



ACÓRDÃO N°
UNIDADE DE PROCESSAMENTO JUDICIAL DAS TURMAS DE DIREITO PÚBLICO
E PRIVADO
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
COMARCA DE BELÉM/PA.
AGRAVO DE INSTRUMENTO N°. 0007137.2016.8.14.0000
AGRAVANTE: PDG CONSTRUTORA LTDA.
AGRAVADO: JOSÉ HENRIQUE COSTA ALVES DOS REIS
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS
C/C LUCROS CESSANTES E ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA
DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA)
DIAS PREVISTO EM CONTRATO. TUTELA ANTECIPADA. LUCROS CESSANTES.
PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Lucros cessantes.

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. 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 à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado. Tendo o percentual aplicado observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já consolidou entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel.

3. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso desprovido.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado 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 Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 24 de abril 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 efeito suspensivo, interposto pelo PDG-CONSTRUTORA LTDA, contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém, proferida nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais c/c Lucros Cessantes e Antecipação de Tutela (proc. n. 0002794-31.2013.8.14.0015), movida por JOSÉ HENRIQUE COSTA ALVES DOS REIS, onde fora deferido a tutela antecipada nos seguintes termos:

Ante o exposto, antecipo os efeitos da tutela somente para condenar o réu a pagar ao autor lucros cessantes mensais, em virtude do atraso na entrega do imóvel, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor contratual do imóvel devidamente atualizado ao mês desde a citação até a entrega do imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não cumprindo a presente decisão pagar multa diária no valor de R\$1.000,00 (um mil reais) até o limite de R\$20.000,00 (vinte mil reais), nos termos do art. 273 do CPC, ante a prova inequívoca do atraso na entrega da obra e o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação. Cite-se o réu PDG CONSTRUTORA LTDA para, querendo, responder a presente ação, no prazo



de 15 (quinze) dias, contados da juntada aos autos do mandado devidamente cumprido, advertindo-o de que não o fazendo serão presumidos como verdadeiros os fatos alegados na petição inicial (artigos 285 e 319 do Código de Processo Civil).
Por fim, defiro o pedido de justiça gratuita.

Em suas razões recursais, alega a agravante que no contrato celebrado com o agravado existe cláusula que prevê o atraso na entrega do imóvel, asseverando que está expressa em contrato a multa pelo atraso, pelo que o agravado estava ciente da possibilidade de atraso na entrega, não podendo assim dizer que estaria obtendo lucro com o mesmo, razão pela qual, não se pode falar em interrupção de atividade lucrativa.

Aduz ainda, que o agravado não colacionou aos autos nada que comprovasse sua narrativa em relação aos pagamentos de alugueis em decorrência do atraso da entrega do imóvel, daí porque o juízo de piso não poderia ter imputado tal responsabilidade a empresa agravante. Sustenta ainda que a decisão interlocutória que concedeu a liminar lhe causará dano de difícil reparação, posto que, empresa agravada sofrerá constrição em seus bens.

Por fim, requer o efeito suspensivo da decisão interlocutória, e no final o conhecimento e provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 146/151.

O presente recurso foi inicialmente distribuído em 15/06/2016 (fl. 137), a Exma. Sra. Desembargadora ROSILEIDE MARIA DA CUNHA, a qual em exame de cognição sumária (fl. 139/141), INDEFERIU o efeito suspensivo pleiteado. Determinou a expedição de ofício ao Juízo de primeira instância, comunicando-lhe do teor dessa decisão; o encaminhamento dos autos ao Ministério Público de 2º grau para exame e pronunciamento, e finalmente a intimação da agravada na forma da lei, facultando-lhe juntar cópias das peças que entender necessárias.

Em face da Emenda Regimental nº 05, publicada no Diário da Justiça, edição nº. 61/09/2016 de 15 de Dezembro de 2016 e Portaria nº. 0142/2017 – GP, publicada em 12 de Janeiro de 2017, que criou Seções e Turmas de Direito Público e de Direito Privado, o feito foi redistribuído em 18/01/2017, cabendo-me a relatoria, (fl. 153), tendo sido recebido os autos em meu gabinete em 20/01/2017 (fl. 154.v).

O feito foi incluído em pauta de julgamento.

É o relatório.



AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C LUCROS CESSANTES E ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. TUTELA ANTECIPADA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Lucros cessantes.

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. 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 à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado. Tendo o percentual aplicado observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já consolidou entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel.

3. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso desprovido.

VOTO

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

Primeiramente, saliento que aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consoante dispõe o Enunciado Administrativo número 2 do Superior Tribunal de Justiça, que é a hipótese dos presentes autos.

Nesse diapasão, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Agravo em Recurso Especial nº 880.155/SP, da lavra do Ministro Francisco Falcão, então Presidente daquela Corte, firmou o entendimento segundo o qual o marco inicial temporal de aplicação do Novo Código de Processo Civil é a intimação do decisum recorrido (...).

Logo, considerando-se que a decisão objurgada foi publicada em 24/02/2016 (fl. 22), a admissibilidade do presente recurso será analisada sob o enfoque do C.P.C. 1973.

Assim, conheço do recurso eis que presentes se encontram os pressupostos de admissibilidade.

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.



Conforme relatado linhas acima, o presente recurso tem por finalidade a reforma da decisão interlocutória prolatada pelo MM. Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém-Pa, nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais c/c Lucro Cessantes, ajuizada por HENRIQUE COSTA ALVES DOS REIS, em face do atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de compra e venda firmado entre as partes, antecipou os efeitos da tutela somente para condenar a ré/apelante a pagar ao autor lucros cessantes mensais, em face do atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de compra e venda firmado pelas partes, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor contratual do imóvel devidamente atualizado ao mês desde a citação até a sua entrega, no prazo de 15 (quinze) dias, fixando multa diária de R\$1.000,00 (mil reais) até o limite de R\$20.000,00 (vinte mil reais) em caso de descumprimento.

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, sem que a obra tenha sido entregue aos agravados, fato que não é negado pela agravante.

No entanto, nas razões recursais, a agravante requer o afastamento dos lucros cessantes, porquanto estes não teriam sido provados;

Pois bem!

Com relação à condenação aos lucros cessantes, cumpre anotar que esta se afigura correta.

Com efeito, o atraso na entrega do imóvel adquirido pelo agravado, 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. São os chamados Lucros Cessantes, deferido pelo juízo a quo aos autor/agravado, em pedido da tutela antecipada para que a parte requerida efetue o pagamento mensal de alugueres ao agravado.

Ora, 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.

Em relação à alegação de impossibilidade de ser deferida a indenização em lucros cessantes ante a ausência de demonstração do prejuízo, já está pacificado o entendimento de que tal prejuízo é presumido, em decorrência da frustração suportada pelo agravado, que comprou um imóvel residencial, sonho de muitos brasileiros, e que até a presente data, ainda não recebeu o bem, gerando danos materiais aos compradores.

Nesse sentido a jurisprudência pátria:

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)

Desse modo, a reparação dos prejuízos, inclusive dos lucros cessantes se refere aos danos materiais efetivos sofridos por alguém, em função de culpa, omissão, negligência, dolo ou imperícia de outrem. (Art. 402 do CC), de forma que, o argumento de que se encontra ausência de comprovação de prejuízo a amparar o ônus que está sendo imposto pelo juízo singular, não se justifica, em face da presunção relativa, admitida pela jurisprudência, oriunda do atraso na entrega da obra pela Empresa demandada.

Forte em tais argumentos, conheço do agravo de instrumento e lhe nego provimento, nos termos da fundamentação exposta.

Este é o meu voto.

Belém (PA), 24 de abril de 2017.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR