



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 00288788420138140301

AGRAVANTE: JULIANO ELIZIARIO ALVES NETO

AGRAVANTE: CRISTIANE DE SOUSA LIMA

ADVOGADO: VITOR ANTONIO OLIVEIRA BAIA

AGRAVADO: TENDA CONSTRUTORA S/A

AGRAVADO: FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABÍVEL. MULTA CONTRATUAL. CABÍVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEVIDA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Voltaram-se as Agravantes em face da decisão que negou o pedido de tutela antecipada requerida na inicial, deixando de imputar à construtora o pagamento de lucros cessantes e multa contratual, em decorrência de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, assim como deixou de acatar o pedido para que não incidisse correção monetária sobre o saldo devedor, a partir da data prevista para a entrega do bem.

II - O atraso na entrega do bem imóvel, objeto de contrato entre as partes, representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, neste caso, considerado presumido o dano. Cabendo, então, a concessão de lucros cessantes no patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel, por ser este um valor que atende a razoabilidade e a proporcionalidade. Além disso, é cabível a multa prevista no contrato (cláusulas 6.7 e 6.8) firmado entre as partes, tendo em vista que são obrigações distintas.

III - No caso de atraso na entrega da obra, o STJ pacificou o entendimento de que a correção do saldo devedor deve ser substituída, do INCC para o IPCA, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, quando este último índice for mais benéfico para o consumidor.

IV – Recurso conhecido e parcialmente provido para imputar aos Agravados o pagamento de lucros cessantes e multa contratual. No entanto, considerando ser devida a correção monetária sobre o saldo devedor.

#### **A C Ó R D Ã O**

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em conhecer e dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 4ª Sessão Ordinária realizada em 20 de março de 2017. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Exmo. Jose Roberto Pinheiro Maia Bezerra



---

Junior - juiz convocado e Desa. Maria Filomena de Almeida Buarque. A Exma. Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães compôs o quórum de julgamento e presidiu o presente feito.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Desembargadora Relatora

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 00288788420138140301  
AGRAVANTE: JULIANO ELIZIARIO ALVES NETO  
AGRAVANTE: CRISTIANE DE SOUSA LIMA  
ADVOGADO: VITOR ANTONIO OLIVEIRA BAIA  
AGRAVADO: TENDA CONSTRUTORA S/A  
AGRAVADO: FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CRISTIANE DE SOUSA LIMA e JULIANO ELIZIARIO ALVES NETO em face da decisão do juízo da 11ª Vara Cível de Belém nos autos das ação ordinária ajuizada em face de TENDA CONSTRUTORA S.A. e FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Insurgiram-se os Agravantes em face de decisão singular que denegou o pedido de tutela antecipada para que os Agravados





**DIREITO PRIVADO**

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 00288788420138140301

AGRAVANTE: JULIANO ELIZIARIO ALVES NETO

AGRAVANTE: CRISTIANE DE SOUSA LIMA

ADVOGADO: VITOR ANTONIO OLIVEIRA BAIA

AGRAVADO: TENDA CONSTRUTORA S/A

AGRAVADO: FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente agravo.

Voltaram-se as Agravantes em face da decisão que negou o pedido de tutela antecipada requerida na inicial, deixando de imputar à construtora o pagamento de lucros cessantes e multa contratual, em decorrência de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, assim como deixou de acatar o pedido para que não incidisse correção monetária sobre o saldo devedor, a partir da data prevista para a entrega do bem.

O atraso na entrega do bem imóvel adquirido na planta representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, neste caso, considerado presumido o dano.

Nesse sentido segue o julgado:

**PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. VALOR.** O atraso na entrega do imóvel em virtude da ausência de mão de obra no mercado não configura força maior a eximir a responsabilidade da construtora, pois se trata de fortuito interno. Conforme jurisprudência consolidada no Superior Tribunal de Justiça, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da Construtora por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Há lesão a direito da personalidade do consumidor quando o atraso na entrega do imóvel é desarrazoado e, sobretudo, elevado. O valor da indenização por danos morais deve ser fixado de acordo com os preceitos da proporcionalidade e razoabilidade, levando-se em conta a condição econômica das partes e a repercussão do evento danoso. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.148930-2/001, Relator(a): Des.(a) Estevão Lucchesi , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/08/2016, publicação da súmula em 12/08/2016)

Portanto, deve ser reformada a decisão singular, que deixou de atribuir à Agravada a incumbência de pagar lucros cessantes para os Agravantes, em função daquela ter descumprido o prazo contratual para entrega de imóvel adquirido na planta. Sendo, então, pertinente, o patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel, atendendo ao Princípio da



Razoabilidade e Proporcionalidade.

Nesse sentido, segue o julgado do STJ:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.**

1. O Tribunal de origem constatou com base nos elementos fático- probatórios dos autos que os danos morais foram devidamente comprovados. Rever tais conclusões, na via estreita do recurso especial, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite o reexame do valor fixado a título de danos morais quando se revelar ínfimo ou exagerado para a causa. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da demanda, foi estabelecida pela instância ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, no montante de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 810.612/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2016, DJe 18/02/2016)

Este Egrégio Tribunal também tem adotado a medida indenizatória de 0,5% sobre o valor do imóvel em casos semelhantes. Senão vejamos:

**EMENTA: APELAÇÕES CIVEIS AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INOCORRENCIA. DANO MATERIAL. COMPROVADO. DEVER DE INDENIZAR O QUANTUM CORRESPONDENTE A 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL. MANTIDO. DANO MORAL. INOCORRENCIA DE ATO ILÍCITO, MAS DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MERO DISSABOR QUE NÃO GERA DANO MORAL. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÕES CONHECIDAS E DESPROVIDAS. DECISÃO UNÂNIME.**

(2015.04794167-89, 154.787, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-12-14, Publicado em 2015-12-17)

No tocante à multa contratual, esta não se confunde com os lucros cessantes, podendo haver cumulação entre ambos. Sendo que a multa deve ser aplicada de acordo com o patamar previsto em contrato, o qual estabelece que, o atraso na entrega da unidade acarreta à incorporadora a obrigação de pagar o valor correspondente a 1% do valor atualizado do imóvel. (Previsão contida à cláusula 6.7 e 6.8, à fl. 46 dos autos).

Sobre a temática, este Egrégio Tribunal já se manifestou da seguinte forma:



AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DE 1º GRAU QUE DEFERIU TUTELA ANTECIPADA PARA QUE A RÉ/AGRAVANTE ARQUE COM OS LUCROS CESSANTES, NO MONTANTE DE 1% SOBRE O VALOR TOTAL PAGO PELA PARTE AUTORA (FLS. 70/71). DECISÃO MONOCRÁTICA QUE INDEFERIU O PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CUMULATIVIDADE DE MULTA CONVENCIONAL E LUCROS CESSANTES. NATUREZAS DIVERSAS. POSSIBILIDADE. VEROSSIMILHANÇA DO DIREITO E DO RISCO DE LESÃO GRAVE NÃO DEMONSTRADOS. NEGA PROVIMENTO PARA MANTER A DECISÃO MONOCRÁTICA RECORRIDA.

(2016.04853929-10, 168.704, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-12-01, Publicado em 2016-12-06)

Quanto ao pedido de congelamento do índice de correção monetária, não há como prosperar tendo e vista que a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, sendo cabível o IPCA a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, quando este é mais vantajoso para o consumidor em relação ao INCC.

Vejam os como o STJ se posiciona sobre o assunto:

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04.

(...)

2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor.

3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

(...).

5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora.

6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser



prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.

7. Recurso especial provido.

(REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014). Destacado.

De igual forma, se posiciona este Egrégio Tribunal de Justiça:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO QUE INDEFERIU O EFEITO SUSPENSIVO. PLEITO PREJUDICADO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DECISÃO AGRAVADA ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. VIABILIDADE DA MODIFICAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. DANO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL POR PARTE DAS AGRAVANTES PARA DELONGA NA ENTREGA. FIXAÇÃO DE ASTREINTE. NÃO CABIMENTO PARA OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. RECURSO IMPROVIDO COM EXCLUSÃO DE MULTA DE OFÍCIO.**

1. Encontrando-se o agravo de instrumento pronto para julgamento, torna-se prejudicada a análise do pedido de reconsideração, tendo em vista a matéria arguida no pleito é a mesma apresentada nas razões.

2. É viável a correção do saldo devedor como forma de ajustar o equilíbrio da relação contratual, procedendo-se a substituição do INCC pelo IPCA, ressaltando que não constitui julgamento ultra petita porque a mudança do índice de correção está contida dentro do pedido de congelamento do saldo devedor. (Precedentes do STJ)

3. A ausência da entrega do imóvel na data pactuada acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem durante o tempo da mora da promitente vendedora. (Precedentes do STJ)

4. Incabível a cominação de multa no caso de obrigação de pagar

