



ACÓRDÃO Nº
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.
COMARCA DE BELÉM/PA.
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0009178-50.2016.8.14.0000
AGRAVANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVADO: MARIA SANTANA CARVALHO DE SOUZA.
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AGRAVO INTERNO. PREJUDICADO. AGRAVO DE INSTRUMENTO PRONTO PARA JULGAMENTO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES DO STJ.

1. De acordo com a uníssona orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, impõe o cabimento da condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.
2. Agravo de Instrumento 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 –5 de dezembro de 2016.
Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura, Juiz Convocado Dr. José Roberto Pinheiro Bezerra Junior. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR

RELATÓRIO



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

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de efeito suspensivo, interposto por PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, contra decisão interlocutória (cópia às fls. 15/16), prolatada pelo MM. Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém-Pa, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Materiais ajuizada por MARIA SANTANA CARVALHO DE SOUZA.

Os fatos:

Informam os autos que a agravada adquiriu uma Unidade Habitacional 701-A, Torre Marin, do empreendimento Torre Trivento, com valor à vista, certo e ajustado, de R\$189.246,07 (cento e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e seis reais e sete centavos), imóvel este que não teria sido entregue no prazo previsto no contrato de promessa de compra e venda firmado com a agravante e outros em 30/09/2009 (fls. 45.v/53), em que pese já ter sido extrapolado o prazo de entrega previsto para 25/09/2012, não houve a efetiva entrega. Assim, ingressou em juízo requerendo em sede de tutela antecipada a devolução dos valores pagos, declaração de nulidade da cláusula 9.1.1 do contrato, o pagamento de lucros cessantes, inexistência de débito e restituição de valores. No mérito, foi pedido a confirmação da tutela e a rescisão contratual.

O MM. Juízo singular deferiu a antecipação de tutela nos seguintes termos:

Ante o exposto, defiro em partes o pedido de concessão da tutela provisória, para determinar que as requeridas depositem, a título de lucros cessantes, correspondentes a alugueis do imóvel, o valor mensal de R\$1.892,46, tudo a partir de abril de 2013, mês posterior ao prazo fatal para a entrega do empreendimento (março de 2013), considerada a cláusula de tolerância, ainda não declarada abusiva.

Os valores correspondentes aos meses vencidos devem ser pagos mediante depósito em Juízo, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da intimação desta decisão, e os que vencerem no curso do presente deverão ser igualmente depositados em Juízo até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencimento. No caso de descumprimento da presente decisão por parte das requeridas, aplico multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), com limite no valor total do imóvel em questão.

Intime-se e cite-se o requerido para que compareça à audiência de conciliação e mediação que ora designo para o dia 29 de agosto de 2016, às 09h30, informando-lhe que o prazo para apresentar defesa será contado na forma do art. 335, I, do CPC/15. (...)

Inconformada, a Empresa demandada interpôs o presente agravo de instrumento, alegando o não cabimento dos lucros cessantes porque a agravada não comprovou que está, de fato, efetuando o pagamento de alugueis em razão da prorrogação do prazo de entrega do imóvel em questão.

Argumenta que, em caso de indeferimento do efeito suspensivo pleiteado, a indenização pelos lucros cessantes deve ser modificada para o percentual de 0,5% (zero vírgula meio por cento) do valor do bem, o que corresponde à



R\$946,23 (novecentos e quarenta e seis reais e vinte três centavos).

Concluiu o seu arrazoadado, citando legislação, jurisprudência e doutrina que acredita coadunar com os seus argumentos.

Finalizou, pugnando pela atribuição do efeito suspensivo à tutela antecipada deferida na origem por ser uma decisão de difícil reparação à agravante, pois no final do processo se for reconhecida a inexistência da obrigação de pagar lucros cessantes, o valor para restituir será elevado; e, no mérito, pelo provimento do recurso.

Em exame de cognição sumária (fls.119/122) indeferi o efeito suspensivo pleiteado.

Irresignada a agravante interpôs AGRAVO INTERNO, às fls. 124/132, requerendo o deferimento do efeito suspensivo, por entender presente a verossimilhança das alegações relativas à inexistência da obrigação de indenizar.

À fl. 135 consta certidão atestando o não oferecimento das contrarrazões ao agravo de instrumento e nem ao agravo interno.

Determinei a inclusão do feito em pauta de julgamento.

É o relatório.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. AGRAVO DE INSTRUMENTO PRONTO PARA JULGAMENTO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES DO STJ.

1. De acordo com a uníssona orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, impõe o cabimento da condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

2. Agravo de Instrumento 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, não divirjo 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 MM. Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém-Pa, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Materiais ajuizada por MARIA SANTANA CARVALHO DE SOUZA, que deferiu em parte o pedido de antecipação de tutela, determinando à requerida pague à autora, a título de lucros cessantes, o valor mensal correspondente ao ônus que a autora vem suportando a título de aluguéis, pelo atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de compra e venda firmado entre as partes.

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 setembro de 2012 (sem o prazo de tolerância), sem que a obra tenha sido entregue à agravada.

Vejamos a questões postas pela agravante relativas aos lucros cessantes, em que alega o não cabimento destes porque entende que a agravada não comprovou que está, de fato, efetuando o pagamento de aluguéis em razão da prorrogação do prazo de entrega do imóvel em questão, insurgindo-se, ainda, com relação ao percentual fixado.

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.119/122:

Da análise prefacial dos autos, constato que a argumentação exposta pela parte agravante não foi suficiente para desconstituir a diretiva combatida que deferiu tutela antecipada, porque ao atrasar a entrega do imóvel adquirido pela agravada, afigura-se conduta ilegal que deve ser convertida em perdas e danos relativos ao proveito econômico que o consumidor deixou de perceber com o imóvel que não foi entregue no prazo avençado. É o chamado Lucros Cessantes, deferido pelo juízo a quo à autora/agravada, em pedido da tutela antecipada para que a parte requerida efetue o pagamento mensal de alugueres a esta. No caso, a tutela antecipada concedida pelo Juízo a quo determinou o pagamento mensal de lucros cessantes vencidos no valor de R\$1.892,46 (um mil, oitocentos e noventa e dois reais e quarenta e seis centavos), considerando o valor inicial do contrato de compra e venda de R\$189.246,07 (cento e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e seis reais, sete centavos), firmado em 30/09/2009, face o atraso na entrega do imóvel.

A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega 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 os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL.



ENTREGA. ATRASO MULTA. SÚMULA Nº 282/STF. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CULPA. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de matéria suscitada no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. Esta Corte Superior já firmou o 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.

3. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da culpa pelo atraso na entrega do imóvel demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 763.829/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/08/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie.

2. No tocante à multa estipulada em sentença, constata-se carência de interesse recursal a parte ora recorrente, porquanto este pleito não foi sequer apreciado no recurso especial, em virtude da incidência da Súmula 284 do STF.

3. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal. Aplicação da Súmula n. 282 do STF.

4. Agravo regimental desprovido..

(Agrega no Resp. 1523955/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2015, De 11/12/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DISPENSA COMPROVAÇÃO. MATÉRIA PREQUESTIONADA. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. OMISSÃO INEXISTENTE.

1. A violação do art. 535 do CPC somente se configura quando, na apreciação do recurso, o tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento sobre questão que deveria ser decidida e não foi. Não ocorrente no caso.



2. Tendo o tribunal local adotado os fundamentos da sentença, que tratou especificamente dos lucros cessantes, não há falar em ausência de prequestionamento.
 3. 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.
 4. Acentuado nas instâncias ordinárias que a demora na entrega do imóvel é injustificada, rever tal posicionamento demanda a análise das circunstâncias fáticas dos autos. Incidência da Súmula nº 7/STJ.
 5. Agravo regimental não provido.
- (AgRg no AREsp 229.165/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 27/10/2015)

Nesse contexto, impõe-se salientar, como já dito na decisão interlocutória proferida nestes autos, que os referidos precedentes jurisprudenciais da Corte Superior de Justiça 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. Desse modo, não há como prosperar a alegação da agravante de que os lucros cessantes seriam incabíveis no caso porque a autora não teria provado que paga aluguel em face do atraso na entrega do imóvel em questão, portanto, como visto nos julgados do Superior Tribunal de Justiça, é dispensável tal comprovação obterem-se os lucros cessantes em decorrência de atraso de entrega de obra, uma vez que estes são presumíveis.

Portanto, 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 à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado.

No que pertine ao valor dos lucros cessantes, cabe anotar que o quantum 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.

No caso, a agravada adquiriu o apartamento em questão no valor de R\$ 189.246,07 (cento e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e seis reais, sete centavos), pelo que, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, entendo 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 30/09/2009, significando que passado um 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 correspondentes a aluguéis do imóvel, no valor de R\$1.892,00 (mil, oitocentos e noventa e dois reais), a partir de abril de 2013, mês posterior ao prazo fatal para a entrega do empreendimento (março de 2013), considerada a cláusula de tolerância.

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

Este é o meu voto.

Belém, 5 de dezembro de 2016.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR