



ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RECURSO: AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0012726-83.2016.8.14.0000
JUÍZO DE ORIGEM: 8ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM
AGRAVANTE: PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e OUTROS
AGRAVADA: MARIA DO CEU GUIMARÃES DE ALENCAR e OUTRO
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CARACTERIZADO. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES DO STJ.

De acordo com a uníssona orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda impõe o cabimento da condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

Agravo de Instrumento conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer e negar provimento ao Agravo de Instrumento, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Sessão Ordinária presidida pelo Excelentíssimo Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém, 07 de outubro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora

RELATÓRIO

Vistos os autos.

PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e OUTROS interpuseram o presente agravo de instrumento, em face da decisão interlocutória (fl. 19) proferida pelo Juízo da 8ª vara cível e empresarial de Belém, que deferiu a tutela antecipada pleiteada pelos autores da demanda.

O MM. Juízo singular deferiu a antecipação de tutela, cuja parte dispositiva transcrevo abaixo:

Por tais razões, determino a Requerida que proceda a correção do saldo devedor com base no IPCA, salvo se o INCC for o menor no mês, da data prevista para entrega do imóvel até a efetiva entrega, isto é, deve prevalecer o menor índice no mês, o que for mais favorável ao consumidor, uma vez que entendo que tal medida é fundamental para o estabelecimento



do equilíbrio econômico-financeiro do contrato (art. 4º, III, do CDC), e não o valor atribuído pelo autor em sua inicial.

Defiro também o pagamento dos lucros cessantes presumido, no valor de 05% valor do imóvel apresentado no contrato de compra e venda, juntada na inicial a ser pago mensalmente, até o décimo dia útil de cada mês. No mais, os demais pedidos serão analisados na decisão de mérito. (...)

Inconformadas, as Empresas demandadas interpuseram o presente agravo de instrumento, alegando o não cabimento dos lucros cessantes, porque a parte agravada não comprovou que está, de fato, sofrendo prejuízos materiais em decorrência do atraso da entrega do imóvel. Fundamentaram o seu arrazoado citando legislação, jurisprudência e doutrina que acreditam coadunar com os seus argumentos.

Finalizaram, pugnando pela atribuição do efeito suspensivo à tutela antecipada deferida na origem por ser uma decisão de difícil reparação às agravantes, pois, no final do processo, se for reconhecida a inexistência da obrigação de pagar lucros cessantes, o valor para restituir será elevado; e, no mérito, pelo provimento do recurso.

Em exame de cognição sumária (fls. 88/80), indeferi o efeito suspensivo pleiteado.

Contrarrazões apresentadas às fls. 92/99, em que as partes recorridas rechaçaram todos os argumentos da impugnação.

Às fls.101/103v, houve manifestação ministerial que se pronunciou pelo conhecimento e desprovimento do recurso.

Brevemente relatados.

VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

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

Neste momento, cabe observar que, analisando argumentos lançados no decisum, bem como nas razões recursais, não divirjo do juízo de origem, por entender que se encontram presentes os requisitos para concessão da liminar que foi deferida na decisão agravada. Conforme relatado linhas acima, o presente recurso tem por finalidade a reforma da decisão interlocutória prolatada pelo MM. Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Materiais (Processo nº 0463686-45.2016.814.0301), ajuizada por MARIA DO CEU GUIMARAES DE ALENCAR e ORLANDO SANTOS DE ALENCAR, que deferiu o pedido de antecipação de tutela, determinando que a requerida pagasse à parte autora, a título de lucros cessantes, o importe de 0,5% do valor do imóvel.

Compulsando o caderno processual, apuro ser inegável que as partes envolvidas no litígio celebraram contrato de promessa de compra e venda (fls. 48v- 64) e que o prazo estipulado no aludido contrato para a entrega da obra não foi obedecido, posto que contratualmente previsto para JULHO de 2015 mais prazo de tolerância de 180 dias, conforme cláusula 9.1 e 9.1.11 do contrato à fl. 58, sem que a obra tenha sido entregue à parte agravada até a data da propositura da ação em 8/8/2016 (papeleta de distribuição à fl. 33).

Vejam as questões postas pelas agravantes relativas aos lucros cessantes, em que alegam o seu não cabimento, porque entendem que os



agravados não comprovaram que estão, de fato, tendo algum prejuízo material em razão do atraso na entrega do empreendimento.

Como já afirmei na decisão proferida neste agravo, entendo que a condenação aos lucros cessantes se afigura correta, inclusive quanto ao percentual aplicado, o qual observou os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, tanto assim penso que, a fim de evitar tautologia, colaciono a fundamentação sobre o cabimento de lucros cessantes proferida na decisão de fls.88/89:

No caso, em cognição sumária, não vislumbro a presença da probabilidade de provimento do recurso (fumus boni iuris), conforme exigência contida no art. 995, parágrafo único do NCPC.

Pois bem. Pode se dizer que a probabilidade de provimento do recurso é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para que seja concedido o efeito suspensivo.

Por ora, em cognição sumária, entendo que o deferimento da ordem liminar acerca do pagamento dos lucros cessantes presumido, obedeceu aos padrões da razoabilidade e está em consonância com o escólio jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, não havendo razões para reforma do decisum neste ponto.

Nesse sentido:

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 BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013).

Ademais se o adquirente mora em imóvel locado e pretende conquistar a casa própria, sofrerá dano emergente pelos alugueis pagos no período. Se já tem casa própria e busca o segundo imóvel, sofrerá os lucros cessantes decorrentes dos alugueis que poderia auferir na locação do primeiro imóvel. Se é um investidor que busca locar o imóvel em construção, fará jus aos lucros cessantes decorrentes dos alugueis do novo imóvel, que deixará de auferir. Logo, seja com o fim de residir ou alugar o imóvel em atraso, é patente o dano sofrido pelo agravado em razão do atraso na entrega do imóvel.

Desta feita, com base nos fundamentos jurídicos acima e nos requisitos do art. 995, § único do NCPC, deixo de conceder o efeito suspensivo pretendido. Ademais, faz-se imprescindível, nesse momento processual, assegurar o contraditório até o pronunciamento definitivo desta Câmara.

A fixação de lucros cessantes, nessas hipóteses de inadimplemento por 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, consoante os seguintes julgados:

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.

(Agraga 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)

Nesse contexto, impõe-se salientar, como já dito na decisão interlocutória proferida nestes autos, que os referidos precedentes jurisprudenciais da Corte Superior de Justiça são baseados na premissa de que o atraso na entrega do imóvel na data acordada ocasiona evidente prejuízo ao adquirente pelo tempo que deixou de usufruir do imóvel e não há necessidade de prova neste particular, porque a situação advém da experiência comum. Desse modo, não há como prosperar a alegação das agravantes de que os



lucros cessantes seriam incabíveis no caso, porque a parte autora não teria provado que está tendo algum prejuízo material, em razão da prorrogação do prazo de entrega do imóvel em questão. Isso porque, como visto nos julgados do Superior Tribunal de Justiça, é dispensável tal comprovação para se obter os lucros cessantes em decorrência de atraso de entrega de obra, uma vez que estes são presumíveis.

Portanto, correta a decisão agravada que arbitrou lucros cessantes, 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.

No que pertine ao valor dos lucros cessantes, cabe anotar que o quantum aceito pelos especialistas e pela jurisprudência pátria varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais.

No caso, os agravados adquiriram o apartamento em questão no valor de R\$ 571.648,00 (quinhentos e setenta e um mil, seiscentos e quarenta e oito reais), pelo que, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, entendo justo e razoável o arbitramento fixado pelo magistrado de primeiro grau, não se afigurando exacerbado, considerando as especificações da unidade adquirida pelos autores e o porte do empreendimento, significando que passado um considerado lapso temporal o imóvel em questão certamente está mais valorizado, portanto, compatível com o valor atribuído pelo juízo a quo a título de aluguel.

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

É como voto.

Belém/PA, 07 de outubro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora