



Processo nº 0010955-74.2015.8.14.0301  
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado  
Recurso: Apelação  
Comarca: Belém/PA  
Apelante: SPE Porto Esmeralda Incorporadora LTDA.  
Advogado: OAB 18424 - SUZANA LORY CARVALHO OLIVEIRA  
Apelados: Sabrina Viana Paes Salomoni e Maurris Salomoni  
Advogado: OAB 21442 - THIAGO BARBOSA BASTOS REZENDE  
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA QUE RECONHECEU A MORA DA INCORPORADORA E ARBITROU INDENIZAÇÃO À TÍTULO DE LUCROS CESSANTES.

- 1) Não restou comprovada nos autos a culpa exclusiva dos compradores no atraso do recebimento das chaves. Por força do artigo 373, II do CPC e da inversão do ônus da prova deferido pelo juízo 'a quo', cabia à Incorporadora demonstrar que o imóvel estava pronto e em condições de habitação, o que poderia ter sido facilmente comprovado com a juntada do habite-se, entretanto, não se encontra nestes autos tal documento.
- 2) Mora da Incorporadora configurada. Consta nos autos termo de recebimento das chaves demonstrando que a entrega do imóvel ocorreu em data muito posterior ao prazo previsto no contrato celebrado entre as partes.
- 3) Condenação em danos materiais (lucros cessantes) devida, situação que não exige comprovação (dano in re ipsa). Entendimento do STJ. Quantum arbitrado dentro dos parâmetros de mercado. Alteração do termo inicial da indenização para o dia 31/12/2013, dia seguinte ao termo final do prazo de entrega da unidade.
- 4) O comprador de imóvel apenas passa a ser responsável pelo pagamento das taxas de condomínio e do IPTU após sua imissão na posse do bem. Isto porque, somente é a partir desse momento que ele passa a exercer o domínio direto sobre o imóvel, usufruindo dos referidos serviços, o que justificaria sua contribuição. Entendimento do STJ.
- 5) Por considerar que a sentença violou o disposto no art. 85, §2º do CPC, altero a sentença para fixar honorários sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.
- 6) Recurso conhecido e parcialmente provido, tão somente, para alterar o termo inicial da condenação à título de lucros cessantes, considerando-a devida a partir de 31/12/2013, bem como fixar honorários sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em CONHECER do APELO DA DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.  
Belém (PA), 25 de setembro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
Desembargador Relator



## RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por SPE PORTO ESMERALDA INCORPORADORA LTDA., em face de sentença proferida pela 7ª Vara Cível da Comarca de Belém/PA, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização Por Danos Morais e Materiais (processo nº 0010955-74.2015.8.14.0301), ajuizada por SABRINA VIANA PAES SALOMONI e MAURRIS SALOMONI, que julgou parcialmente procedente a ação para: (1) reconhecer a inadimplência da construtora ré pelo atraso na entrega do imóvel a partir de dezembro de 2013 e março de 2015; (2) condenar a ré ao pagamento das parcelas de IPTU e taxas condominiais relativas à unidade imobiliária até a data da entrega do imóvel, isto é, março/2015; (3) condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes, a contar de dezembro de 2013 até a data de efetiva entrega do imóvel, no valor correspondente a 0,5% do valor da venda do imóvel, que totaliza o valor mensal de R\$ 1.550,00 (um mil, quinhentos e cinquenta reais), que deverá ser atualizado com juros simples de 1% ao mês, mais correção monetária pelo IPCA-IBGE, a contar da citação; (4) condenar a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixou em 10% sobre o valor da causa.

Em suas razões recursais (fls. 113/122), a Incorporadora apelante sustenta que o imóvel já estava pronto e apto a moradia no prazo de entrega estipulado no contrato, entretanto, os autores se recusaram a recebê-lo na data aprazada.

Assevera que, ante a recusa dos compradores, o imóvel ficou fechado durante um tempo, o que gerou o desgaste natural do imóvel, contudo tal desgaste não o tornou impróprio para habitação.

Alega, portanto, que as reivindicações dos compradores se referiam a meras melhorias, as quais foram realizadas pela apelante sempre que eram solicitadas, pelo o que entende que o imóvel somente não foi entregue por culpa exclusiva dos compradores.

Assim, requer seja afastada a responsabilidade que lhe foi imputada em sentença, inclusive quanto ao pagamento dos valores de IPTU e taxas condominiais.

Ademais, entende que os lucros cessantes também são indevidos, dado que ausente qualquer prova idônea que demonstre os prejuízos materiais sofridos pelos apelados. Em caso de manutenção da condenação, requer seja considerado o valor venal do imóvel no importe de 0,5% (zero vírgula cinco por cento).

Por fim, pugna pela inversão dos ônus sucumbenciais ou, ao menos, que sejam distribuídos igualmente entre as partes.

Houve oferta de contrarrazões ao recurso (fls. 129/133), requerendo o improvimento do recurso.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 138.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento no Plenário Virtual.

## VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursais.

Cinge-se a controvérsia acerca da existência ou não de atraso na entrega da obra, bem como das indenizações provenientes de eventual atraso.

Analisando os autos, verifico que a data prevista para a entrega do imóvel era 30/12/2013, conforme cláusula 6.1 do contrato de compra e venda (fl. 26), sem previsão de prazo de prorrogação, condicionando a entrega, tão somente, ao pagamento das parcelas contidas na cláusula 4 do referido contrato.



Ocorre que consta nos autos recibo de quitação da unidade datada de 20/12/2013 (fl.82), dando plena irrevogável e irretroatável quitação das parcelas, pelo o que a condição imposta a entrega do imóvel foi efetivada em tempo hábil, não havendo descumprimento por parte dos compradores.

Entretanto, a entrega da unidade por parte da Incorporadora só se efetivou em 30/03/2015, conforme termo de recebimento das chaves juntado pela apelante (fl. 87), logo, em data muito posterior ao definido no contrato.

Ressalta-se que não merece prosperar o argumento da Incorporadora de que a entrega não se efetivou por culpa do comprador, que teria se recusado a receber o imóvel antes. Isso porque, tal fato configura-se em fato impeditivo, modificativo e extintivo do direito autor, cujo ônus da comprovação é do réu, nos termos do artigo 373, II do CPC, todavia, este não se desincumbiu de demonstrar.

Veja-se que não há nos autos qualquer documentação que demonstre a tentativa da Incorporadora de entregar o imóvel dentro do prazo estipulado pelas partes ou mesmo a existência de uma notificação extrajudicial encaminhada aos compradores, os convocando para receber o imóvel.

Ademais, importa consignar que o juízo 'a quo' inverteu o ônus sucumbencial (fl. 49), razão pela qual, além de demonstrar que o imóvel estava pronto, cabia-lhe comprovar que este também estava em condições de habitação, o que poderia ter sido facilmente comprovado com a juntada do habite-se, entretanto, não se encontrar nos autos tal documento.

Diante da ausência de demonstração, por parte da apelante, de que o imóvel estava pronto e apto para a entrega dentro do prazo contratual, tenho que não restou comprovada nos autos a culpa exclusiva dos compradores no atraso de seu recebimento, tendo, em verdade, ficado evidenciada a mora na entrega do imóvel por parte da Incorporadora, em razão do descumprimento do prazo para entrega do imóvel previsto no contrato firmado entre as partes.

Assim, uma vez caracterizada a mora da Incorporadora, em razão de descumprimento contratual, válido é se falar em concessão de parcela indenizatória aos consumidores. Não obstante a apelante entenda que os autores não demonstraram nos autos os prejuízos que lhes acometeram, não se pode esquecer que nessas situações o dano é presumido, in re ipsa, sendo ônus do vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos presentes autos.

Nesse sentido trago a colação trecho do acórdão desta E. Corte de relatoria da Des<sup>a</sup> Maria Filomena de Almeida Buarque destacando que:

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. 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. (...). (TJ-PA. 2015.01649381-33, 146.195, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 14/05/2015, DJe 20/05/2015) (grifo nosso).

Sintonizado com o entendimento do STJ, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, há muito já se firmou em igual sentido, como se observa in verbis:

**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. (...)**

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.



(...) (TJPA – AI 0005816-40.2016.8.14.0000. 1ª Turma de Direito Privado. Rel. Gleide Pereira de Moura. Data de julgamento: 24/04/2018) (grifo nosso).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO IMOTIVADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO PRESUMIDO. ÔNUS DA CONSTRUTORA DE PRODUZIR PROVA EM SENTIDO. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA. REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC/73 OBSERVADOS. ACERTADA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA. AUSÊNCIA DE NOVOS ARGUMENTOS CAPAZES DE ALTERAR O ENTENDIMENTO DA DECISÃO MONOCRÁTICA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Sendo incontroverso o atraso na entrega e não comprovados os motivos que configurariam o conhecido caso fortuito, a verossimilhança da alegação resta atendida. 2. A jurisprudência do STJ e do TJPA é uníssona no sentido de ser presumido o dano oriundo do atraso imotivado da entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, restando possível a antecipação de tutela relativa aos lucros cessantes. Recurso Conhecido e desprovido à unanimidade. (TJPA – AI 0023801-56.2015.8.14.0000. 2ª Turma de Direito Privado. Rel. Edinea Oliveira Tavares. Data de Julgamento: 22/05/2018. DJe 28/05/2018) (grifo nosso).

Tais precedentes são baseados na premissa de que a inexecução do contrato pelo promitente vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, enseja lucros cessantes a título dos alugueis do que poderia ter o imóvel rendido se tivesse sido entregue na data contratada e esta situação advém da experiência comum e não necessita de prova.

Nesse sentido, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, pois tal parâmetro 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.

O valor do aluguel aceito pelos especialistas varia em média entre 0,5% (zero virgula, cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais.

No caso concreto, o percentual fixado a título de aluguel na importância de R\$ 1.550,00 (um mil, quinhentos e cinquenta reais) corresponde a 0,5% (zero virgula cinco por cento) do valor histórico do imóvel, considerando o valor estabelecido na cláusula 3 do contrato de compra e venda, à fl. 26, na importância de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)

Neste diapasão, entendo que o valor arbitrado se encontra dentro dos parâmetros de mercado, configurando valor razoável e proporcional, pelo o que não merece reforma. Entretanto, no que se refere ao período de tal condenação, entendo que a sentença deve ser alterada.

Veja-se que o juízo ‘a quo’ entendeu ser devido tal indenização desde dezembro/2013 até a efetiva entrega do imóvel. Ocorre que o prazo para entrega do imóvel se findou em 30/12/2013, o que implica na mora da Incorporadora, tão somente, a partir de 31/12/2013. Portanto, reformo a sentença para alterar o termo inicial da condenação à título de lucros cessantes, considerando-a devida a partir de 31/12/2013, dia seguinte ao termo final do prazo de entrega da unidade, mantendo como termo final a data de efetiva de entrega do imóvel.

Quanto ao pedido da apelante referente aos valores de IPTU e taxas condominiais, tenho que não há como afastar tal condenação, ante a comprovação da mora da Incorporadora nos autos.

É sabido que o comprador de imóvel apenas passa a ser responsável pelo pagamento das cotas de condomínio e do IPTU após sua imissão na posse do bem. Isto porque, somente é a partir desse momento que ele passa a exercer o



domínio direto sobre o imóvel, usufruindo dos referidos serviços, o que justificaria sua contribuição.

Desta forma, até que haja a efetiva imissão dos autores na posse do bem, o pagamento desses valores é do promitente vendedor.

A esse respeito, o Superior Tribunal de Justiça, pacificou entendimento, em casos análogos à espécie, por meio dos Recursos Especiais Representativos de Controvérsia n° 1.345.331/RS (Tema 886), cuja ementa ora se transcreve:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015) (grifo nosso).

Ressalta-se que o próprio contrato celebrado entre as partes previu esta obrigação, em sua cláusula 5ª (fl. 26), corroborando, portanto, a responsabilidade da Incorporadora em arcar com tais parcelas até a entrega das chaves.

Dado que o magistrado condenou a ré ao pagamento das parcelas de IPTU e taxa condominiais até a data da entrega do imóvel, entendo que não há razões para afastar tal responsabilidade, pelo o que mantenho a sentença.

Por fim, quanto a sucumbência, tendo em vista o princípio da causalidade, bem como em razão da parte autora ter sucumbido em parte mínima do pedido, mantenho a sentença para que as custas processuais e os honorários advocatícios arbitrados em sentença sejam arcadas apenas pelas Construtoras.

Entretanto, por considerar que a sentença violou o disposto no art. 85, §2º do CPC, altero a sentença para fixar honorários sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação Cível para, tão somente, alterar o termo inicial da condenação à título de lucros cessantes, considerando-a devida a partir de 31/12/2013, bem como fixar honorários sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 25 de setembro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
**DESEMBARGADOR – RELATOR**