



ACÓRDÃO Nº
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO 1ª TURMA DE DIREITO
PRIVADO
COMARCA DE BELÉM/PA.
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 00068557220168140000
AGRAVANTE: LUCIOLA MARIA SILVA SANTOS
AGRAVADO: COLARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA SOCIEDADE
SIMPLES LTDA
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS
MORAIS E MATERIAIS C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - ATRASO
NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E
OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO – LUCROS CESSANTES E ALUGUEL
EQUIVALENTE A 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR DO IMÓVEL ADQUIRIDO
ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO.
1. De acordo com a uníssona jurisprudência do STJ é cabível indenização por lucros
cessantes, quando descumprido o prazo para entrega do imóvel, até que seja efetivada a
entrega das chaves. Assim, são devidos alugueres, a título de lucros cessantes, sendo que, na
hipótese, o dano material é presumido.
2. Por outro lado, o entendimento dos Tribunais Pátrios vem oscilando em arbitrar, a título
de lucros cessantes, o percentual de 0,5% a 1% sobre o valor do imóvel.
3. Recurso Provido.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio
Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento,
nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 20 de fevereiro de
2017. 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 TUTELA ANTECIPADA RECURSAL, interposto por LUCIOLA MARIA SILVA SANTOS contra decisão interlocutória (fl. 164/166), prolatada pelo MM. Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial de Belém que, nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (proc. n. 0120083-92.2016.814.0301) ajuizada em desfavor de COLARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA SOCIEDADE SIMPLES LTDA – ME, indeferiu o pedido de Tutela de Urgência, entendendo pela ausência dos elementos concessivos da medida.

Constam dos autos, que a agravante celebrou contrato de compra e venda com a agravada, referente aos apartamentos ns. 303 e 304, do Condomínio Miami Garden, Torre Two, situado na Trav. Mauriti, n. 764, bairro da Pedreira, com previsão de entrega em condições de habitabilidade no prazo de 36 (trinta e seis) meses após o pagamento do sinal, ocorrido em maio de 2011, com tolerância de 12 (doze) meses; sendo a data limite maio de 2015. Em suas razões, às fls. 2/24, a agravante alegou que ajuizou a ação originária, pleiteando pelos lucros cessantes e pelo congelamento do saldo devedor e que mesmo reconhecendo o atraso substancial na entrega do imóvel, o juízo de piso teria indeferido a medida, respectivamente, por ausência de comprovação do valor apresentado na petição inicial; e por constituir a correção monetária em mera recuperação da moeda e em face do poder corrosivo da inflação.

Colacionou legislação e jurisprudência pertinente à matéria.

Pugnou pela tutela antecipada recursal em face dos lucros cessantes; e, no mérito, pelo provimento do recurso, a fim de confirmar a medida excepcional pleiteada e o congelamento do saldo devedor.

Juntou documentos.

Regularmente distribuído, coube-me a relatoria.

Em exame de cognição sumária (fls. 109/112), presentes os requisitos necessários, deferi a tutela antecipada pleiteada.

Irresignado, o agravado interpôs Agravo Regimental, pugnando pela reforma da decisão monocrática.

Instada, LUCIOLA MARIA SILVA SANTOS apresentou manifestação, rechaçando os argumentos apresentados e pleiteando pelo desprovimento do Agravo Interno.

Contrarrazões, às fls. 130/147, em que o agravado, após breve resumo dos fatos, alegou, em suma, que o motivo justificador para o atraso na obra, que in casu, seria a não concessão do financiamento do Banco do Brasil S/A, motivo este, que deverá ser verificado no curso do processo, havendo necessidade de dilação probatória, o que impediria a concessão da tutela antecipada diante, ainda, do risco de irreversibilidade da medida pela real possibilidade de não ressarcimento pela parte autora dos valores pagos .

Ademais, discorreu que não teria havido a comprovação dos prejuízos decorrentes do atraso na entrega da unidade, ônus do qual não teria se desincumbido a autora.

O feito foi incluído em pauta de julgamento.

É o relatório.



EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO – LUCROS CESSANTES E ALUGUEL EQUIVALENTE A 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR DO IMÓVEL ADQUIRIDO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO.

1. De acordo com a uníssona jurisprudência do STJ é cabível indenização por lucros cessantes, quando descumprido o prazo para entrega do imóvel, até que seja efetivada a entrega das chaves. Assim, são devidos alugueres, a título de lucros cessantes, sendo que, na hipótese, o dano material é presumido.
2. Por outro lado, o entendimento dos Tribunais Pátrios vem oscilando em arbitrar, a título de lucros cessantes, o percentual de 0,5% a 1% sobre o valor do imóvel.
3. Recurso Provido.

VOTO

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

Inicialmente, em exame de cognição exauriente, antecipo que confirmarei a tutela antecipada recursal que determinou o pagamento de aluguéis mensais, a título de lucros cessantes, até a efetiva entrega das chaves.

É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 300 do CPC/2005, que assim dispõe:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.



Essas exigências deverão comparecer nos autos de modo a comportar uma certeza, ou até provável certeza, de que há o direito que se propõe buscar, ou que há necessidade de se garantir os efeitos práticos da tutela principal.

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 na aludida avença para a entrega da obra não foi obedecido, posto que contratualmente previsto para maio/2014, expendido para maio de 2015, devido o prazo de tolerância de 12 (doze) meses, sem que a obra tenha sido entregue à agravante.

Como já afirmei na decisão anteriormente proferida, a fixação de lucros cessantes na hipótese de inadimplemento na entrega de obra, 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 bem.

Nesse sentido, cito os julgados abaixo:

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 EM AGRAVO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C PERDAS E DANOS E LUCROS CESSANTES. PRODUÇÃO PROBATÓRIA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. REEXAME DE PROVA EM SEDE ESPECIAL. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESCUMPRIMENTO DE ADITIVO CONTRATUAL. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.
(AgRg nos EDcl no AREsp 30.786/SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2012, DJe 24/08/2012)

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)

Assim, a determinação de pagamento de lucros cessantes na forma de aluguel encontra respaldo legal e foi fixada com observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, por ser prática comum do mercado imobiliário, tendo por base percentual sobre o valor do imóvel, que propicia a comparação da rentabilidade a ser obtida com o bem adquirido, em relação à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado.

Quanto ao termo final do pagamento, a jurisprudência pátria é firme no sentido de que somente a entrega definitiva do imóvel, por meio da entrega das chaves ao proprietário, é que configura o fim do cabimento de lucros cessantes pelo atraso injustificado de entrega de obra:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR E DE APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. INOCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES DO STJ. TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. RECEBIMENTO DAS CHAVES. APLICAÇÃO DE MULTA POR ATRASO PREVISTA NO CONTRATO. CUMULAÇÃO DE MULTA E DANO MATERIAL. POSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA.

1. (...). 5. A jurisprudência do STJ é assente no sentido de que é cabível indenização por lucros cessantes, quando descumprido o prazo para entrega do imóvel. Assim, são devidos alugueres, a título de lucros cessantes, sendo que, na hipótese, o dano material é presumido. 6. Deve-se adotar como termo final para indenização do lucro cessante, a data do efetivo recebimento das chaves do imóvel e não da data da expedição da Carta Habite-se. Precedentes do TJDFT.

7. (...)

9. Recurso conhecido e desprovido.

(APC 20130110385073 DF 0010461-08.2013.8.07.0001, Relator SEBASTIÃO COELHO, Julgamento 01/10/2014, Órgão Julgador: 5ª Turma Cível, Publicação: Publicado no DJE: 09/10/2014 . Pág.: 121)

“APELAÇÕES CÍVEIS. CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. PROPRIETÁRIA DO TERRENO. VENDEDORA DO IMÓVEL. PRELIMINAR REJEITADA. APRECIÇÃO DE MATÉRIA NÃO POSTULADA NA INICIAL. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA OU DA ADSTRIÇÃO. JULGAMENTO ULTRA PETITA. CARACTERIZAÇÃO. PRELIMINAR ACOLHIDA. SENTENÇA DECOTADA. ATRASO. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. DATA DA ENTREGA DO BEM.

1. (...). 6. Embora seja necessária a comprovação dos lucros cessantes para acolhimento do pedido referente a esse prejuízo, tem-se reconhecido a existência de dano ao comprador nas hipóteses em que a entrega de imóvel adquirido na planta não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia



em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador encontra-se em prejuízo presumido.

7. Não havendo nos autos elementos probatórios aptos a auxiliar na apuração do valor mensal dos alugueis devidos pela incorporadora imobiliária, a título de lucros cessantes, deve o valor da indenização ser apurado em fase de liquidação de sentença.

8. A expedição da Carta de Habite-se não constitui meio suficiente para configurar o adimplemento contratual da entrega do imóvel, constituindo apenas um dos requisitos essenciais para a entrega, de modo que sua expedição, por si só, não caracteriza a entrega do bem e o total adimplemento da obrigação das apeladas.

9. A entrega do imóvel se comprova pelo recebimento das chaves, com a efetiva imissão do promitente comprador na posse.

10. Apelação da segunda e terceira rés conhecida e não provida. Apelação da primeira ré conhecida, preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada, preliminar de julgamento ultra petita acolhida, excesso decotado, e, no mérito, parcialmente provida.’’

(Processo: APC 20130111621654, TJ/DF, Relator(a): SIMONE LUCINDO, Julgamento: 15/07/2015, Órgão Julgador: 1ª Turma Cível, Publicação: Publicado no DJE: 30/07/2015. Pág.: 91).

Ainda, nesse contexto, a jurisprudência dos Tribunais Pátrios vem oscilando em arbitrar, a título de lucros cessantes, o percentual de 0,5% a 1%, senão vejamos:

COMPRA E VENDA RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CULPA DAS RÉ S DANO MATERIAL LUCROS CESSANTES PREJUÍZOS DECORRENTES DA IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM ALUGUEL ARBITRADO EM 0,5% DO VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL SENTENÇA IMPROCEDENTE DADO PROVIMENTO AO RECURSO. (TJ-SP - APL: 02033075220128260100 SP 0203307-52.2012.8.26.0100, Relator: Lucila Toledo, Data de Julgamento: 10/09/2013, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/09/2013).

COMPRA E VENDA RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CULPA DAS RÉ S DANO MATERIAL LUCROS CESSANTES PREJUÍZOS DECORRENTES DA IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM ALUGUEL ARBITRADO EM 0,5% DO VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL SENTENÇA IMPROCEDENTE DADO PROVIMENTO AO RECURSO. (TJ-SP - APL: 02033075220128260100 SP 0203307-52.2012.8.26.0100, Relator: Lucila Toledo, Data de Julgamento: 10/09/2013, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/09/2013).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. AUSÊNCIA DE PROVA ACERCA DO PAGAMENTO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO DE AUFERIMENTO DE LUCROS CESSANTES. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. VALOR ADEQUADO. MULTA COMINATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. EXCLUSÃO. NECESSIDADE. POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE OUTRAS MEDIDAS. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica quanto à possibilidade de arbitramento de lucros



cessantes, de forma presumida, em casos de atraso na entrega de imóvel. 2. O percentual de um por cento (1%) do valor do imóvel, encontra-se de acordo com os critérios da proporcionalidade e razoabilidade. 3. Não se mostra adequada a fixação de multa diária para o descumprimento de obrigação de pagar quantia certa. (Agravado de Instrumento Cv 1.0024.13.238450-4/001, Relator(a): Des.(a) Wagner Wilson, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/04/2014, publicação da súmula em 28/04/2014).

Nesse contexto, repiso o entendimento adotado quando da análise do efeito excepcional:

(...)

considerando o valor do imóvel de R\$ 139.831,65 (cento e trinta e nove mil, oitocentos e trinta e um reais e sessenta e cinco centavos), conforme o contrato (fl. 57), e o do aluguel da agravante de R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais), este quantum corresponderia a menos de 0,8% do bem, portanto, dentro dos critérios da razoabilidade e proporcionalidade.

Todavia, em relação ao pedido de lucros cessantes, para pagamento das taxas condominiais, vislumbro inexistir razão à agravante, tendo em vista que se a obra tivesse sido entregue na data apazada, a recorrente teria que arcar com esse pagamento; sendo, ainda, a sua alegação de que poderia realizar um negócio jurídico com o referido imóvel para possivelmente adquirir uma casa e não ter que pagá-las, totalmente inconsistente, à medida que os danos materiais se baseiam no efetivo prejuízo sofrido, não podendo dar margens a várias conjecturas do que se poderia fazer se concluída a obra no tempo e modos pactuados.

Ante ao exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso.

Belém (PA), 20 de fevereiro de 2017.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR