



ACÓRDÃO Nº  
SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 0006685-37.2015.8.14.0000  
COMARCA DA CAPITAL  
AGRAVANTE: CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA. (ADV.: RAUL YUSSEF CRUZ FRAIHA)  
AGRAVADO: HENRIQUE SILVA DOELL (ADV.: ALEXANDRE PEREIRA BONNA)  
DESEMBARGADOR RELATOR: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO.  
VOTO DIVERGENTE: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL. CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. TUTELA ANTECIPADA. PROVA INEQUÍVOCA. ATRASO DE OBRA COMPROVADO. LUCROS CESSANTES À RAZÃO DE 1% DO VALOR DO CONTRATO ATUALIZADO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE-COMPRADOR. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA

1- 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, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.

2- Indenização a título de lucros cessantes, em sede de tutela antecipada, fixada em R\$ 600,00 (seiscentos reais) se mostra razoável.

3 – Recurso a que se conhece e nega provimento.

### ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 4ª Câmara Cível Isolada, por maioria de votos, conhecer do recurso e negar provimento, tudo nos termos do voto divergente.

Turma Julgadora: Des<sup>a</sup>. Maria Filomena de Almeida Buarque (Voto Divergente), Des. José Maria Teixeira do Rosário (Relator) e o Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia.

Plenário da 4ª Câmara Cível Isolada, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 25 de janeiro de 2016.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE  
Desembargadora Relatora  
SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 0006685-37.2015.8.14.0000  
COMARCA DA CAPITAL  
AGRAVANTE: CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA. (ADV.: RAUL YUSSEF CRUZ FRAIHA)  
AGRAVADO: HENRIQUE SILVA DOELL (ADV.: ALEXANDRE PEREIRA BONNA)  
DESEMBARGADOR RELATOR: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO.  
VOTO DIVERGENTE: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

### RELATÓRIO



---

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO  
(RELATOR):

CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA interpôs recurso de agravo de instrumento contra a decisão proferida pelo juízo da 7ª Vara Cível da Capital que deferiu pagamento do valor de R\$600,00 a título de lucros cessantes, para fins de depósito dos meses atrasados e dos subsequentes até a efetiva entrega do imóvel, sob pena de multa diária de R\$200,00.

Entende que não merece prosperar a decisão de primeiro grau, uma vez que se encontra com plano de recuperação em andamento. Além disso, diz que não mais faz parte do negócio jurídico entabulado, já que o transferiu para a Plenoteto, sem qualquer objeção e, inclusive, não há no processo, qualquer pleito de nulidade da transferência.

Diz que houve aditivo contratual prorrogando a entrega do imóvel para 31.07.2013.

Afirma que é parte ilegítima para atuar na ação.

Requer a concessão de efeito suspensivo ao presente agravo e, ao final, o seu provimento.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido (fls. 390/391).

Não foram apresentadas contrarrazões (certidão de fls. 394).

Informações prestadas às fls. 399/400-v.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO  
(RELATOR):

Inicialmente, conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos processuais.

Insurge-se a agravante contra a decisão proferida da 7ª Vara Cível da Capital que deferiu pagamento do valor de R\$600,00 a título de lucros cessantes, para fins de depósito dos meses atrasados e dos subsequentes até a efetiva entrega do imóvel, sob pena de multa diária de R\$200,00.

Da análise dos autos, verifico que a agravante firmou com o agravado contrato de promessa de compra e venda para aquisição da unidade nº 403 do empreendimento Campo Bello Residence, no valor de R\$86.699,88.

Pois bem. Além da fundamentação trazida pelo agravante ao presente recurso, não há prova de que o agravado esteja efetivamente pagando aluguel, de forma a sustentar o seu pleito liminar.



Assim, considero equivocado o deferimento da tutela antecipada pelo juízo de primeiro grau, haja vista que o agravado não comprovou que, em razão do atraso da entrega do empreendimento, esteja efetivamente pagando aluguel de outro imóvel para residir, razão pela qual não vislumbro o periculum in mora exigido para a concessão da medida de urgência.

Dessa forma, entendo que as afirmações do agravado contidas na inicial demandam um juízo de valor mais aprofundado, possível, apenas, após o contraditório e a dilação probatória, já que busca, em verdade, indenização por lucros cessantes, o que representa o mérito da demanda.

Nesse sentido, vem decidindo esta Corte. Veja-se:

AGRAVO REGIMENTAL CONVERTIDO EM INTERNO. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO DE PAGAMENTO DE ALUGUEIS EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INEXISTÊNCIA DE RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES EM SEDE DE COGNIÇÃO SUMÁRIA. ALEGAÇÃO DE QUE O AGRAVADO VEM PAGANDO ALUGUEIS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPA AI 201430275285. 5ª Câmara Cível. Rel. Diracy Nunes Alves. DJ 17.11.2014).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CONGELAMENTO DA CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR DO CONTRATO. LUCROS CESSANTES NÃO PRESUMIDOS. ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. (...) IV – Para a indenização por danos materiais, é fundamental a apresentação de prova de suposto prejuízo sofrido pela parte, não sendo permitida a condenação com base em mera presunção. O simples fato de ter ocorrido atraso na entrega do imóvel, onde a parte adquiriu um, não gera presunção de dano material. Não há qualquer prova no sentido de que a agravada esteja despendendo recursos financeiros com alugueis para morar ou que deixou de auferir lucro pelo fato de que o imóvel fora adquirido com intuito de ser alugado. V – Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJPA AI 201430222236. 1ª Câmara Cível Isolada. Rel. Gleide Pereira de Moura. DJ 27.11.2014).

Esta Câmara, da mesma forma, já se manifestou sobre o assunto. Veja-se:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINARIA DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL ANTECIPAÇÃO DA TUTELA QUE DETERMINOU O PAGAMENTO DE MULTA COMPENSATÓRIA A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES IMPOSSIBILIDADE NÃO SE ACOLHE PEDIDO DE LUCROS CESSANTES SE OS MESMOS NÃO ESTÃO PROVADOS RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, Á UNANIMIDADE.( AI 201430029963, 4ª CCI. Rel. ELENA FARAG, DJ 04/07/2014).

Diante disso, não verifico a existência de prova inequívoca do direito do agravado para que, em sede de liminar, seja o agravante obrigado a pagar o valor que aquele entende devido.

Nada obsta que, na decisão definitiva, o juízo de primeiro grau determine o pagamento dos lucros cessantes em favor do agravado, se assim entender, após a instrução processual.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E NEGOLHE PROVIMENTO mantenho a decisão impugnada em todos os seus termos.



VOTO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE  
(Voto Divergente):

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto.

Com efeito, para a antecipação dos efeitos da tutela, prevista no art. 273 do Código de Processo Civil, além da verossimilhança das alegações é imprescindível a comprovação inequívoca, do dano irreparável ou de difícil reparação ou, o abuso de direito de defesa do demandado e a reversibilidade dos efeitos do provimento. Tais requisitos são cumulativos, estando a concessão da tutela antecipatória condicionada à comprovação dos mesmos.

Ab initio, verifica-se que não há dúvidas quanto ao desrespeito do prazo para entrega do empreendimento imobiliário, mostrando-se verossímeis as alegações formuladas pela agravada, de que teria direito ao recebimento dos prejuízos materiais decorrentes do atraso, notadamente porque a agravante descumpriu de modo excessivo o seu compromisso legal para como os promitentes compradores.

Pelo que se extrai da decisão combatida a entrega da Unidade autônoma 403, apartamento tipo B, Bloco Samaúma, do Condomínio Campo Bello Residence, prevista para 31/07/2013 (fls. 85). Logo, vê-se que foi ultrapassado o prazo de conclusão das obras, sem a efetiva entrega do empreendimento ao Agravado.

Cumprе frisar, que não se admite a alegação de caso fortuito ou força maior fora do prazo máximo de tolerância. Isto porque, neste prazo excepcional já devem estar compreendidas todas as situações adversas possíveis na esfera da construção civil que poderiam ensejar o atraso da obra.

Ademais, por força do regramento contido no Código de Proteção e Defesa do Consumidor, a agravante responde objetivamente pelos danos cometidos na esfera patrimonial e extrapatrimonial da agravada, ou seja, independentemente da verificação do elemento culpa.

Assim, observada a probabilidade do direito invocado e, de que um atraso desta magnitude provoca prejuízos patrimoniais, irreparáveis ou de difícil reparação, é evidente a necessidade imediata de se restabelecer o equilíbrio econômico-jurídico alterado pelo dano.

Neste sentido, firmou-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, entendendo 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. (AgRg no Ag n. 1.319.473RJ, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de



2122013).

Na mesma linha, transcrevo:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (...) 3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BOAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013).

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C PERDAS E DANOS E LUCROS CESSANTES. PRODUÇÃO PROBATÓRIA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. REEXAME DE PROVA EM SEDE ESPECIAL. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESCUMPRIMENTO DE ADITIVO CONTRATUAL. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg nos EDcl no AREsp 30.786/SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2012, DJe 24/08/2012).

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. (...) (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012).

Vejamos julgados do TJPA sobre o tema

1ª. C. C. I.

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. NO DIA 21/01/2008 AS PARTES FIRMARAM CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS E DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UM IMÓVEL (APARTAMENTO), INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO LONDON GREEN PARK & STYLE. CONTINUANDO AFIRMA QUE FICOU PACTUADO QUE PAGARIA O VALOR TOTAL DE R\$ 248.456,00 (DUZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E QUATROCENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS). FICOU TAMBÉM PACTUADO QUE A PARCELA NO VALOR DE R\$ 79.000,00 (SETENTA E NOVE MIL REAIS) SERIA REPRESENTATIVA DAS CHAVES, E O IMÓVEL SERIA CONCLUÍDO EXATAMENTE EM OUTUBRO DE 2009. NO ENTANTO, APESAR DE SEMPRE CUMPRIDAS AS OBRIGAÇÕES, SOMENTE EM MARÇO DE 2010 A RÉ ENCAMINHOU CORRESPONDÊNCIA AO AUTOR INFORMANDO QUE O IMÓVEL ESTARIA PRONTO, E QUE O ATRASO NA ENTREGA FOI DEVIDO A FORTE DEMANDA PELA QUAL O



MERCADO IMOBILIÁRIO TEM PASSADO. ALÉM DISSO, A EMPRESA RÉ AINDA COBROU VALORES INDEVIDOS SOBRE A PARCELA DAS CHAVES. SENTENÇA, JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A RÉ NO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS NA FORMA DE LUCROS CESSANTES NO VALOR MENSAL DE R\$ 2.817,98 (DOIS MIL OITOCENTOS E DEZESSETE REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS) CONTADOS DE OUTUBRO DE 2009 ATÉ 11 DE JULHO DE 2012, DATA EFETIVA DA ENTREGA DO BEM, TOTALIZANDO R\$ 90.175,00 (NOVENTA MIL CENTO E SETENTA E CINCO REAIS). NA HIPÓTESE EM EXAME SE CONFIGURA O REQUISITO DA VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES DO AUTOR/APELADO, MERECENDO SER MANTIDA A R. DECISÃO HOSTILIZADA, POIS TENDO O APELADO HONRADO AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS QUANDO DA ASSINATURA DO PACTO, E NÃO TENDO O RECORRENTE, ENTÃO PROMITENTE-VENDEDOR CUMPRIDO COM SUA PARTE, MOSTRAR-SE-Á CORRETA A FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO TEMPO QUE DEIXOU O RECORRIDO DE LUCRAR COM O IMÓVEL, A TÍTULO DE ALUGUEIS. O DEVER DE RESSARCIMENTO DECORRE, POIS, DA MORA EXRE, EM QUE, DIANTE DE OBRIGAÇÃO POSITIVA (DE FAZER), COM DATA FIXADA CONTRATUALMENTE PARA O SEU CUMPRIMENTO, O DESCUMPRIMENTO ACARRETA, AUTOMATICAMENTE, SEM A NECESSIDADE DE QUALQUER PROVIDÊNCIA DO CREDOR, A MORA DO DEVEDOR. INCONTESTE QUE O RECORRIDO ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR DO BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, ASSIM COMO AUFERIR OS ALUGUEIS QUE PODERIA TER RECEBIDO CASO A RECORRENTE TIVESSE CUMPRIDO O CONTRATO E ENTREGUE A OBRA DENTRO DO PRAZO PREVISTO CONTRATUALMENTE. EM RELAÇÃO A ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA 3.2. DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES, CORRETA A DECISÃO A QUO, POIS A INCORPORADORA NÃO PODE CUMULAR DUAS FORMAS DE PRORROGAÇÃO, OU SEJA, ALÉM DA PRORROGAÇÃO POR CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR PREVISTO NA LEI, A MESMA PREVIU AINDA UMA TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, O QUE EVIDENCIA O CARÁTER ABUSIVO, JÁ QUE BENEFICIARIA TÃO SOMENTE O PROMITENTE VENDEDOR, ESTENDENDO MAIS AINDA O PRAZO PARA A ENTREGA DA OBRA. SOBRE A IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INDEXADOR INPC, DEVENDO SER APLICADO O ÍNDICE INCC, NÃO MERECE SUSTENTAÇÃO, POIS SÓ É LEGÍTIMA A INCIDÊNCIA DO ÍNDICE INCC (ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL) DE CORREÇÃO MONETÁRIA ENQUANTO PERDURAR O PERÍODO DE OBRAS CONDIZENTE COM AS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS. QUANTO AO ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA APLICADO NA SENTENÇA ATACADA, MOSTRA-SE CORRETO, NÃO HAVENDO SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA, JÁ QUE O APELADO DECAIU NA PARTE MÍNIMA DE SEUS PEDIDOS (ART. 21 DO CPC). RECURSO CONHECIDO, MAS IMPROVIDO, SENTENÇA MANTIDA INTEGRALMENTE.  
(201330205960, 129687, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 10/02/2014, Publicado em 19/02/2014)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (PROC. Nº: 0008952-20.2013.8.14.0301). CONCLUO QUE NÃO MERECE REFORMA A DECISÃO AGRAVADA, JÁ QUE O AGRAVADO ADQUIRIU APARTAMENTO DO AGRAVANTE NA PLANTA, NO ANO DE 2008 E QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO FOI ENTREGUE, SENDO QUE A FAMÍLIA SE PLANEJARA PARA VENDER O ATUAL IMÓVEL RESIDENCIAL COM A FINALIDADE DE PAGAR O APARTAMENTO ADQUIRIDO. CONSTATO ASSIM COMO O JUÍZO A QUO, QUE O ATRASO DA OBRA NÃO PODE SER ATRIBUÍDO AO CONSUMIDOR, POIS O MESMO ESTÁ ADIMPLENTE COM SUAS OBRIGAÇÕES. ASSIM É JUSTO E CORRETO QUE O REQUERIDO PAGUE OS LUCROS CESSANTES CONSISTENTES NO VALOR MENSAL DO ALUGUEL DO BEM QUE ESTÁ ADQUIRINDO, OU QUE FORNEÇA APARTAMENTO SIMILAR AO ADQUIRIDO AO AUTOR PARA MORADIA ATÉ A CONCLUSÃO DA OBRA. PORTANTO, DIANTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS E DOS FUNDAMENTOS LEGAIS, COTEJADOS COM OS DOCUMENTOS QUE FORMAM O PRESENTE INSTRUMENTO, INFERE-SE QUE RESTARAM PREENCHIDOS OS REQUISITOS EMANADOS DO ARTIGO 273, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.  
(201330295672, 133696, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 12/05/2014, Publicado em 21/05/2014)

2ª. C. C. I.



AGRAVO REGIMENTAL CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO PARCIAL AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. ART. 557, § 1º, DO CPC. RECEBIMENTO COMO AGRAVO INTERNO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DANO MORAL. DEFERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA. MANUTENÇÃO. LUCROS CESSANTES. PRODUÇÃO PROBATÓRIA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO. LEGALIDADE. RECURSO CONHECIDO, PORÉM IMPROVIDO À UNANIMIDADE.

1) Analisando os autos, firmo livre convencimento motivado de que a decisão do juízo monocrático está correta, pois a construtora/agravante firmou um contrato para a entrega de uma unidade em um empreendimento seu em uma respectiva data, porém não cumpriu o acordado no período pactuado no contrato assinado por ambos, havendo, assim, sua responsabilidade, sendo lícito ao agravado receber, a partir da mora da empresa, o valor do aluguel enquanto ela não proceder à efetiva entrega das chaves.

2) Destaco que a cláusula de prorrogação do contrato só é lícita nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, não sendo assim automática, de modo que, em respeito à regra ordinária da distribuição do ônus da prova, cabe à construtora provar os motivos que impediram a conclusão e entrega do imóvel no tempo aprazado, sob pena de ser declarada inválida tal cláusula que prorrogou o prazo de entrega.

3) Destaco, ainda, que o TAC mencionado neste agravo não se aplica ao Estado do Pará. Para que isso aconteça, seria necessário que o MP do Pará referendasse esse instrumento, assim como os demais estados da Federação que tiverem interesse.

4) Recurso conhecido e improvido à unanimidade.

(201230232097, 113480, Rel. CLAUDIO AUGUSTO MONTALVAO DAS NEVES, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 22/10/2012, Publicado em 26/10/2012)

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. TUTELA ANTECIPADA. PRESENTE OS REQUISITOS AUTORIZADORES.**

1 - Diante do reconhecimento da relação de consumo e, ainda, pela ausência de prova produzida em contrário, há prova inequívoca da compra do imóvel, da data aprazada, do atraso na entrega do empreendimento e sua falta de previsão, bem como do adimplemento do Agravado.

2- O atraso na entrega da obra sem comprovação cabal e contundente do caso fortuito ou força maior alegado, vai de encontro às regras do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil, de boa-fé objetiva na celebração de contratos(art. 422, CC), observância do equilíbrio contratual e da interpretação favorável ao consumidor das cláusulas contratuais(art. 47, CDC).

3- Pela regra da exceção do contrato não cumprido, esculpida no art. 476, CC, não se pode exigir o pagamento da parcela das chaves devidamente corrigidas, quando se evidencia o atraso na entrega do empreendimento.

4 - Diante das circunstâncias e dos fundamentos legais trazidos aos autos, cotejados com os documentos que formam o presente instrumento, infere-se que restaram preenchidos os requisitos emanados do artigo 273, do Código de Processo Civil, que permite, ao lado das alegações dos fatos, enxergar verossimilhança no que foi submetido ao crivo do Poder Judiciário, bem como o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Recurso conhecido, porém improvido.

(201330195195, 126559, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 11/11/2013, Publicado em 18/11/2013)

3ª. C. C. I.

**APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ABUSIVIDADE. DESCABIMENTO DO PEDIDO ATINENTE À DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. APLICAÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETARIA PELO INCC. APLICABILIDADE DA MULTA CONTRATUAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR.**

1. A cláusula de tolerância de 180 dias sem motivação para sua justificação, coloca o consumidor, em desvantagem excessiva, devendo, assim, os preceitos contratuais nela incluso serem declarados nulos.



2. O simples inadimplemento por parte da fornecedora de produtos e serviços de construção civil no tocante à entrega do imóvel na data aprazada, sem justo motivo, já gera dever de pagar lucros cessantes correspondentes aos valores a que o consumidor poderia auferir com o aluguel do imóvel não recebido.
3. Portanto, há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial, no montante de 1,0% mensal sobre o valor do imóvel devidamente atualizado (fls. 21), ou seja, R\$ 1.747,35 (mil setecentos e quarenta e sete reais e trinta e cinco centavos), a partir de junho de 2011 até que haja a entrega do imóvel e a emissão na posse do Autor.
4. O atraso injustificado na entrega da obra incorre em prejuízos in re ipsa em face das circunstâncias do caso concreto. Evidenciada a ilicitude do ato praticado pela parte ré, incontestemente o seu dever de indenizar. Danos morais providos.
5. Como sabido, havendo intermediação de corretor para aquisição de imóvel, devido pagamento de parcela a título de comissão de corretagem.
6. A correção monetária pelo INCC, conforme contratado, é devida, mesmo no período da mora da construtora por se tratar de mera atualização da moeda.
7. Considerando o dano suportado pelo Apelante é a reparação por dano moral configurada in re ipsa, em face das circunstâncias do caso concreto, a situação sócio-financeira das partes e a reprovabilidade da atuação da demandada, tenho que a importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) é suficiente para reparar o dano imaterial experimentado pelo Apelante e, igualmente, reprovando a conduta irregular atribuível à construtora ré.
8. Quanto aos juros de mora, em se tratando de responsabilidade contratual, devem incidir a partir da citação, ou seja, 29/03/2012 (fls. 40-verso), nos termos do art. 405 do Código Civil.
9. Quanto a correção monetária, deverá incidir a partir do arbitramento, com fundamento no súmula n.º 362 do STJ, aplicando-se o INPC, (REsp 140.958/MG, 1ª Turma, Rel. Min. Demócrito Reinaldo, DJ de 30.8.1999), com fundamento no art. 4º da Lei 8.177/91.
10. Finalmente, tendo em vista que a comissão de corretagem foi aceita e paga em apartado, não se verifica qualquer ilegalidade na cobrança de tal serviço. Além disso, se a intermediação e o resultado foram obtidos, não há como ser afastada a remuneração pela corretagem. Improcedente, portanto, a devolução em dobro da comissão paga a título de corretagem.

**APELO PARCIALMENTE PROVIDO.**

(201330211884, 136502, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 31/07/2014, Publicado em 06/08/2014)

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO RECEBIDO COMO INTERNO. ATRASO DE OBRA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE CONDENOU A CONSTRUTORA AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO DE AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.**

1.- 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. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Conheço do recurso, porém nego-lhe provimento.

(201430045795, 134073, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 30/05/2014, Publicado em 02/06/2014)

E ainda: 201330289716, 133509, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 15/05/2014, Publicado em 19/05/2014; 201330163788, 126874, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 21/11/2013, Publicado em 25/11/2013; (201330154092, 124937, Rel. LEONAM GONDIM DA CRUZ JUNIOR, Órgão





Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 26/09/2013, Publicado em 02/10/2013.

5ª. C. C. I.

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA VIA RECURSO DE AGRAVO. POSSIBILIDADE. REQUISITO PARA A CONCESSÃO DA JUSTIÇA GRATUITA. SIMPLES AFIRMAÇÃO NA PETIÇÃO INICIAL DE NÃO TER CONDIÇÕES DE PAGAR AS CUSTAS SEM PREJUÍZO DE SEU SUSTENTO. DESNECESSIDADE DE DECLARAÇÃO ESPECÍFICA. O ÔNUS DA PROVA DE MISERABILIDADE PERTENCE A PARTE QUE IMPUGNA A CONCESSÃO DO BENEFÍCIO, SOB PENA DE SE EXIGIR DO REQUERENTE PROVA NEGATIVA. A CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS NÃO É ABUSIVA OU ILEGAL. A ALEGAÇÃO DE GREVES, CHUVAS, FALTA DE MÃO-DE-OBRA E AUMENTO SALARIAL NÃO SERVEM DE JUSTIFICATIVA PARA O ATRASO DA ENTREGA DA OBRA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. ALEGAÇÃO VEROSSÍMEL E CONSUMIDOR HIPOSSUFICIENTE. CONGELAMENTO DOS JUROS. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PARALIZAÇÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. A PRESERVAÇÃO DO VALOR DA MOEDA NÃO REPRESENTA ACRÉSCIMO OU ONEROSIDADE AO CONSUMIDOR. TUTELA ANTECIPADA. REQUISITOS. PRESENTES. DEFERIMENTO DE LUCROS CESSANTES A TÍTULO DE ALUGUEL. MANUTENÇÃO DO QUANTUM. OBEDIÊNCIA AO PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE.

(201330288239, 134058, Rel. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 29/05/2014, Publicado em 30/05/2014)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA POR CULPA DA CONSTRUTORA. TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE ALUGUEIS AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INADIMPLEMENTO. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO NO VALOR DE MERCADO NO PERCENTUAL ENTRE 0,5% E 0,75% DO VALOR DO IMÓVEL NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL IN CONCRETO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1 – É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que o adquirente de imóvel na planta tem direito, a título de lucros cessantes, aos alugueis que deixou de efetivar pela mora da Construtora no período de atraso, e a fixação do aluguel mensal no percentual de 0,66% do valor do imóvel no contrato encontra-se na média de mercado nestes caso, sendo proporcional e razoável; 2 – É inadmissível a fixação de multa para obrigação de pagar, o que não obsta a utilização de outros meios legais para dar efetividade a liminar deferida. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 3 – Agravo conhecido e em parte provido à unanimidade. (AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROCESSO N.º 0013717-93.2015.8.14.0000, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-07-16).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. DANO PRESUMÍVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL POR PARTE DA AGRAVADA PARA DELONGA NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS E RAZOÁVEIS. MULTA (ASTREINTE). INCABÍVEL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1- Conforme Jurisprudência pacífica dos tribunais superiores, 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). 2- Em que pese os questionamentos em relação ao quantum arbitrado pelo Juízo a quo a título de lucros cessantes, o valor de R\$800,00 (oitocentos) reais atende perfeitamente aos requisitos da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando o preço do imóvel à época da celebração do contrato ser de R\$98.031,15 (noventa e oito mil e trinta e um reais e quinze centavos). 3- Incabível a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, tendo em vista, que na hipótese de inadimplemento, é possível a compensação através dos juros moratórios e, eventualmente, pode ser alcançada por



medidas como a penhora de valores em contas bancárias. 4- Recurso parcialmente provido, à unanimidade. (TJPA - 5ª CCI - 0002704-97.2015.8.14.0000 – Relator: Des. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO - Julgamento: 16/07/2015).

Neste sentido, entendo cabível o ressarcimento do demandante/agravado pelo que deixaram de auferir, caso o imóvel tivesse sido construído e entregue no prazo do contrato, seja com a dispensa do pagamento do aluguel de outro imóvel, mesmo que não tenha comprovado que nele ocupe, ou com a possibilidade de obter renda com o aluguel do próprio imóvel objeto do contrato de compra e venda.

Portanto, considerando que a unidade imobiliária possui o valor atualizado do imóvel é de R\$ 86.702,98 (oitenta e seis mil setecentos e dois reais e noventa e oito centavos), conforme cópia do instrumento contratual (fls. 91/103) e da planilha de débito (fls. 104/105), há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial tenho que a fixação do montante de R\$ 600,00 (seiscentos reais) pelo Juízo a quo, se mostra razoável para ressarcir a Autora/Agravada de suas perdas.

Ante o exposto, conheço e nego provimento ao presente recurso de agravo de instrumento.

Comunique-se ao juízo a quo.

P.R.I.C. Operada a preclusão, arquivem-se os autos.

Belém, 25 de janeiro de 2016.

**MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**  
Desembargadora  
Voto Divergente