



Número: **0022583-60.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **14/06/2019**

Valor da causa: **R\$ 87.624,00**

Processo referência: **0022583-60.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
GAFISA S/A. (APELANTE)		DANIEL BATTIPAGLIA SGAÍ (ADVOGADO)	
MARCIA SOCORRO DE OLIVEIRA MENDES (APELADO)		ANA BEATRIZ CONDURU COSTA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3733378	30/09/2020 08:11	Acórdão	Acórdão
3542560	30/09/2020 08:11	Relatório	Relatório
3542865	30/09/2020 08:11	Voto do Magistrado	Voto
3542867	30/09/2020 08:11	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0022583-60.2015.8.14.0301

APELANTE: GAFISA S/A.

APELADO: MARCIA SOCORRO DE OLIVEIRA MENDES

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA

ACÓRDÃO Nº. _____.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0022583-60.2015.8.14.0301

COMARCA: BELÉM (10.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)

APELANTE: GAFISA S/A.

ADVOGADOS: FABRÍCIO GOMES CRISTINO (OAB/PA 19.809) E RODRIGO MOURA FARIA VERDINI (OAB/RJ 107.407)

APELADA: MARCIA SOCORRO DE OLIVEIRA MENDES

ADVOGADO: ANA BEATRIZ CONDURU COSTA (OAB/PA 17.397)

RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. MULTA EMBARGOS PROTELATÓRIOS. CABIMENTO DA PENALIDADE PREVISTA NO ART. 1.026, §2, DO CPC, TENDO EM VISTA QUE OS ACLARATÓRIOS SÓ VISAM À REDISCUSSÃO DA MATÉRIA JÁ DECIDIDA, PROTELANDO O ANDAMENTO DO FEITO. AFASTADA A ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E DE FORÇA MAIOR COMO CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CÍVEL. AUSÊNCIA DE PROVAS DEMONSTRATIVAS DA SUA OCORRÊNCIA. FATOS INERENTES À ATIVIDADE. MANTIDA A CONDENAÇÃO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

RELATÓRIO

ACÓRDÃO Nº. _____.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0022583-60.2015.8.14.0301

COMARCA: BELÉM (10.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)

APELANTE: GAFISA S/A.

ADVOGADOS: FABRÍCIO GOMES CRISTINO (OAB/PA 19.809) E RODRIGO MOURA FARIA VERDINI (OAB/RJ 107.407)



APELADA: MARCIA SOCORRO DE OLIVEIRA MENDES
ADVOGADO: ANA BEATRIZ CONDURU COSTA (OAB/PA 17.397)
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Apelação Cível interposto por **GAFISA S/A** contra a sentença (Num. 1847897 - Pág. 2-9) proferida pelo Juízo da 10ª vara cível e empresarial de Belém, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais (Proc. n.º **0022583-60.2015.8.14.0301**), que julgou parcialmente procedente o pedido da inicial para: **a)** condenar a requerida ao pagamento de lucros cessantes no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês do valor contratual do imóvel devidamente atualizado, a partir da mora (esgotamento do prazo de tolerância) até a data da conclusão do empreendimento, com a expedição do habite-se e **b)** condenar as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, assim como, os honorários de sucumbência em 10% (dez) por cento do valor da condenação em partes iguais, suspendendo a exigibilidade da parte autora por ser beneficiária da justiça gratuita.

Após a prolação da sentença, a ré **GAFISA S/A** opôs embargos de declaração, alegando omissão quanto à concessão de indenização a título de lucros cessantes à parte autora (Num. 1847898 - Pág. 2-4).

O magistrado singular conheceu e rejeitou os aclaratórios, condenando o embargante a pagar a parte contrária multa no valor de 1% (um por cento) do valor atribuído à causa por serem os embargos meramente protelatórios (Num. 1847900 - Pág. 4-6).

GAFISA S/A interpôs o RECURSO DE APELAÇÃO (Num. 1847901 - Pág. 2-12), no qual pleiteia o afastamento da multa aplicada pelo juízo *a quo* em razão de embargos considerados protelatórios. No mérito, argumenta que não houve culpa no atraso da obra em virtude da ocorrência de casos fortuitos e de força maior. Aduz que a pretensão inicial de indenização por lucros cessantes não merece prosperar, pois não houve comprovação do prejuízo sofrido.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença.

Certidão de tempestividade do recurso (Num. 1847901 - Pág. 16).

Não foram apresentadas as contrarrazões pela autora da ação (Num. 1847902 - Pág. 2).



O recurso foi recebido no duplo efeito (Num. 1915252).

É o relatório. Decido.

VOTO

VOTO

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

Prefacialmente, justifico o julgamento dos presentes recursos 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 conta com preparo regular (Num. 1847901 - Pág. 13-15). 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 do Recurso.**

DA MULTA - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTRELATÓRIOS.

No que concerne ao pedido de afastamento da multa aplicada pelo juízo *a quo* em virtude da oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios, entendo que não merece prosperar, pelos motivos a seguir expostos.

In casu, importante a transcrição do §2º do art. 1.026 do CPC/2015:

Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de recurso.

[...]

§ 2º Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa.

Na hipótese dos autos, não houve omissão a suprir, obscuridade a esclarecer, contradição a sanar, ou erro a corrigir, visto que o acórdão foi minucioso ao esclarecer as circunstâncias fáticas que configuraram os danos materiais na



modalidade lucros cessantes, inclusive com vasta jurisprudência. Nesse sentido, colaciono trechos da sentença embargada, senão vejamos:

(...) Percebe-se, então, que o período de atraso na entrega do imóvel foi a partir do encerramento do prazo de prorrogação estipulado na avença, ou seja, somente depois que foram ultrapassados 180 (cento e oitenta) dias do prazo contratual de conclusão da unidade, ante a legalidade da cláusula de tolerância do prazo de entrega da obra, pois decorre de disposição contratual assinada por partes capazes e inerente aos contratos da espécie, tendo em vista fatores externos que podem influir na execução do empreendimento.

Nesse contexto, comprovado o descumprimento contratual por parte da ré, que não cumpriu a obrigação de entregar o imóvel, objeto do contrato, no prazo contratual nem dentro do prazo de tolerância, responde a parte por perdas e danos, nos termos do art. 389 do Código Civil Brasileiro.

A propósito, o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que são presumidos os prejuízos ao promitente comprador em situações dessa natureza, senão vejamos:

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, T-3, STJ, Rel. Min. Sidney Beneti, j. 07/02/2012, DJe 24/02/2012).

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO. I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. II. Agravo regimental provido (AgRg no Ag 1036023/RJ, T-4, STJ, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 23/11/2010, DJe 03/12/2010).

Logo, a indenização ao adquirente/consumidor dá-se pela impossibilidade de utilização do imóvel, a qual se apura mediante possível comercialização deste, pela locação, porém somente é devida após o esgotamento do prazo de tolerância, ante a litude da referida cláusula contratual.
Ocorre que, a parte pretende receber uma indenização por



lucros cessantes no valor mensal de 1% (um por cento) do valor do imóvel, entretanto, o valor usualmente estabelecido pela jurisprudência para a hipótese de atraso na entrega do imóvel é de 0,5% (meio por cento), in verbis:

ILEGITIMIDADE DE PARTE. PASSIVA. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADO COM PLEITO INDENIZATÓRIO POR DANO MATERIAL E MORAL. CORRÉ QUE OSTENTA LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO PÓLO PASSIVO. EXCLUSÃO DA LIDE BEM AFASTADA NO JULGADO. DECISÃO MANTIDA. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRETENDIDA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO INCONTROVERSO NA ENTREGA DO IMÓVEL. OCORRÊNCIA. DESPESAS COM ALUGUEL. VALOR MENSAL DE REFERÊNCIA, ENTRETANTO, QUE DEVE SER REDUZIDO PARA O PARÂMETRO USUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL. QUANTIA QUE DEVE INCIDIR DESDE A DATA EM QUE FINDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTIPULADO NO CONTRATO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES NÃO OBSERVADOS. AUSÊNCIA DE PROVA DE PREJUÍZO COM DESPESAS DE LOCAÇÃO OU DE QUE O IMÓVEL ADQUIRIDO SERIA LOCADO. DANO MORAL BEM AFASTADO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA RECONHECIDA. RECURSOS DE APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDOS. INDENIZAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MATERIAIS. PEDIDO DE RESSARCIMENTO DE GASTOS COM A CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO PARTICULAR PARA O AJUIZAMENTO DA AÇÃO. DESCABIMENTO. ADMISSÃO DO PLEITO QUE TRADUZ IMPOSIÇÃO DE ENCARGO CONTRATUAL A QUEM NÃO FEZ PARTE DA AVENÇA. SENTENÇA REFORMADA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA RECONHECIDA. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS (Apelação Cível nº 0215609-21.2009.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, TJSP, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 06/12/2012).

Destarte, não havendo prova do valor de mercado do imóvel, deve-se considerar 0,5% (meio por cento) do valor contratual do imóvel atualizado por mês de atraso, a título de lucros cessantes, durante o período de mora da construtora (do esgotamento do prazo de tolerância até a conclusão do empreendimento com o habite-se) (...). Grifo nosso.

Logo, resta manifesta a pretensão do embargante de reformar a sentença, mediante reexame da matéria.

Por conseguinte, no presente caso, verifica-se o manifesto intuito protelatório dos embargos opostos à sentença, tendo o magistrado singular fundamentado a decisão que condenou o embargante ao pagamento da multa (Num. 1847900 - Pág. 4-6), em obediência ao 2º do art. 1.026 do CPC/2015, a saber:

(...) A sentença foi absolutamente clara ao analisar a matéria, inclusive, foram transcritas jurisprudências do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que descumprido o prazo



para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessante. Nesse ponto, o entendimento de nosso tribunal superior é de que há presunção de prejuízo, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, provar que a mora contratual não lhe é imputável.

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. DANO MORAL. INOVAÇÃO RECURSAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou 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, havendo 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. 2. É inviável a análise de tese alegada apenas no âmbito de agravo interno, uma vez que constitui inadmissível a inovação recursal. 3. Agravo interno desprovido (AgInt no REsp 1642107/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, STJ, julgado em 07/11/2017, DJe 13/11/2017).

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. ANÁLISE. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO. 1. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ). 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1042415/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, STJ, julgado em 19/10/2017, DJe 31/10/2017)

Percebe-se, então, que os presentes embargos são meramente **protelatórios, uma vez que claramente não existe o vício alegado pelo embargante, impondo-se a condenação do embargante ao pagamento de multa no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor atribuído à causa.**

Neste sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. ARTIGO 535 DO CPC. REDISCUSSÃO DE QUESTÃO JÁ APRECIADA. CARÁTER PROTELATÓRIO RECONHECIDO. APLICAÇÃO DE MULTA. ARTIGO 538, § ÚNICO DO CPC. PRECEDENTES. ENTENDIMENTO DOUTRINÁRIO. Quando manifestamente protelatórios os embargos, o juiz ou o tribunal, declarando que o são, condenará a embargante a pagar ao embargado multa não excedente de 1% (um por cento) sobre o valor da causa. A multa a que se refere o art. 538, parágrafo único, do CPC possui função



inibitória, pois visa impedir o exercício abusivo do direito de recorrer e obstar a indevida utilização do processo como instrumento de retardamento da solução jurisdicional do conflito de interesses. Não há como ser complacente o órgão julgador, pena de se tornar conivente com a desídia e com o descaso da própria atividade. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS. (Embargos de Declaração Nº 70053117347, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Artur Arnildo Ludwig, Julgado em 14/03/2013).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. PREQUESTIONAMENTO. QUESTÕES PREJUDICADAS TENDO EM CONTA A TESE ADOTADA PELO ACÓRDÃO. ADEMAIS, EMBARGANTE JÁ ADVERTIDA. AUSÊNCIA DE FOMENTO JURÍDICO MÍNIMO. CONSIDERANDO QUE NÃO SE PODE PRESUMIR FALTA DE LEITURA NEM DE COMPREENSÃO, SÓ SE PODE CONCLUIR PELO PROPÓSITO MANIFESTAMENTE PROTELATÓRIO, SEJA PARA ATRASAR O DESFECHO FINAL, NA CONDIÇÃO DE DEMANDADA, SEJA PARA ADIAR O INÍCIO DO PRAZO DOS JÁ ANUNCIADOS RECURSOS ESPECIAL E EXTRAORDINÁRIO. IMPOSIÇÃO DE MULTA (CPC, ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO). EMBARGOS DESACOLHIDOS, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA. (Embargos de Declaração Nº 70052453974, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Irineu Mariani, Julgado em 12/03/2013).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE, OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO. RECURSO MANIFESTAMENTE PROTELATÓRIO. DECLARAÇÃO. MULTA DE 1% SOBRE O VALOR DA CAUSA EM FAVOR DO EMBARGADO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 538, PARÁGRAFO ÚNICO DO CPC. I. Não há declaração a ser feita em embargos sob o fundamento de que não fora apreciado argumento ou artigo de lei nele referidos, nem para rediscutir a matéria. II. Quando manifestamente protelatórios os embargos, o juiz ou o tribunal, declarando que o são, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente de 1% (um por cento) sobre o valor da causa. À UNANIMIDADE, DESACOLHERAM OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, DECLARARAM A MÁ-FÉ E CONDENARAM O EMBARGANTE AO PAGAMENTO DE MULTA NO PATAMAR DE 1% SOBRE O VALOR DA CAUSA EM FAVOR DO EMBARGADO. (Embargos de Declaração Nº 70052510096, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 28/02/2013).

No caso concreto, exsurge claro o propósito protelatório dos presentes embargos, já que o vício apontado na decisão não existe e a decisão segue a legislação processual civil (...). Grifo nosso.

Nessas circunstâncias, mantenho a multa aplicada.

DO CASO FORTUITO E DE FORÇA MAIOR COMO CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL.



A apelante argumenta acerca da existência de caso fortuito e de força maior que acarretaram no retardamento do serviço de construção, como chuvas excessivas.

Contudo, os casos fortuitos e de força maior alegados como justificativa para atraso na entrega de empreendimento não devem estar diretamente ligados à atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, pois a meu ver tais situações são previsíveis e já estão abarcadas pelo prazo de prorrogação de 180 dias que é previsto justamente para salvaguardar as construtoras de supostas intercorrências num empreendimento de grande porte como o do caso.

Com efeito, tais fatos não se afiguram como hipóteses de caso fortuito/força maior capazes de excluir a responsabilidade da recorrente, haja vista que a construtora teria como antever as dificuldades ou atrasos ante a experiência no ramo. Desse modo, o caso fortuito ou força maior não se verifica quando, dentro do âmbito de abrangência do ato, está a possibilidade de prever o fato ocorrido, como é o caso dos autos, conforme precedentes deste Eg. TJE/PA:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA COMPROVADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PRECLUSÃO CONFIGURADA. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RE IPSA. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. CONDENAÇÃO EM CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS VÁLIDA. HIPÓTESE LEGAL. ARTIGO 85 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (2020.00717231-19, 212.318, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-03-02, Publicado em 2020-03-04). Grifo nosso.

EMENTA: APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PRELIMINAR DE JULGAMENTO DO AGRAVO RETIDO INTERPOSTO ÀS FLS. 104-106. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. ANÁLISE E REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES ARGUIDAS. MÉRITO. VALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA ESTIPULADA. LIMITE DE 180 DIAS. EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA FIXADO. AFASTADA A ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FATO DE TERCEIRO COMO CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE PROVAS DEMONSTRATIVAS DA SUA OCORRÊNCIA. CABÍVEIS OS



LUCROS CESSANTES PLEITEADOS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. MULTA CONTRATUAL PREVISTA PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA 5ª. NÃO-CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. RECENTE JULGADO DO STJ EM RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA (RESP 1635428/SC), AFASTADA A INCIDENCIA DA CLÁUSULA PENAL E IMPUTAÇÃO DE PAGAMENTO DOS LUCROS CESSANTES PELA DEMANDADA/APELANTE. ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO-CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. Recurso conhecido e provido em parte. (2019.04574577-33, 209.300, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-11-04, Publicado em 2019-11-06). Grifo nosso.

Assim, resta comprovado o atraso na entrega da obra por culpa exclusiva da parte ré.

DOS LUCROS CESSANTES

Inicialmente, a recorrente alega que não há comprovação acerca dos prejuízos sofridos pelos autores, o que inviabilizaria o pagamento dos referidos lucros cessantes.

Todavia, 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.

Nesse sentido, colaciono os seguintes julgados dessa Egrégia Corte:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES C/C DANOS MORAIS, REPETIÇÃO DE INDÉBITO E DANOS EMERGENTES. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APELAÇÃO DA CONSTRUTORA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA COMPROVADA. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RE IPSA. QUANTUM ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS DE MERCADO. APELAÇÃO DOS COMPRADORES. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. PRAZO DE 180 DIAS. VALIDADE. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. AUSÊNCIA DE PROVAS. NÃO CONFIGURAÇÃO DE ATRASO EXCESSIVO. DANO MORAL AFASTADO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REEMBOLSO POR CONFIGURAREM DANOS EMERGENTES. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E IMPROVIDO. RECURSO DOS COMPRADORES CONHECIDO E IMPROVIDO. 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 E NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator. Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO. Belém (PA), 27 de janeiro de 2020. JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR Desembargador Relator. (2658559, 2658559, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-01-27, Publicado em 2020-01-27). Grifo nosso.

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. OBRA PARALISADA POR DECISÃO JUDICIAL. O MAGISTRADO JULGOU TOTALMENTE IMPROCEDENTE O PEDIDO. DECISÃO INCORRETA. DECISÃO QUE DETERMINOU A PARALISAÇÃO DO EMPREENDIMENTO PERDUROU POR APROXIMADAMENTE 01 (UM) ANO E 06 (SEIS) MESES. O IMÓVEL ATRASOU CERCA DE 05 (CINCO) ANOS E 09 (NOVE) MESES. MORA DA CONSTRUTORA COMPROVADA. DANO MORAL NÃO COMPROVADO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. IMPOSSIBILIDADE DA INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL (RECURSOS REPETITIVOS, TEMAS 970/971). CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR É MERO INSTRUMENTO DE ATUALIZAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. (...) **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 por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, diferente do dano moral, é considerado presumido o dano. O valor do aluguel, em mercado, dá-se aproximadamente entre 0,5% e 1% do valor do imóvel, este tem sido o parâmetro utilizado pela jurisprudência a fim de limitar os lucros cessantes (...) VII Recurso conhecido e provido parcialmente, no sentido de condenar a construtora ao pagamento de lucros cessantes no valor de R\$ 2.112,50 (dois mil, cento e doze reais e cinquenta centavos) mensais, a partir de setembro de 2012 (considerando o período em que a obra ficou paralisada por decisão judicial), até a efetiva entrega, nos termos da fundamentação. (2019.04360446-92, 208.925, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-10-15, Publicado em 2019-10-23). Grifo nosso.

Desse modo, mantenho a condenação ao pagamento de lucros cessantes.

Ante o exposto, **CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto por **GAFISA S/A**, mantendo a sentença em todos os seus termos.

É como voto

Belém - PA, de de 2020.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**
Relatora

Belém, 30/09/2020



ACÓRDÃO Nº. _____.
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0022583-60.2015.8.14.0301
COMARCA: BELÉM (10.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)
APELANTE: GAFISA S/A.
ADVOGADOS: FABRÍCIO GOMES CRISTINO (OAB/PA 19.809) E RODRIGO MOURA FARIA VERDINI (OAB/RJ 107.407)
APELADA: MARCIA SOCORRO DE OLIVEIRA MENDES
ADVOGADO: ANA BEATRIZ CONDURU COSTA (OAB/PA 17.397)
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Apelação Cível interposto por **GAFISA S/A** contra a sentença (Num. 1847897 - Pág. 2-9) proferida pelo Juízo da 10ª vara cível e empresarial de Belém, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais (Proc. n.º **0022583-60.2015.8.14.0301**), que julgou parcialmente procedente o pedido da inicial para: **a)** condenar a requerida ao pagamento de lucros cessantes no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês do valor contratual do imóvel devidamente atualizado, a partir da mora (esgotamento do prazo de tolerância) até a data da conclusão do empreendimento, com a expedição do habite-se e **b)** condenar as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, assim como, os honorários de sucumbência em 10% (dez) por cento do valor da condenação em partes iguais, suspendendo a exigibilidade da parte autora por ser beneficiária da justiça gratuita.

Após a prolação da sentença, a ré **GAFISA S/A** opôs embargos de declaração, alegando omissão quanto à concessão de indenização a título de lucros cessantes à parte autora (Num. 1847898 - Pág. 2-4).

O magistrado singular conheceu e rejeitou os aclaratórios, condenando o embargante a pagar a parte contrária multa no valor de 1% (um por cento) do valor atribuído à causa por serem os embargos meramente protelatórios (Num. 1847900 - Pág. 4-6).

GAFISA S/A interpôs o RECURSO DE APELAÇÃO (Num. 1847901 - Pág. 2-12), no qual pleiteia o afastamento da multa aplicada pelo juízo *a quo* em razão de embargos considerados protelatórios. No mérito, argumenta que não houve culpa no atraso da obra em virtude da ocorrência de casos fortuitos e de força maior. Aduz que a pretensão inicial de indenização por lucros cessantes não merece prosperar, pois não houve comprovação do prejuízo sofrido.



Requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença.

Certidão de tempestividade do recurso (Num. 1847901 - Pág. 16).

Não foram apresentadas as contrarrazões pela autora da ação (Num. 1847902 - Pág. 2).

O recurso foi recebido no duplo efeito (Num. 1915252).

É o relatório. Decido.



VOTO

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

Prefacialmente, justifico o julgamento dos presentes recursos 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 conta com preparo regular (Num. 1847901 - Pág. 13-15). 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** do Recurso.

DA MULTA - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTELATÓRIOS.

No que concerne ao pedido de afastamento da multa aplicada pelo juízo *a quo* em virtude da oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios, entendo que não merece prosperar, pelos motivos a seguir expostos.

In casu, importante a transcrição do §2º do art. 1.026 do CPC/2015:

Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de recurso.

[...]

§ 2º Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa.

Na hipótese dos autos, não houve omissão a suprir, obscuridade a esclarecer, contradição a sanar, ou erro a corrigir, visto que o acórdão foi minucioso ao esclarecer as circunstâncias fáticas que configuraram os danos materiais na modalidade lucros cessantes, inclusive com vasta jurisprudência. Nesse sentido, colaciono trechos da sentença embargada, senão vejamos:

(...) Percebe-se, então, que o período de atraso na entrega do imóvel foi a partir do encerramento do prazo de prorrogação estipulado na avença, ou seja, somente depois que foram



ultrapassados 180 (cento e oitenta) dias do prazo contratual de conclusão da unidade, ante a legalidade da cláusula de tolerância do prazo de entrega da obra, pois decorre de disposição contratual assinada por partes capazes e inerente aos contratos da espécie, tendo em vista fatores externos que podem influir na execução do empreendimento.

Nesse contexto, comprovado o descumprimento contratual por parte da ré, que não cumpriu a obrigação de entregar o imóvel, objeto do contrato, no prazo contratual nem dentro do prazo de tolerância, responde a parte por perdas e danos, nos termos do art. 389 do Código Civil Brasileiro.

A propósito, o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que são presumidos os prejuízos ao promitente comprador em situações dessa natureza, senão vejamos:

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, T-3, STJ, Rel. Min. Sidney Beneti, j. 07/02/2012, DJe 24/02/2012).

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO. I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. II. Agravo regimental provido (AgRg no Ag 1036023/RJ, T-4, STJ, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 23/11/2010, DJe 03/12/2010).

Logo, a indenização ao adquirente/consumidor dá-se pela impossibilidade de utilização do imóvel, a qual se apura mediante possível comercialização deste, pela locação, porém somente é devida após o esgotamento do prazo de tolerância, ante a litude da referida cláusula contratual.

Ocorre que, a parte pretende receber uma indenização por lucros cessantes no valor mensal de 1% (um por cento) do valor do imóvel, entretanto, o valor usualmente estabelecido pela jurisprudência para a hipótese de atraso na entrega do imóvel é de 0,5% (meio por cento), in verbis:

ILEGITIMIDADE DE PARTE. PASSIVA. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADO COM PLEITO



INDENIZATÓRIO POR DANO MATERIAL E MORAL. CORRÉ QUE OSTENTA LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO PÓLO PASSIVO. EXCLUSÃO DA LIDE BEM AFASTADA NO JULGADO. DECISÃO MANTIDA. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRETENDIDA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO INCONTROVERSO NA ENTREGA DO IMÓVEL. OCORRÊNCIA. DESPESAS COM ALUGUEL. VALOR MENSAL DE REFERÊNCIA, ENTRETANTO, QUE DEVE SER REDUZIDO PARA O PARÂMETRO USUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL. QUANTIA QUE DEVE INCIDIR DESDE A DATA EM QUE FINDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTIPULADO NO CONTRATO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES NÃO OBSERVADOS. AUSÊNCIA DE PROVA DE PREJUÍZO COM DESPESAS DE LOCAÇÃO OU DE QUE O IMÓVEL ADQUIRIDO SERIA LOCADO. DANO MORAL BEM AFASTADO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA RECONHECIDA. RECURSOS DE APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDOS. INDENIZAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MATERIAIS. PEDIDO DE RESSARCIMENTO DE GASTOS COM A CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO PARTICULAR PARA O AJUIZAMENTO DA AÇÃO. DESCABIMENTO. ADMISSÃO DO PLEITO QUE TRADUZ IMPOSIÇÃO DE ENCARGO CONTRATUAL A QUEM NÃO FEZ PARTE DA ÁVENÇA. SENTENÇA REFORMADA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA RECONHECIDA. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS (Apelação Cível nº 0215609-21.2009.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, TJSP, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 06/12/2012).

Destarte, não havendo prova do valor de mercado do imóvel, deve-se considerar 0,5% (meio por cento) do valor contratual do imóvel atualizado por mês de atraso, a título de lucros cessantes, durante o período de mora da construtora (do esgotamento do prazo de tolerância até a conclusão do empreendimento com o habite-se) (...). Grifo nosso.

Logo, resta manifesta a pretensão do embargante de reformar a sentença, mediante reexame da matéria.

Por conseguinte, no presente caso, verifica-se o manifesto intuito protelatório dos embargos opostos à sentença, tendo o magistrado singular fundamentado a decisão que condenou o embargante ao pagamento da multa (Num. 1847900 - Pág. 4-6), em obediência ao 2º do art. 1.026 do CPC/2015, a saber:

(...) A sentença foi absolutamente clara ao analisar a matéria, inclusive, foram transcritas jurisprudências do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessante. Nesse ponto, o entendimento de nosso tribunal superior é de que há presunção de prejuízo, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, provar que a mora contratual não lhe é imputável.



No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. DANO MORAL. INOVAÇÃO RECURSAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou 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, havendo 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. 2. É inviável a análise de tese alegada apenas no âmbito de agravo interno, uma vez que constitui inadmissível a inovação recursal. 3. Agravo interno desprovido (AgInt no REsp 1642107/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, STJ, julgado em 07/11/2017, DJe 13/11/2017).

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. ANÁLISE. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO. 1. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ). 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1042415/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, STJ, julgado em 19/10/2017, DJe 31/10/2017)

Percebe-se, então, que os presentes embargos são meramente **protelatórios, uma vez que claramente não existe o vício alegado pelo embargante, impondo-se a condenação do embargante ao pagamento de multa no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor atribuído à causa.**

Neste sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. ARTIGO 535 DO CPC. REDISCUSSÃO DE QUESTÃO JÁ APRECIADA. CARÁTER PROTELATÓRIO RECONHECIDO. APLICAÇÃO DE MULTA. ARTIGO 538, § ÚNICO DO CPC. PRECEDENTES. ENTENDIMENTO DOUTRINÁRIO. Quando manifestamente protelatórios os embargos, o juiz ou o tribunal, declarando que o são, condenará a embargante a pagar ao embargado multa não excedente de 1% (um por cento) sobre o valor da causa. A multa a que se refere o art. 538, parágrafo único, do CPC possui função inibitória, pois visa impedir o exercício abusivo do direito de recorrer e obstar a indevida utilização do processo como instrumento de retardamento da solução jurisdicional do conflito de interesses. Não há como ser complacente o órgão julgador, pena de se tornar conivente com a desídia e com o descaso da própria atividade. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS. (Embargos de



Declaração Nº 70053117347, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Artur Arnildo Ludwig, Julgado em 14/03/2013).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. PREQUESTIONAMENTO. QUESTÕES PREJUDICADAS TENDO EM CONTA A TESE ADOTADA PELO ACÓRDÃO. ADEMAIS, EMBARGANTE JÁ ADVERTIDA. AUSÊNCIA DE FOMENTO JURÍDICO MÍNIMO. CONSIDERANDO QUE NÃO SE PODE PRESUMIR FALTA DE LEITURA NEM DE COMPREENSÃO, SÓ SE PODE CONCLUIR PELO PROPÓSITO MANIFESTAMENTE PROTELATÓRIO, SEJA PARA ATRASAR O DESFECHO FINAL, NA CONDIÇÃO DE DEMANDADA, SEJA PARA ADIAR O INÍCIO DO PRAZO DOS JÁ ANUNCIADOS RECURSOS ESPECIAL E EXTRAORDINÁRIO. IMPOSIÇÃO DE MULTA (CPC, ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO). EMBARGOS DESACOLHIDOS, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA. (Embargos de Declaração Nº 70052453974, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Irineu Mariani, Julgado em 12/03/2013).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE, OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO. RECURSO MANIFESTAMENTE PROTELATÓRIO. DECLARAÇÃO. MULTA DE 1% SOBRE O VALOR DA CAUSA EM FAVOR DO EMBARGADO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 538, PARÁGRAFO ÚNICO DO CPC. I. Não há declaração a ser feita em embargos sob o fundamento de que não fora apreciado argumento ou artigo de lei nele referidos, nem para rediscutir a matéria. II. Quando manifestamente protelatórios os embargos, o juiz ou o tribunal, declarando que o são, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente de 1% (um por cento) sobre o valor da causa. À UNANIMIDADE, DESACOLHERAM OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, DECLARARAM A MÁ-FÉ E CONDENARAM O EMBARGANTE AO PAGAMENTO DE MULTA NO PATAMAR DE 1% SOBRE O VALOR DA CAUSA EM FAVOR DO EMBARGADO. (Embargos de Declaração Nº 70052510096, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 28/02/2013).

No caso concreto, exsurge claro o propósito protelatório dos presentes embargos, já que o vício apontado na decisão não existe e a decisão segue a legislação processual civil (...). Grifo nosso.

Nessas circunstâncias, mantenho a multa aplicada.

DO CASO FORTUITO E DE FORÇA MAIOR COMO CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL.

A apelante argumenta acerca da existência de caso fortuito e de força maior que acarretaram no retardamento do serviço de construção, como chuvas excessivas.

Contudo, os casos fortuitos e de força maior alegados como justificativa para



atraso na entrega de empreendimento não devem estar diretamente ligados à atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, pois a meu ver tais situações são previsíveis e já estão abarcadas pelo prazo de prorrogação de 180 dias que é previsto justamente para salvaguardar as construtoras de supostas intercorrências num empreendimento de grande porte como o do caso.

Com efeito, tais fatos não se afiguram como hipóteses de caso fortuito/força maior capazes de excluir a responsabilidade da recorrente, haja vista que a construtora teria como antever as dificuldades ou atrasos ante a experiência no ramo. Desse modo, o caso fortuito ou força maior não se verifica quando, dentro do âmbito de abrangência do ato, está a possibilidade de prever o fato ocorrido, como é o caso dos autos, conforme precedentes deste Eg. TJE/PA:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA COMPROVADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PRECLUSÃO CONFIGURADA. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RE IPSA. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. CONDENAÇÃO EM CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS VÁLIDA. HIPÓTESE LEGAL. ARTIGO 85 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (2020.00717231-19, 212.318, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-03-02, Publicado em 2020-03-04). Grifo nosso.

EMENTA: APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PRELIMINAR DE JULGAMENTO DO AGRAVO RETIDO INTERPOSTO ÀS FLS. 104-106. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. ANÁLISE E REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES ARGUIDAS. MÉRITO. VALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA ESTIPULADA. LIMITE DE 180 DIAS. EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA FIXADO. **AFASTADA A ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FATO DE TERCEIRO COMO CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE PROVAS DEMONSTRATIVAS DA SUA OCORRÊNCIA. CABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PLEITEADOS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. MULTA CONTRATUAL PREVISTA PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA 5ª. NÃO-CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. RECENTE JULGADO DO STJ EM RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA (RESP 1635428/SC). AFASTADA A INCIDENCIA**



DA CLÁUSULA PENAL E IMPUTAÇÃO DE PAGAMENTO DOS LUCROS CESSANTES PELA DEMANDADA/APELANTE. ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO- CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. Recurso conhecido e provido em parte. (2019.04574577-33, 209.300, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-11-04, Publicado em 2019-11-06). Grifo nosso.

Assim, resta comprovado o atraso na entrega da obra por culpa exclusiva da parte ré.

DOS LUCROS CESSANTES

Inicialmente, a recorrente alega que não há comprovação acerca dos prejuízos sofridos pelos autores, o que inviabilizaria o pagamento dos referidos lucros cessantes.

Todavia, 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.

Nesse sentido, colaciono os seguintes julgados dessa Egrégia Corte:



APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES C/C DANOS MORAIS, REPETIÇÃO DE INDÉBITO E DANOS EMERGENTES. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APELAÇÃO DA CONSTRUTORA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUÍTO E FORÇA MAIOR. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA COMPROVADA. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RÉ IPSA. QUANTUM ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS DE MERCADO. APELAÇÃO DOS COMPRADORES. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. PRAZO DE 180 DIAS. VALIDADE. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. AUSÊNCIA DE PROVAS. NÃO CONFIGURAÇÃO DE ATRASO EXCESSIVO. DANO MORAL AFASTADO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REEMBOLSO POR CONFIGURAREM DANOS EMERGENTES. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E IMPROVIDO. RECURSO DOS COMPRADORES CONHECIDO E IMPROVIDO. 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 E NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator. Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO. Belém (PA), 27 de janeiro de 2020. JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR Desembargador Relator. (2658559, 2658559, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-01-27, Publicado em 2020-01-27). Grifo nosso.

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. OBRA PARALISADA POR DECISÃO JUDICIAL. O MAGISTRADO JULGOU TOTALMENTE IMPROCEDENTE O PEDIDO. DECISÃO INCORRETA. DECISÃO QUE DETERMINOU A PARALISAÇÃO DO EMPREENDIMENTO PERDUROU POR APROXIMADAMENTE 01 (UM) ANO E 06 (SEIS) MESES. O IMÓVEL ATRASOU CERCA DE 05 (CINCO) ANOS E 09 (NOVE) MESES. MORA DA CONSTRUTORA COMPROVADA. DANO MORAL NÃO COMPROVADO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. IMPOSSIBILIDADE DA INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL (RECURSOS REPETITIVOS, TEMAS 970/971). CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR É MERO INSTRUMENTO DE ATUALIZAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. (...) **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 por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, diferente do dano moral, é considerado presumido o dano.** O valor do aluguel, em mercado, dá-se aproximadamente entre 0,5% e 1% do valor do imóvel, este



tem sido o parâmetro utilizado pela jurisprudência a fim de limitar os lucros cessantes (...) VII Recurso conhecido e provido parcialmente, no sentido de condenar a construtora ao pagamento de lucros cessantes no valor de R\$ 2.112,50 (dois mil, cento e doze reais e cinquenta centavos) mensais, a partir de setembro de 2012 (considerando o período em que a obra ficou paralisada por decisão judicial), até a efetiva entrega, nos termos da fundamentação. (2019.04360446-92, 208.925, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-10-15, Publicado em 2019-10-23). Grifo nosso.

Desse modo, mantenho a condenação ao pagamento de lucros cessantes.

Ante o exposto, **CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto por **GAFISA S/A**, mantendo a sentença em todos os seus termos.

É como voto

Belém - PA, de de 2020.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**
Relatora



ACÓRDÃO Nº. _____.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0022583-60.2015.8.14.0301

COMARCA: BELÉM (10.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)

APELANTE: GAFISA S/A.

ADVOGADOS: FABRÍCIO GOMES CRISTINO (OAB/PA 19.809) E RODRIGO MOURA FARIA VERDINI (OAB/RJ 107.407)

APELADA: MARCIA SOCORRO DE OLIVEIRA MENDES

ADVOGADO: ANA BEATRIZ CONDURU COSTA (OAB/PA 17.397)

RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. MULTA EMBARGOS PROTELATÓRIOS. CABIMENTO DA PENALIDADE PREVISTA NO ART. 1.026, §2, DO CPC, TENDO EM VISTA QUE OS ACLARATÓRIOS SÓ VISAM À REDISCUSSÃO DA MATÉRIA JÁ DECIDIDA, PROTELANDO O ANDAMENTO DO FEITO. AFASTADA A ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E DE FORÇA MAIOR COMO CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CÍVEL. AUSÊNCIA DE PROVAS DEMONSTRATIVAS DA SUA OCORRÊNCIA. FATOS INERENTES À ATIVIDADE. MANTIDA A CONDENAÇÃO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

