



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 00034081320158140000

AGRAVANTE: FERNANDO ARAUJO ABRUNHOSA

AGRAVANTE: JACQUELINE POMPEU ABRUNHOSA

ADVOGADO: ANTONIO TEIXEIRA DE MOURA NETO

ADVOGADO: RAFAEL AUGUSTO LAGOS KOURY

AGRAVADO: PRIME ENGENHARIA LTDA

AGRAVADO: CÍRCULO ENGEHARIA LTDA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. 0,5% SOBRE O VALOR DO BEM. PRECEDENTES. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. APLICABILIDADE. APÓS A DATA LIMITE PREVISTA NO CONTRATO PARA ENTREGA DO BEM APLICA-SE O IPCA. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I - A decisão agravada indeferiu o pedido liminar para concessão de lucros cessantes, em decorrência de atraso na entrega do imóvel, objeto do contrato de compra e venda firmado entre as partes e aplicou ao saldo devedor o IPCA como índice de correção monetária.

II – Os Agravantes requereram que fosse atribuído à parte Agravada o pagamento de lucros cessantes e que fosse congelado o índice de correção monetária sobre o saldo devedor.

III - O atraso na entrega do bem imóvel, objeto de contrato entre as partes, representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, neste caso, considerado presumido o dano. Cabendo, então, a concessão de lucros cessantes no patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel, por ser este um valor que atende a razoabilidade e a proporcionalidade.

IV - No caso de atraso na entrega da obra, o STJ pacificou o entendimento de que a correção do saldo devedor deve ser substituída, do INCC para o IPCA, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem.

V – Recurso conhecido e parcialmente provido.

## ACÓRDÃO

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em conhecer e dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 2ª Sessão Ordinária realizada em 06 de março de 2017. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Exmo. Jose Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior - juiz convocado e Desa. Maria Elvina Gemaque Taveira

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Desembargadora Relatora



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 00034081320158140000

AGRAVANTE: FERNANDO ARAUJO ABRUNHOSA

AGRAVANTE: JACQUELINE POMPEU ABRUNHOSA

ADVOGADO: ANTONIO TEIXEIRA DE MOURA NETO

ADVOGADO: RAFAEL AUGUSTO LAGOS KOURY

AGRAVADO: PRIME ENGENHARIA LTDA

AGRAVADO: CÍRCULO ENGENHARIA LTDA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

### RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto em face de decisão proferida pelo juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL c/c DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES ajuizada por FERNANDO ARAÚJO ABRUNHOSA e JACQUELINE POMPEU ABRUNHOSA contra CÍRCULO ENGENHARIA LTDA e PRIME ENGENHARIA LTDA.

A decisão agravada indeferiu o pedido liminar para concessão de lucros cessantes, requerido na petição inicial em decorrência de atraso na entrega do imóvel, objeto do contrato de compra e venda firmado entre as partes. O juízo singular considerou que não restaram preenchidos os requisitos da tutela antecipada em função de não ter sido comprovado que os Agravantes estão tendo prejuízos com o



pagamento de aluguel. Além disso, o julgador de piso também determinou a substituição do índice de correção monetária do saldo devedor do INCC para o IPCA, salvo se o primeiro for cotado a menor.

Aduziram os Agravantes que o fato de não poderem usufruir do bem imóvel já se traduz em um elemento suficiente para denotar o prejuízo. Disseram que houve descumprimento contratual por parte da construtora que deixou de cumprir o que fora pactuado, sendo devido os lucros cessantes.

Pleitearam também os Agravantes pelo congelamento do INCC, alegando que o atraso da obra ocorreu por culpa exclusiva da agravada. Requereram, por fim, o provimento do recurso.

Juntaram documentos às fls. 23/96.

À fl. 99 foi indeferido o pedido de efeito suspensivo.

À fl. 102 foram apresentadas informações do juízo singular.

Conforme certidão de fl. 103, não foram apresentadas contrarrazões.

Em decorrência da Emenda Regimental n. 05/2016, o feito foi redistribuído à minha relatoria em 19/01/2017.

É o relatório.

Inclua-se na pauta com pedido de julgamento.

Belém,            de    de 2017.

**DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA**  
**RELATORA**

**SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 00034081320158140000**

**AGRAVANTE: FERNANDO ARAUJO ABRUNHOSA**

**AGRAVANTE: JACQUELINE POMPEU ABRUNHOSA**

**ADVOGADO: ANTONIO TEIXEIRA DE MOURA NETO**

**ADVOGADO: RAFAEL AUGUSTO LAGOS KOURY**

**AGRAVADO: PRIME ENGENHARIA LTDA**

**AGRAVADO: CÍRCULO ENGEHARIA LTDA**

**RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**VOTO**



Preenchidos os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente agravo.

Insurgiram-se os Agravantes em face de decisão singular que indeferiu o pedido de lucros cessantes, os quais foram requeridos em decorrência de atraso na entrega de bem imóvel, decorrente de contrato de compra e venda firmado entre as partes; e que modificou o índice de correção monetária do saldo devedor do INCC para o IPCA.

O atraso na entrega do bem imóvel representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, neste caso, considerado presumido o dano.

Nesse sentido segue o julgado:

**PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. VALOR.** O atraso na entrega do imóvel em virtude da ausência de mão de obra no mercado não configura força maior a eximir a responsabilidade da construtora, pois se trata de fortuito interno. Conforme jurisprudência consolidada no Superior Tribunal de Justiça, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da Construtora por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Há lesão a direito da personalidade do consumidor quando o atraso na entrega do imóvel é desarrazoado e, sobretudo, elevado. O valor da indenização por danos morais deve ser fixado de acordo com os preceitos da proporcionalidade e razoabilidade, levando-se em conta a condição econômica das partes e a repercussão do evento danoso. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.148930-2/001, Relator(a): Des.(a) Estevão Lucchesi, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/08/2016, publicação da súmula em 12/08/2016)

A fim de atender ao Princípio da Razoabilidade e Proporcionalidade, mostra-se de bom tom aplicar a medida de 0,5% sobre o valor do imóvel referente aos aluguéis, devidos em decorrência de atraso na entrega da obra.

Nesse sentido, segue o julgado do STJ:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.**

1. O Tribunal de origem constatou com base nos elementos fático- probatórios dos autos que os danos morais foram devidamente comprovados. Rever tais conclusões, na via estreita do recurso especial, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite o



reexame do valor fixado a título de danos morais quando se revelar ínfimo ou exagerado para a causa. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da demanda, foi estabelecida pela instância ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, no montante de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 810.612/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2016, DJe 18/02/2016)

Este Egrégio Tribunal também tem adotado a medida indenizatória de 0,5% sobre o valor do imóvel em casos semelhantes. Senão vejamos:

**EMENTA: APELAÇÕES CIVEIS AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INOCORRENCIA. DANO MATERIAL. COMPROVADO. DEVER DE INDENIZAR O QUANTUM CORRESPONDENTE A 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL. MANTIDO. DANO MORAL. INOCORRENCIA DE ATO ILÍCITO, MAS DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MERO DISSABOR QUE NÃO GERA DANO MORAL. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÕES CONHECIDAS E DESPROVIDAS. DECISÃO UNÂNIME.**

(2015.04794167-89, 154.787, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-12-14, Publicado em 2015-12-17)

Portanto, deve ser reformada a decisão singular que deixou de atribuir à Agravada a incumbência de pagar lucros cessantes para a Agravante, em função de ter descumprido o prazo contratual para entrega de imóvel adquirido na planta. Sendo, então, pertinente, o patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel.

Os Agravantes pleitearam também pelo congelamento do INCC sobre o saldo devedor. No entanto, a correção monetária visa somente preservar o valor da moeda, não se trata de um ônus adicional aos Agravante.

No caso de atraso na entrega da obra, o STJ pacificou o entendimento de que a correção do saldo devedor deve ser substituída, do INCC para o IPCA, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, por considerar ser a maneira mais acertada de dirimir a questão, sem prejudicar nenhuma das partes, o que se observa no RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.139 - RJ (2014/0044528-1), Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI, julgado em 3-6-2014, abaixo transcrito: CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE



EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04.

(...)

2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor.

3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

(...).

5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora.

6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.

7. Recurso especial provido.

(REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014). Destacado.

De igual forma, se posiciona este Egrégio Tribunal de Justiça:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO QUE INDEFERIU O EFEITO SUSPENSIVO. PLEITO PREJUDICADO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.**



DECISÃO AGRAVADA ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. VIABILIDADE DA MODIFICAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. DANO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL POR PARTE DAS AGRAVANTES PARA DELONGA NA ENTREGA. FIXAÇÃO DE ASTREINTE. NÃO CABIMENTO PARA OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. RECURSO IMPROVIDO COM EXCLUSÃO DE MULTA DE OFÍCIO.

1. Encontrando-se o agravo de instrumento pronto para julgamento, torna-se prejudicada a análise do pedido de reconsideração, tendo em vista a matéria arguida no pleito é a mesma apresentada nas razões.
2. É viável a correção do saldo devedor como forma de ajustar o equilíbrio da relação contratual, procedendo-se a substituição do INCC pelo IPCA, ressaltando que não constitui julgamento ultra petita porque a mudança do índice de correção está contida dentro do pedido de congelamento do saldo devedor. (Precedentes do STJ)
3. A ausência da entrega do imóvel na data pactuada acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem durante o tempo da mora da promitente vendedora. (Precedentes do STJ)
4. Incabível a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, tendo em vista, que na hipótese de inadimplemento, é possível a compensação através dos juros moratórios e, eventualmente, pode ser alcançada por medidas como a penhora de valores em contas bancárias.
5. Recurso improvido e, de ofício, excluída a multa referente à obrigação de pagar. Decisão unânime.

(TJPA - AGI - 0033785-64.2015.8.14.0000, Relator: Luiz Gonzaga da Costa Neto, 5ª Câmara Cível Isolada, Julgado: 15/10/2015, Publicado: 19/10/2015). Destacado.

Sendo assim, o índice a ser aplicado após o prazo final de entrega do imóvel, para fins de correção monetária, é o IPCA (índice Nacional de Preço ao Consumidor-Amplo), conforme entendimento pacificado nas decisões jurisprudenciais acima colacionadas. Não sendo possível, portanto, acatar o pedido dos Agravantes para que deixe de incidir o índice de correção monetária ao saldo devedor.

Por todo o exposto, conheço do presente recurso e dou-lhe provimento parcial, para determinar que a Agravada destine aos Agravantes o patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel à título de lucros cessantes, reformando a decisão agravada neste ponto. E para manter a decisão a quo quanto ao índice de correção monetária, IPCA, aplicado ao saldo devedor.

Belém, de de 2017.



DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA