



AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0002511-14.2017.814.0000
AGRAVANTES: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E LUXEMBURGO INCOPORADORA LTDA
ADVOGADOS: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL, OAB/PA N° 13.179, DANIELLE BARBOSA SILVA PEREIRA, OAB/PA N° 21.052, ALLAN FERNANDO LIMA PASTOR, OAB/PA N° 22.978.
INTERESSADA: PDG REALITY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA, OAB/PA N° 16.956
AGRAVADOS: MARCELINO BARBOSA DE SOUZA E ANDREA HENRIQUE DE LIMA.
ADVOGADOS: VALDEMAR DA SILVA NETO, OAB/PA N° 23.008, VICTOR HUGO RAMOS DE OLIVEIRA, OAB/PA N° 23.498
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RELATORA: Des^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ATRASO DE OBRA - DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE DEFERIU O PEDIDO DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES EM SEDE DE TUTELA ANTECIPADA - POSSIBILIDADE – DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS - LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – PEDIDO DE MINORAÇÃO DO VALOR ARBITRADO – IMPOSSIBILIDADE – VALOR QUE SE MOSTRA DENTRO DOS PARÂMETROS DE MERCADO – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. À UNANIMIDADE.

1. A jurisprudência do STJ 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.
2. 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, o que não foi demonstrado nos presentes autos.
3. Possibilidade de condenação de pagamento de lucros cessante em sede de liminar.
4. Pedido de minoração do valor arbitrado de 1% (um por cento) para 0,5 (zero vírgula cinco por cento). Impossibilidade, valor que se mostra dentro parâmetros de mercado.
5. Recurso conhecido e improvido, para manter a decisão ora guerreada em sua totalidade. À unanimidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO, tendo como agravante CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA, interessada PDG REALITY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e agravados MARCELINO BARBOSA DE SOUZA E ANDREA HENRIQUE DE LIMA.

Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO E NEGA-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Exma. Desembargadora – Relatora Maria de Nazaré



Saavedra Guimarães. Turma Julgadora: Desa. Rel^a. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desa. Edinea Oliveira Tavares e o Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. O julgamento foi presidido pela Exma. Sra. Desa. Edinea Oliveira Tavares. Belém/PA, 12 de dezembro de 2017

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUMIMARÃES
Desembargadora – Relatora.

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0002511-14.2017.814.0000
AGRAVANTES: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E LUXEMBURGO INCOPORADORA LTDA
ADVOGADOS: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL, OAB/PA N° 13.179, DANIELLE BARBOSA SILVA PEREIRA, OAB/PA N° 21.052, ALLAN FERNANDO LIMA PASTOR, OAB/PA N° 22.978.
INTERESSADA: PDG REALITY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA, OAB/PA N° 16.956
AGRAVADOS: MARCELINO BARBOSA DE SOUZA E ANDREA HENRIQUE DE LIMA.
ADVOGADOS: VALDEMAR DA SILVA NETO, OAB/PA N° 23.008, VICTOR HUGO RAMOS DE OLIVEIRA, OAB/PA N° 23.498
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RELATORA: Des^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA inconformado com a decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 14ª Vara Cível e Empresarial de Belém (fls. 132.133) que, nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais e Tutela Antecipa (Proc. n°. 0750645-35.2016.814.0301), determinou que os ora agravantes efetuassem o pagamento mensal de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total já quitado pelos autores, tendo como ora agravados MARCELINO BARBOSA DE SOUZA E ANDREA HENRIQUES DE LIMA. Em suas razões recursais (fls. 02-12) aduzem que o atraso da entrega do empreendimento, por si, não implica, em condenação de indenização por lucros cessantes, afirmando, inclusive que este tem sido o entendimento desde e. Corte de Justiça. Asseguram ser incabíveis os lucros cessantes, tendo em vista a inexistência de provas nos autos de que os agravados estriam efetuando pagamento de alugueis em razão da prorrogação do prazo de entrega do imóvel em questão.

Afirmam que, em caso de eventual manutenção da decisão agravada, requer a minoração do quantum arbitrado pelo magistrado, vez que os Tribunais vêm estabelecendo 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor já



quitado do bem.

Ressaltam a impossibilidade de aplicação da multa estabelecida nos artigos 461 e 461-A ambos do CPC nas obrigações de pagar, o que, em caso de manutenção, ensejaria em bis in idem, vedado no ordenamento jurídico vigente.

Sustentam, que a tutela não poderia ter sido concedida, uma vez que os agravados não teriam preenchidos as exigências do artigo 273 do CPC.

Esclarecem, que os requeridos juntaram documentos reconhecendo a existência de vínculo contratual, assim como não demonstraram qualquer presença de risco latente de dano, portanto, não estariam sujeitos a inversão do ônus probandi regulamentado no artigo 6º, inciso VIII, do CDC.

Por fim, requerem a atribuição de efeito suspensivo ao presente recurso, vez que a decisão agravada seria passível de causar danos ao recorrente, e, no mérito, pela sua reforma integral.

Coube-me por distribuição a relatoria do feito (fls. 125).

Às fls. 127, intimei o agravante para complementar o instrumento.

Juntou os documentos de fls. 128-133.

Às fls. 134/verso, indeferi o pedido de efeito suspensivo.

O prazo para apresentação de contrarrazões decorreu in albis, conforme certidão de fls. 138.

É o Relatório.

VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados os pressupostos processuais tenho-os como regularmente constituídos, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

MÉRITO

O cerne da questão consiste no acerto ou não da decisão de primeiro grau que determinou que os agravantes efetuassem o pagamento de lucros cessantes a título aluguel no valor de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total já quitado pelos autores.

Em suas razões recursais, alegam ser incabíveis os lucros cessantes, tendo em vista a inexistência de provas nos autos de que os agravados estriam efetuando pagamento de alugueis, em razão da prorrogação do prazo de entrega do imóvel em questão, oportunidade em que requerem em caso de eventual manutenção da decisão agravada, a minoração do quantum arbitrado pelo magistrado, vez que os Tribunais vêm estabelecendo 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor já quitado do bem.

É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 300 do CPC, 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 o 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 garantir os efeitos práticos da tutela principal, isto é, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança das alegações e haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

É sabido que os nossos Tribunais Pátrios vem seguindo o entendimento conforme a Jurisprudência emanada do STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenização pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais e lucro cessantes, sofridos pelos compromissários compradores/agravados, por culpa exclusiva das compromitentes vendedoras/agravantes.

A propósito vejamos o entendimento do STJ:

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. T3 - TERCEIRA TURMA. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. Data do julgamento: 25/06/2013). (Negritou-se).

Vejamos o nosso posicionamento pátrio:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - ATRASO DE OBRA - DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE DEFERIU O PEDIDO DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES EM SEDE DE TUTELA ANTECIPADA - POSSIBILIDADE - DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DE ALUGÉIS - LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. À UNANIMIDADE. (2017.02162170-85, 175.680, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-23, Publicado em 2017-05-30). (Negritou-se).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS LUCROS CESSANTES E DANOS MATERIAIS C/ PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (Proc. nº: 0002568-70.2015.814.0301). 1. Assim concluo que não merece reforma a decisão agravada, já que o agravado adquiriu apartamento do agravante e que até a presente data não foi entregue. 2. Constato assim como o Juízo a quo, que o atraso da obra não pode ser atribuído ao consumidor, pois o mesmo está adimplente com suas obrigações. 3. Assim é justo e correto que o requerido pague os lucros cessantes consistentes no valor mensal do aluguel do bem que está



adquirindo, ou que forneça apartamento similar ao adquirido ao Autor para moradia até a conclusão da obra. 4. Portanto, diante das circunstâncias e dos fundamentos legais, cotejados com os documentos que formam o presente instrumento, infere-se que restaram preenchidos os requisitos emanados do artigo 273, do Código de Processo Civil. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. (TJP/PA. Agravo nº 0002300-46.2015.8.14.0000. 1º Câmara Cível Isolada. Relator: MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET. Julgado em: 24/08/2015). (Negritou-se).

EMENTA: PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. CIVIL. BOA-FÉ OBJETIVA - APELAÇÕES CÍVEIS AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL E CONSIGNAÇÃO DE VALORES ATRASO NA OBRA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA - CESSÃO DE DIREITO - CLÁUSULAS CONTRATUAIS NULAS ESPECIFICIDADES E PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDO. MAJORAÇÃO. PADRÃO E VALOR DO BEM. DANO MORAL CARACTERIZADO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DA CONSTRUTORA VILLAGE LTDA. PROVIDO O RECURSO DOS CONSUMIDORES. (TJE/PA. APELAÇÃO Nº 0015203-88.2012.8.14.0301 1º Câmara Cível Isolada. Relator: LEONARDO DE NORONHA TAVARES. Julgado em: 24/08/2015). (Negritou-se).

Nessa esteira de raciocínio, firmo entendimento de que, não há necessidade de comprovação de que os agravados estejam pagando alugueis, para que tenham direito em receber os lucros cessantes, uma vez que 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.

Quanto ao pedido de minoração do percentual de 1% (um por cento) para 0,5 % (zero virgula cinco por cento), entendo que não assiste razão as agravantes, considerando que a fixação do percentual a título de lucros cessantes sofre ligeira variação entre as decisões. No entanto, se observa que a jurisprudência tem orientado, um por certo, no sentido daquilo que é razoável, levando em conta que a verba se destina a compensar o prejuízo presumido atribuído ao promitente comprador que deixa de usufruir de eventuais lucros decorrentes do aluguel do imóvel.

Assim, considerando que o valor do aluguel, em mercado, dá-se aproximadamente entre 0,5% e 1% do valor atualizado do imóvel, sendo, inclusive, este o parâmetro utilizado pela jurisprudência a fim de balizar os lucros cessantes. A exemplo, o aresto que segue:

Nesse sentido:

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. (TJ-MG - AI: 10024132384504001 MG, Relator: Wagner Wilson, Data de Julgamento: 10/04/2014, Câmaras Cíveis / 16ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 28/04/2014). (Negritou-se).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado. 2. Em função dessa violação contratual, o juízo a quo determinou às agravantes que pagassem, a título de lucros cessantes, 1% (um por cento) do valor do imóvel; determinou que fosse aplicada a taxa de correção pelo INCC ou IPCA, sobre o saldo devedor, sendo aplicado o menor; por fim, deferiu o pedido para que a os agravantes pagassem mensalmente 0,5% por cento do valor do imóvel, referente à cláusula penal, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais). 3. Agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada em relação ao pagamento de lucros cessantes, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano. 4. Em relação ao argumento de que no contrato já havia previsão de pagamento de 0,5% do preço da unidade e que, portanto, não caberia o pagamento de alugueis mensais, não se sustenta, pois tal previsão refere-se a cláusula penal, cuja natureza é distinta da dos lucros cessantes e portanto, podem cumular. 5. Considero justo e razoável o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual mantenho o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada. 6. As agravantes alegam a impossibilidade de substituição do índice de correção monetária, alegando que deve ser aplicado o INCC, por ser o índice contratualmente adotado. 7. Contudo, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do imóvel é cabível a utilização do IPCA, quando este é mais vantajoso para o consumidor em relação ao INCC. 8. **RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**

(2017.03777104-45, 180.167, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-08, Publicado em 2017-09-05). (Negritou-se).

Desse modo, entendo que não merecem acolhidas as alegações das agravantes, uma vez que não restou comprovado qualquer ilegalidade na decisão prolatada pelo juízo singular.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, Conheço do Recurso de Agravo de Instrumento, porém



Nego-lhe Provimento, para manter a decisão ora guerreada em sua totalidade.

É como voto.

Belém/PA, 12 de dezembro de 2017

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora.