



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0001361-32.2016.8.14.0000
ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM/PA
AGRAVANTE: LEAL MOREIRA LTDA
Advogado (a): Dra. Danielle Barbosa Silva Pereira
AGRAVADA: ANGÉLICA PEREIRA DA ROCHA
Advogado (a): Dra. Angélica Pereira da Rocha
RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES DO STJ.

- Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso.
- Os especialistas da área entendem que a variação média do valor do aluguel, circunda entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) do valor do imóvel, conforme fatores inerentes ao bem e as variações de mercado (informações veiculadas no site <http://advfn.com/educacional/imoveis/rentabilidade-mensal>), enquanto a jurisprudência pátria tem oscilado entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato.
- O imóvel em questão tem preço de R\$ 248.675,82 (duzentos e quarenta e oito mil, seiscentos e setenta e cinco reais e oitenta e dois centavos), fls. 112, logo entendo cabível o arbitramento do valor de R\$ 2.486,75 (mil quinhentos e cinquenta e quatro reais) a título de lucros cessantes, correspondente à 1% do valor do imóvel, o que não ultrapassa os limites acima explanados.
- Recurso a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito de Privado, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e negar provimento, tudo nos termos relatados pela Desembargadora Relatora.

Turma Julgadora: Desª. Maria Filomena de Almeida Buarque (Relatora), Desª. Maria do Céu Maciel Coutinho e Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior.

Belém, 21 de maio de 2018.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0001361-32.2016.8.14.0000
ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM/PA
AGRAVANTE: LEAL MOREIRA LTDA
Advogado (a): Dra. Danielle Barbosa Silva Pereira
AGRAVADA: ANGÉLICA PEREIRA DA ROCHA
Advogado (a): Dra. Angélica Pereira da Rocha
RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA



BUARQUE (RELATORA):

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por LEAL MOREIRA LTDA contra decisão (fls. 59-61) proferida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, que nos autos da Ação de Acertamento de Relação Jurídico Obrigacional Consumerista c/c Indenização por Perdas e Danos e Obrigação de Fazer c/c Tutela Antecipada- Processo nº 0076607-38.2015.8.14.0301, deferiu em parte a tutela antecipada determinando que a requerida pague o valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor total já quitado pelos Autores, iniciando-se o cálculo desde a data contratualmente prevista para a entrega do imóvel (e após o prazo de prorrogação declarado legal) até a apresentação do habite-se e utilizando o poder de cautela geral previsto no CPC, determinou que seja oficiado ao Registro de Imóveis para o bloqueio da matrícula da unidade em questão (Cartório do 2º Ofício da Comarca de Belém/PA, R.05 da Matrícula 43, Livro 72, fls.29/31) para evitar lesão a terceiro de boa-fé, devendo a autora providenciar o ofício com urgência.

Deste modo, estando evidenciada a prova inequívoca (atraso da obra) e o dano de difícil reparação (lucros cessantes), **CONCEDO EM PARTE A TUTELA ANTECIPADA** para:

a) Com relação ao pedido de pagamento de aluguel mensal, indefiro-o por falta de amparo legal. A Autora ainda não quitou o imóvel e, portanto, possui apenas uma promessa de venda e compra, restando o pagamento das chaves e das parcelas ainda em aberto para se tornar proprietária do imóvel, inviabilizando a obtenção de guarita judicial para esse fim.

Entretanto, nada mais justo que entre a data prevista para a entrega da obra e o habite-se a construtora pague lucros cessantes, a título de danos materiais, pelo inadimplemento do contrato.

Diante disto, fica a construtora obrigada a pagar o valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor total já quitado pelos Autores, iniciando-se o cálculo desde a data contratualmente prevista para entrega do imóvel (e após o prazo de prorrogação declarado legal) até a apresentação do habite-se.

Valho-me do poder cautelar geral que me confere o C.P.C e determino que seja oficiado ao Registro de Imóveis para o bloqueio da matrícula da unidade em questão (Cartório do 2º Ofício da Comarca de Belém/PA, R.05 da Matrícula 43, Livro 72, fls. 29/31), para evitar lesão a terceiro de boa-fé, devendo a autora providenciar o ofício com urgência.

b) Indefiro o pedido de tutela antecipada para que a empresa ré apresente um demonstrativo financeiro das parcelas já pagas pela autora.

c) Indefiro a antecipação de tutela quanto ao pedido de congelamento do valor referente às chaves do imóvel, pois desta forma este Juiz estaria declarando a impossibilidade de aplicação de correção monetária sobre o saldo devedor do imóvel prometido em venda. Entendo que sua aplicação é lícita, porém deverá ser aplicada a correção monetária pelo INPC, sem juros.

O não cumprimento da tutela antecipada importará na aplicação de multa de descumprimento no montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), na forma do art. 461, §4º, do CPC.

Cite-se, ficando o Réu advertido do prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa, sob pena de se presumirem aceitos os fatos alegados pelo autor na inicial, nos termos do art. 285 e 319 do CPC.

Transcorrido o decurso do prazo de defesa, certifique-se a secretaria o oferecimento ou não da peça contestatória, bem como sua tempestividade.

Servirá o presente, por cópia digitada, como carta de citação/intimação. **CUMPRA-SE NA FORMA E SOB AS PENAS DA LEI.** (Provimentos n. 003 e 011/2009 – CJRMB).

Belém, 05 de novembro de 2015.

Amilcar Guimarães

Juiz de Direito

Narram as razões (fls. 2-26), que a recorrida firmou com o agravante,



contrato de compra e venda da unidade autônoma nº.2604B, no valor de R\$248.675,82 (duzentos e quarenta e oito mil, seiscentos e setenta e cinco reais e oitenta e dois centavos), do residencial Vita Home para entrega em setembro de 2014 e cláusula de tolerância de 180 dias.

Alega que a agravada em sede de tutela antecipada requereu: a) lucros cessantes referente a 12 (doze) meses, desde setembro/2014 a setembro/2015, no valor mensal de R\$2.486,00 (dois mil, quatrocentos e oitenta e seis reais), totalizando R\$29.832,00 (vinte e nove mil, oitocentos e trinta e dois centavos) e dos alugueis vincendos no valor de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais); b) congelamento do saldo devedor; c) demonstrativo financeiro das parcelas pagas e atualizada com os respectivos índices de correção utilizados, bem como o saldo devedor, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de multa diária no valor de R\$1.000,00 (um mil reais).

Aduz que a decisão é ultra petita posto que deferiu pedido não formulado na inicial, isto é, o bloqueio da matrícula da unidade objeto da lide.

Sustenta a inexistência de ato ilícito e o dever de indenizar, da não constituição do atraso, dos lucros cessantes, da impossibilidade de cominação de multa (bis in idem), da inexistência dos requisitos para a concessão da tutela antecipada.

Requer ao final, a concessão do efeito suspensivo.

Junta documentos de fls.27/88.

Despacho determinando a juntada da cópia integral dos autos (fl.89).

Documentos de fls.92/159.

Às fls. 161/162 o pedido de concessão do efeito suspensivo requerido pela parte agravante foi indeferido.

Foram apresentadas contrarrazões ao agravo de instrumento às fls. 167/191 dos autos.

É o relatório.

DECIDO.

Conheço do presente recurso, em razão de encontrarem-se presentes os requisitos exigidos em sede de juízo de admissibilidade.

Cinge-se a controvérsia recursal no deferimento do pedido de arbitramento de indenização a título de lucros cessantes pelo juízo de primeiro grau ante o atraso na entrega do empreendimento imobiliário.

No que se refere aos lucros cessantes, sabe-se que a tese de que o dano



material só é devido quando há comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres está superada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Atualmente, o entendimento que prevalece, tanto nos Tribunais estaduais quanto no STJ, é o de que o dano material na modalidade lucros cessantes é presumido em casos semelhantes ao presente. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL VENDA E COMPRA - IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES – PRESUNÇÃO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PREENCHIDOS OS REQUISITOS CABIMENTO RECURSO IMPROVIDO.

I - O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência 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.

II - Não merece reproche a decisão que antecipou os efeitos da tutela, uma vez preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC

III - Agravo de Instrumento conhecido e improvido.

(AI n. 201230011954, 1ª Câmara Cível Isolada, rel. Des. Leonardo de Noronha Tavares,).

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.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, Dje 24/02/2012).

Diante disto, firmo o meu entendimento de que os danos materiais emergem não só do direito ao ressarcimento pelos valores pagos, bem como o autor poderia ter usufruído caso o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, os frutos com aluguéis que o imóvel poderia render caso tivesse sido entregue no prazo do contrato, conforme entendimento do STJ, cujo aresto transcrevo a seguir:

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.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel.

Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012)

PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO.



INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIACÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A argüição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, 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. Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia. (REsp 808.446/RJ, Rel. Min. Castro Filho, DJ 23/10/2006).

REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. - Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso.

(AgRg no Ag 692543/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223)

Seguindo o mesmo entendimento, confirmam-se as seguintes decisões monocráticas: REsp 1.121.214/RS, Rel. Min. Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), DJe 26/04/2010; REsp 865417/PR, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 01/12/2009; Ag 897.922/PR, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJ 01/08/2007.

Neste sentido, entendo cabível o ressarcimento do demandante/agravado pelo que deixou de auferir, caso o imóvel tivesse sido construído e entregue no prazo do contrato, seja com a dispensa do pagamento do aluguel de outro imóvel.

A respeito do quantum a ser arbitrado pelo juízo a quo, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, visto ser parâmetro que propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado.

Os especialistas da área entendem que a variação média do valor do aluguel, circunda entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 0,75% (zero virgula setenta e cinco por cento) do valor do imóvel, conforme fatores inerentes ao bem e as variações de mercado (informações veiculadas no site <http://advfn.com/educacional/imoveis/rentabilidade-mensal>), enquanto a jurisprudência pátria tem oscilado entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato.

O imóvel em questão tem preço de R\$ 248.675,82 (duzentos e quarenta e oito mil, seiscentos e setenta e cinco reais e oitenta e dois centavos), fls.



112, logo entendo cabível o arbitramento do valor de R\$ 2.486,75 (mil quinhentos e cinquenta e quatro reais) a título de lucros cessantes, correspondente à 1% do valor do imóvel, o que não ultrapassa os limites acima explanados.

Ademais, cumpre ressaltar que referidos valores são devidos desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue até a efetiva entrega do empreendimento.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO** mantendo a decisão recorrida tal como lançada

P. R. I. C.

Belém, 21 de maio de 2018.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora