



ACÓRDÃO Nº. \_\_\_\_\_.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0009835-55.2017.8.14.0000

COMARCA: BELÉM (14ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)

AGRAVANTE: CYNTHIA MOURÃO AYAN

ADVOGADO: MARCELO NAZARENO LIMA ARRIFANO (OAB/PA 9365-A)

AGRAVADO: BERLIM INCORPORADORA LTDA

AGRAVADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

AGRAVADO: AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO AGRAVADA DE DEFERIMENTO PARCIAL DE TUTELA PROVISÓRIA. INSURGÊNCIA QUANTO À CONCESSÃO DE LUCROS CESSANTES NA ORDEM DE 1% SOBRE O VALOR TOTAL JÁ QUITADO DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVEM SER DEFINIDOS EM 0,5% DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESSA EGRÉGIA CORTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1 - Havendo atraso injustificado na entrega do imóvel é correta a condenação na indenização pelo dano material. Contudo, seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Egrégia Corte Estadual, o percentual correspondente aos referidos lucros cessantes devem ser no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total do imóvel.

2 - Recurso conhecido e parcialmente provido

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e conceder parcial provimento ao recurso interposto, tudo nos termos do voto da relatora.

Plenário Virtual do dia 25 de novembro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora

#### RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE TUTELA RECURSAL, interposto por CYNTHIA MOURÃO AYAN, contra decisão interlocutória proferida pelo MM. Juízo da 14.ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da Ação de Indenização com Pedido de Tutela de Evidência (n.º 0019141-18.2017.8.14.0301) promovida em desfavor de BERLIM INCORPORADORA LTDA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



A recorrente insurge-se contra a decisão em que o juízo singular deferiu parcialmente o pedido de tutela ao determinar apenas o pagamento pelas requeridas dos lucros cessantes no importe de 1% do valor total do imóvel já quitado pela autora.

Argumenta que a decisão agravada deveria ter levado em consideração a título de indenização pelo atraso na obra o valor total do contrato firmado e não apenas o já pago. Assim, requer, liminarmente, a atribuição de efeito suspensivo à decisão que deferiu parcialmente a tutela antecipada requerida e, no mérito, o provimento do recurso com a reforma da decisão ora vergastada para que a agravada se responsabilize pelo pagamento, a título de lucros cessantes, do valor mensal no percentual de 1% (um por cento) sobre o seu quantum total previsto no contrato e, ao final, que seja dado provimento ao agravo.

Juntaram documentos às fls. 08/65.

Encaminhados ao Tribunal, vieram-me conclusos, após distribuição por sorteio (fl. 66). Em decisão interlocutória (fls. 68-69), concedi parcialmente a tutela provisória recursal para reformar a decisão agravada apenas quanto à determinação da agravante ser indenizada no valor mensal de 0,5% (meio por cento) sobre o valor TOTAL do contrato celebrado.

As Contrarrazões foram apresentadas pelas agravadas (fls. 71-98), as quais pugnam pela nulidade da decisão, pois proferida contra uma das partes sem o prévio contraditório. No mérito, alegam a impossibilidade do dever de indenização quanto ambas as partes estiverem inadimplentes e a necessidade de fixação do valor padrão de 0,05% para fixação de lucros cessantes, se for o caso. Pleiteiam ainda que todas as intimação e publicações sejam efetuadas em nome do advogado Eduardo Tadeu Francez Brasil (OAB/PA 13.179).

É o relatório.

Decido.

### VOTO

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

Prefacialmente, justifico o julgamento do presente recurso fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, caput, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo,



adequado à espécie e isento de preparo por estar sob o pálio da justiça gratuita (fl. 62). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO**. O objeto do presente recurso versa sobre a possibilidade de fixação dos lucros cessantes na ordem de 1% sobre o valor total do imóvel.

Inicialmente, cabe frisar que não há que se falar em nulidade por inobservância ao princípio do contraditório na concessão parcial da tutela de urgência sem a oitiva da outra parte, pois o presente caso enquadra-se na exceção prevista no art. 9º, inciso I do CPC/2015, o qual dispõe:

Art. 9º Não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica:

I - à tutela provisória de urgência;

II - às hipóteses de tutela da evidência previstas no ;

III - à decisão prevista no .

Desse modo, não há necessidade de oitiva prévia da parte contrária quando se tratar de decisão com caráter de tutela provisória de urgência ou evidência, que é o caso dos autos.

Nesse sentido, colaciono jurisprudência pátria:

**EMENTA: AGRADO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM - TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA - CERCEAMENTO DE DEFESA - AFASTADO - NULIDADE DA DECISÃO - VÍCIO EXTRA PETITA - DECISÃO CASSADA.** 1. O deferimento da tutela provisória de urgência sem a prévia oitiva da parte contrária não caracteriza cerceamento ao direito de defesa porque nesse caso o contraditório diferido. 2. É de se declarar a nulidade da decisão agravada quando proferida fora dos limites do pedido formulado na petição inicial de tutela provisória de urgência. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.18.033272-8/001, Relator(a): Des.(a) José Américo Martins da Costa , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 31/01/0019, publicação da súmula em 06/02/2019). Grifo nosso.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. VISITAS E ALIMENTOS. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. NULIDADE DA DECISÃO POR OFENSA AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. INOCORRÊNCIA.** Não há na decisão que regulamentou as visitas paternas e fixou alimentos provisórios qualquer ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa. É cediço que a CF/88, assim como o regramento processual civil brasileiro, primam pela observância de tais princípios, fundamentais ao devido processo legal. Ocorre que, no caso, o julgador a quo examinou pedido formulado em caráter liminar amparado em tutela provisória de urgência, que encontra respaldo no art. 300 do CPC/2015. Aliás, o próprio parágrafo único do art. 9º do CPC/2015 expressamente excepciona a necessidade de oitiva prévia da parte contrária quando se tratar de decisão com caráter de tutela provisória de urgência ou evidência, circunstância em que se estará diante do chamado contraditório diferido, necessário em determinados casos para a adequada tutela dos direitos que estão em pauta. Logo, inexistente qualquer vício na decisão agravada capaz de ensejar a nulidade sustentada pela agravante, não merecendo acolhida sua inconformidade. **NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.**(Agravo de Instrumento, Nº 70069499002, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Felipe Brasil Santos, Julgado em: 25-08-2016). Grifo nosso.

Também não merece prosperar a tese das agravadas de inadimplência da



recorrente, pois conforme planilha de levantamento financeiro do cliente (fls. 114-115), a agravante efetuou o pagamento das parcelas contidas na cláusula 3,2, alíneas a.1, a.2, a.3, a.4, b.1, b.2 e b.3 do contrato de compra e venda, inclusive, tendo pago o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) como amortização da parcela de financiamento, em fevereiro de 2015, quando as agravadas já estavam em mora, em decorrência do atraso da obra do imóvel que deveria ser entregue em dezembro de 2014, já contando o prazo de tolerância.

Feitas essas considerações, passo a análise do mérito do recurso impetrado pela agravante.

No que concerne aos lucros cessantes configurados em atraso na entrega de empreendimentos imobiliários, o STJ 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 (STJ - AgRg no Ag 1319473RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013; STJ, AgRg no REsp 1523955/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 11/12/2015).

Desse modo, os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudência que reconhece o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenizações 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, morais e lucro cessante, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da compromitente vendedora.

Tais valores servem para ressarcir o consumidor pelo que deixou de ganhar se o imóvel fosse entregue na data acertada, vez que poderia ser alugado ou utilizado para outra destinação. Havendo atraso injustificado na entrega do apartamento é correta a condenação na indenização pelo dano material.

Contudo, entendo que seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Egrégia Corte Estadual, o percentual correspondente aos referidos lucros cessantes devem ser arbitrados no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, a incidir do mês de atraso até a efetiva entrega das chaves do apartamento.

Nesse sentido, colaciono julgados pátrios:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. HIPÓTESE DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO VERIFICADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INCABÍVEL AO CASO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - Insurgiram-se os Agravantes contra decisão singular que determinou, o pagamento de lucros cessantes ao Agravado, em virtude do atraso na entrega da obra, no valor de 0,5%



sobre o valor do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e determinou a inversão do ônus da prova. II Ressaltou o recorrente que não poderia ser aplicado os lucros cessantes, pois o agravado não havia adimplido o valor total do financiamento. Sobre a questão, verifica-se que, conforme previsão contratual, o comprador poderia optar pela quitação do saldo devedor mediante o financiamento bancário e se ainda restasse algum valor pendente deveria ser firmado um instrumento de confissão de dívida do saldo remanescente (cláusula V, 5.1, §2º - FL. 99). No entanto, não consta nos autos tal documento, por isso não restou nitidamente demonstrado que o valor firmado deixou de ser quitado em sua integralidade, sendo, então, incabível a alegação de que houve a exceção do contrato não cumprido. III - Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem, sendo, por isso, considerado presumido o dano e, conseqüentemente, cabível a aplicação de lucros cessantes, sendo pertinente que este se aplique no patamar de 0,5% sobre o valor do bem. Precedentes. IV - A natureza consumerista da relação vertente não implica, necessariamente, na inversão do ônus da prova, pois esta medida se justifica quando é clara a dificuldade do consumidor de acesso a determinado meio probatório, conforme se verifica da normativa constante no art. 6º, do CDC, situação que se mostra patente no caso em tela, devendo ser reformada a decisão singular neste ponto. V Recurso conhecido e provido em parte, para que não haja a inversão do ônus da prova. No entanto, para manter quantum indenizatório no patamar de 0,5% sobre valor do bem imóvel em questão. (2018.01759478-74, 189.369, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-04-24, Publicado em 2018-05-04). grifo nosso.

**EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS. ALEGAÇÃO DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE EM RAZÃO DO MAIOR ÍNDICE PLUVIOMÉTRICO DOS ÚLTIMOS 30 (TRINTA) ANOS. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. IMPROCEDÊNCIA. CONFIGURAÇÃO DO DANO EXTRAPATRIMONIAL. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. MINORAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES DA CORTE ESTADUAL. DECLARAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 939. RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. SENTENÇA REFORMADA PARA MINORAR A INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL PARA R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). REDUÇÃO DO PERCENTUAL ARBITRADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES PARA 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR CONTRATO DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (2018.03348006-03, 194.487, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-08-20, Publicado em 2018-08-21). grifo nosso.**

**RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE COBRANÇA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE RESIDENCIAL. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PARA ENTREGA. JUROS DE OBRAS DEVIDOS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS, ANTE A IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM, NA ESTEIRA DO ENTENDIMENTO ADOTADO NA UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 71005404025. INDENIZAÇÃO ESTABELECIDADA EM 0,5% SOBRE O VALOR PAGO PELO IMÓVEL. PAGAMENTO DE JUROS DE OBRA EFETUADO PELA RÉ, NÃO COMPROVADO. SENTENÇA MANTIDA. Prazo de tolerância de 180 dias. Afigura-se inadmissível o atraso na entrega da obra, quando ultrapassado o período de tolerância de 180 dias, a construtora**



mantenha-se inadimplente, por ofensa ao disposto no art. 122 do CC e no art. 51, IV, do CDC. Juros de obra. As partes firmaram contrato de compra e venda e, posteriormente, os autores celebraram contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, onde previsto prazo de construção/legalização do empreendimento de 25 meses (fl. 56), o que refletiu diretamente na incidência de encargos de juros de obra. Os dois contratos necessários à perfectibilização do negócio jurídico devem ser interpretados em conjunto e são, por sua natureza, complexos. Existe, no caso concreto, mora atribuída à construtora, considerando o prazo de construção previsto no contrato de financiamento firmado junto à CEF. Por corolário lógico, no caso concreto, são devidos os juros de obra requeridos pela parte demandante. Lucros cessantes devidos à razão de 0,5% sobre o valor total do imóvel, ao mês, em virtude do atraso na entrega da obra, porquanto tratar-se de dano presumido. Sentença mantida, a teor do disposto no art. 46 da Lei 9.099/95. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (TJ/RS. Recurso Cível, N° 71007838642, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em: 26-09-2018). grifo nosso.

Dessa forma, entendo que a decisão ora agravada deve ser reformada para fixar os lucros cessantes em 0,5% do valor total do imóvel.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para determinar que os lucros cessantes incidam sobre o valor do imóvel fixado em contrato, porém, na ordem de 0,5% (meio por cento).

Em tempo, defiro ainda o pedido de intimação das agravadas em nome do advogado Eduardo Tadeu Francez Brasil – OAB/PA 13.179 (fl. 88).

É como voto

Belém - PA, 25 de novembro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora