**

1. 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.

2. Agravo regimental a que se nega provimento com aplicação de multa

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

**DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.**

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.

4.- Recurso Especial a que se nega provimento.

(REsp 135554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 04/02/2013)

**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 MANTIDA - IMPROVIMENTO.**

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso



de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

(...)

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

**RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. OBRIGAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA.**

1. A instituição de cláusula penal moratória não compensa o inadimplemento, pois se traduz em punição ao devedor que, a despeito de sua incidência, se vê obrigado ao pagamento de indenização relativa aos prejuízos dele decorrentes. Precedente.

2. O reconhecimento de violação a literal disposição de lei somente se dá quando dela se extrai interpretação desarrazoada, o que não é o caso dos autos.

3. Dissídio jurisprudencial não configurado em face da ausência de similitude fática entre os arestos confrontados.

4. Recurso especial não conhecido.

(REsp 968091/DF, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2009, DJe 30/03/2009).

Como disse na decisão interlocutória proferida nestes autos, os referidos precedentes jurisprudenciais são baseados na premissa de que o atraso na entrega do imóvel na data acordada ocasiona evidente prejuízo ao adquirente pelo tempo que deixou de usufruir do imóvel e não há necessidade de prova neste particular, porque a situação advém da experiência comum.

Vale registrar que o valor do aluguel aceito pelos especialistas e pela jurisprudência Pátria varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. De modo que, tendo os agravados adquirido o apartamento em questão no valor de R\$ 138.640,20 (cento e trinta e oito mil, seiscentos e quarenta reais e vinte centavos), portanto, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, se mostra justo e razoável o arbitramento fixado pelo Magistrado de piso, não se afigurando exacerbado, considerando as especificações da unidade adquirida pelos autores e o porte do empreendimento, com contrato de promessa de compra e venda assinado em 23.05.2013, significando que passado considerado lapso temporal, o imóvel em questão certamente está mais valorizado, portanto compatível com o valor atribuído pelo Juízo de piso a título de aluguel.

Desse modo correta a decisão agravada que arbitrou os lucros cessantes vencidos no importe de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) a partir do ajuizamento da presente ação até a efetiva entrega do imóvel.

Forte em tais argumentos, nego provimento ao recurso de agravo de instrumento, nos termos da fundamentação exposta.

Este é o meu voto.



Belém, 19 de setembro de 2016.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES  
RELATOR