



Número: **0816058-15.2022.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

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

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

Última distribuição : **07/11/2022**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0851629-17.2022.8.14.0301**

Assuntos: **Responsabilidade Civil**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
RIO HUDSON RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA (AGRAVANTE)		THEO SALES REDIG (ADVOGADO)	
MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA (AGRAVANTE)		THEO SALES REDIG (ADVOGADO)	
MARIA FANI DOLABELA (AGRAVADO)		PAULO VICTOR NASCIMENTO BARROS (ADVOGADO) PAULO VICTOR NASCIMENTO BARROS (PROCURADOR)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
17821992	29/01/2024 14:27	Acórdão	Acórdão
17271320	29/01/2024 14:27	Relatório	Relatório
17271324	29/01/2024 14:27	Voto do Magistrado	Voto
17271327	29/01/2024 14:27	Ementa	Ementa

[\[http://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/\]](http://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/)

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0816058-15.2022.8.14.0000

AGRAVANTE: RIO HUDSON RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA,
MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA

AGRAVADO: MARIA FANI DOLABELA
PROCURADOR: PAULO VICTOR NASCIMENTO BARROS

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA

EMENTA: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA. ALEGAÇÃO DE *ERROR IN JUDICANDO*. IMPROCEDENTE. REPRISE DOS ARGUMENTOS CONTIDOS NO APELO. INEXISTÊNCIA DE FATO NOVO OU ARGUMENTO QUE POSSA TRANSFORMAR A DECISÃO REFUTADA. PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSENSIVO AO AGRAVO INTERNO. NÃO MERECE ACOLHIMENTO AGRAVO INTERNO COM INTUITO MERAMENTE PROTETATÓRIO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. UNÂNIME. MULTA DO ART. 1.021, § 4º DO CPC.

Vistos etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

1ª Sessão Ordinária em Plenário Virtual com início no dia 22 de janeiro de 2024 e término no dia 29 de janeiro de 2024.

Presidida pelo Excelentíssimo Desembargador Constantino Augusto



Guerreiro.

Belém, 22 de janeiro de 2024.

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

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

JUÍZO DE ORIGEM: 12ª VARA CÍVEL DE BELÉM

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 0816058-15.2022.8.14.0000

AGRAVANTE: RIO HUDSON RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA, MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA

Advogado: THEO SALES REDIG

AGRAVADO: MARIA FANI DOLABELA

Advogado: PAULO VICTOR NASCIMENTO BARROS

RELATORA: Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Vistos etc.

Trata-se de AGRAVO INTERNO interposto por **RIO HUDSON RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA. e MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA.**, com espeque no art. 1.021 do CPC/15, contra decisão monocrática de ID n.º 11913008, de lavra desta Relatora, que conheceu e negou provimento ao Agravo de Instrumento, eis que em confronto com a jurisprudência dominante.



Em suas razões (ID n.º 12245503), pugnam os agravantes pela reforma da decisão, para que a ocorra a revogação da decisão *a quo* em relação ao pagamento dos lucros cessantes e, subsidiariamente, a sua redução para 0,5% do que foi efetivamente pago pela agravada.

Sustentam, em suma, que os lucros cessantes não podem ser concedidos por mera expectativa de lucro e não restam preenchidos os requisitos do art. 300 do CPC, especialmente quanto ao risco do dano e possibilidade de irreversibilidade da medida.

Subsidiariamente, pugnam pela redução do percentual fixado na origem para os lucros cessantes sejam fixados em 0,5% sobre o valor efetivamente pago pelo adquirente, e não sobre o valor integral do imóvel.

Requerem o conhecimento da insurgência, com a concessão do efeito suspensivo, ante a existência de suposto perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, e, ao final, pelo provimento do recurso.

Reiteram, pois, os termos do agravo já desprovido.

Requerem o conhecimento e provimento do recurso.

A parte agravada apresentou contrarrazões (ID n.º 12600779).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Passo a proferir voto.

VOTO

V O T O

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):

Conheço do recurso vez que preenchidos os requisitos legais e, desde já, adianto não ser o caso de reconsideração da decisão recorrida, pelo que passo ao seu imediato julgamento nos termos da parte final do § 2º, do artigo 1.021 do Código de Processo Civil.



Trata-se de Agravo Interno contra decisão monocrática que conheceu e negou provimento ao Agravo de Instrumento, eis que em confronto com a jurisprudência dominante.

NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Trata-se de matéria repetitiva e a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência dominante acerca do assunto.

Todas as teses recursais foram enfrentadas e rechaçadas.

No presente Agravo Interno, os agravantes reprisam todas as mesmas alegações expostas no Agravo de Instrumento e já rebatidas na decisão monocrática atacada.

Sendo assim, a decisão recorrida é autoexplicativa, não cabendo ser explicitada, apenas em outros termos.

De todo modo, transcrevo o trecho da decisão vergastada que talvez tenha passado despercebido pelos agravantes:

“(…) O STJ entende que os lucros cessantes são presumidos nos casos de atraso na entrega de obra. (REsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

Nesse sentido: AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE DO CÔNJUGE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NATUREZA PESSOAL. DOCUMENTOS SEM AUTENTICAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FIXAÇÃO DE MULTA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ação referente à promessa de compra e venda tem natureza pessoal, razão pela qual o cônjuge que não figurou no contrato carece de legitimidade para a pretensão. Precedentes.

2. "(...) é vedada a inovação de tese jurídica em sede de apelação, posto que os efeitos devolutivo e translativo não suprem eventual deficiência das razões recursais" (AgInt no REsp 1670678/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/4/2019, DJe 25/4/2019).

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.



4. No caso concreto, as partes ajustaram indenização em patamar compatível com a demora para a entrega do imóvel, referente à multa cominatória mensal correspondente a 1% (um por cento) do valor atualizado do preço total da unidade habitacional não entregue, pro rata die, não se afigurando necessária qualquer complementação. Ademais, a parte autora não carrearou aos autos prova documental apta a demonstrar que sofreu prejuízos superiores aos acobertados pela cláusula penal, não sendo devida qualquer indenização suplementar a título de lucros cessantes.

5. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atraindo, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.459.593/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

A única questão controvertida diz respeito à base de cálculo dos lucros cessantes, isto é, valor atualizado do imóvel ou o efetivamente pago pelo adquirente. Contudo, a decisão agravada está consentânea com a jurisprudência dominante desta Corte Estadual sobre o assunto.

Confiram-se, por todos:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES EM RAZÃO DE ATRASO DE OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. EXTRAPOLAÇÃO. CULPA DA FORNECEDORA. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. "HABITE-SE". DEMORA. FORTUITO INTERNO. RISCO DA ATIVIDADE. EXCLUDENTE AFASTADA. SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU QUE CONDENOU A CONSTRUTORA AO PAGAMENTO **DE LUCROS CESSANTES NO IMPORTE DE 0,5% SOBRE O VALOR DA UNIDADE IMOBILIÁRIA** E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 10.000,00. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE OBRA COMPROVADO. CULPA DA CONSTRUTORA / INCORPORADORA. RESPONSABILIZAÇÃO DEVIDA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (TJPA. Proc. nº 0080874-24.2013.8.14.0301. Acórdão nº 11538587, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-10-17, Publicado em 2022-10-26).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COMPENSAÇÃO LEGAL COM PRECEITO COMINATÓRIO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO – REJEITADA – DECISÃO RECORRIDA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA – PRELIMINAR DE DECISÃO EXTRA PETITA – REJEITADA – CUMULAÇÃO DE CONDENAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM MULTA PENAL NÃO EVIDENCIADA – MÉRITO – ATRASO DE OBRA – VALIDADE DE CLÁUSULA DE



TOLERÂNCIA NO LIMITE DE 180 DIAS – CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADO – ATRASO DE OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – **LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – ALUGUEIS FIXADOS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO – LEGALIDADE** – INADIMPLÊNCIA DOS APELADOS NÃO EVIDENCIADA – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – INOCORRÊNCIA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (2770067, 2770067, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-02-1. Publicado em 2020-02-20)

(...)”.

Quanto à tese de excludente de responsabilidade civil, nossos tribunais têm reiteradamente decidido que não é considerado caso fortuito ou força maior a ocorrência de chuvas ou a falta de mão de obra e, ainda, as greves eventualmente ocorridas, senão vejamos:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. MULTA CPC/73 475-J. 1. O injustificável atraso a entrega do imóvel, computado o prazo de tolerância, enseja a resolução do negócio com o retorno das partes ao estado anterior. 2. Chuvas, greves, carência de mão de obra e burocracia de órgãos públicos não configuram caso fortuito nem motivo de força maior, pois previsíveis e inerentes os riscos do negócio. 3. Incorporador inadimplente não tem direito a retenção de valores, 4. Em caso de sentença desconstitutiva e condenatória, os honorários devem ser fixados conforme o CPC/73 20, 5 3º, 5. O termo inicial para a contagem do prazo quinzenal disposto no CPC/73 475-J é o da intimação para o pagamento.

CIVIL E PROCESSO CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADOS. LUCROS CESSANTES. PERCENTUAL DE 0,5% INCIDENTE SOBRE O VALOR EFETIVAMENTE ADIMPLIDO PELO PROMITENTE COMPRADOR. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. A escassez de mão de obra, greves, chuvas torrenciais e a morosidade da Administração Pública a expedição da Carta de Habite-se não configuram motivos de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega da obra, não se caracterizando como eventos totalmente imprevisíveis ou previsíveis, porém invencíveis. 2. O percentual fixado a título de lucros cessantes deverá incidir sobre os valores efetivamente pagos pelo promitente comprador. tendo em vista que o imóvel não foi integralmente pago, evitando-se, assim, o enriquecimento ilícito por parte do adquirente. 3. Apelação parcialmente provida.



Ademais, reitero que ausência de mão-de-obra, greve e chuvas, relacionam-se com o risco do empreendimento, sendo defeso dividi-lo com o contratante.

Com efeito, tais fatos não se afiguram como hipóteses de caso fortuito/força maior, capazes de excluir a responsabilidade, haja vista que a construtora teria como antever as dificuldades ou atrasos ante a experiência no ramo.

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.

Nesse sentido, os precedentes deste Eg. TJE/PA:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. [...] PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS PREVISTOS NO CONTRATO. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. [...] **2. O caso fortuito e a força maior, reiteradamente alegado como justificativa para atrasos nas obras ou entrega de unidades habitacionais, não deve estar diretamente ligado a atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, tal como as alegadas e não provadas dificuldades para aquisição de cimento e aço, ou ainda a anormalidade no índice pluviométrico no ano de 2007, porquanto totalmente previsíveis por estas empresas que dispõem de maiores condições técnicas e financeiras para adaptarem-se ou enfrentarem possíveis adversidades mercadológicas se comparadas aos compradores e/ou consumidores, partes mais fracas da relação contratual. 3. Aquele que se dispõe a exercer determinada atividade no mercado de consumo responde pelos riscos desta atividade não sendo legítimo transferi-los ao promitente comprador. 4. [...] 12. Apelação conhecida e parcialmente provida. (2015.02845333-13, 149.369, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-08-06, Publicado em 2015-08-10). grifo nosso**

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ENTREGA DO HABITE-SE E TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL. ANÁLISE PREJUDICADA. **EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS** PREJUÍZOS FINANCEIROS. RESSARCIMENTO. PROVA INEQUÍVOCA, VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E FUNDADO RECEIO DE



DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. PRESENTES. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. DETERMINAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ.

1- A entrega do habite-se e o efetivo recebimento do imóvel em questão pelos agravados, sequer haviam ocorrido à época em que foi proferida a decisão agravada. Logo, não há como levar em consideração tais fatos, já que não contribuíram para a formação do convencimento do Juízo sobre os requisitos necessários ao deferimento do pleito de tutela antecipada formulado pelos autores/agravados; **2- A alegação de ausência de mão de obra, greve e chuva não configuram força maior capaz de eximir a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, haja vista sua previsibilidade, além de que o risco do empreendido não pode ser compartilhado com o consumidor.**

3- O contrato de aluguel e os respectivos comprovantes de pagamento são provas inequívocas da verossimilhança das alegações dos autores/agravados, em sede de tutela antecipada, quanto ao direito de ressarcimento dos prejuízos financeiros que serão suportados por conta da mora na entrega do bem imóvel adquirido da agravante; 4- O fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação em favor dos agravados configura-se diante dos prejuízos despendidos com o pagamento de alugueis de sua moradia, onde residem enquanto aguardam a entrega efetiva do empreendimento, e cuja mora não lhes pode ser atribuída em decorrência do atraso na entrega do imóvel pela construtora agravante; 5- Diante do reconhecimento, pelo STJ, de que a correção monetária do saldo devedor é apenas um mero fator de atualização da moeda, bem ainda, que seu afastamento altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, deve ser reformada a decisão agravada, para determinar que seja aplicado o INCC, previsto em contrato, para correção do saldo devedor até a data limite para entrega da obra, e a após, deve ser substituído pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ? IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE, salvo se o INCC for menor; 6- Recurso conhecido e parcialmente provido, apenas para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até abril de 2011, e a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação. No mais, mantendo-se a decisão agravada. 2015.01557951-07, 145.776, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-05-04, Publicado em 2015-05-11) grifo nosso.

Diante disso, igualmente não merece prosperar o argumento.

Acrescento que as alegações do Agravo Interno não trazem elementos novos capazes de modificar a decisão recorrida, ao contrário, reproduzem os argumentos lançados no Agravo de Instrumento, razão pela qual vai mantida a



decisão, por seus próprios fundamentos.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. PROPRIEDADE E DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. EMENDA DA INICIAL. INÉRCIA DA PARTE. O autor externou sinais de situação fazendária incompatível com a postulação da AJG, benefício destinado àqueles que, efetivamente, não têm condições de arcar com as custas do processo sem prejuízo de sua subsistência e de sua família, motivo pelo qual deve ser mantido o indeferimento do benefício. Verificada a inépcia é obrigação do magistrado determinar a emenda da inicial, nos termos do artigo 284, do CPC. Não cumprida a diligência, o juiz deve indeferir a petição inicial. No caso, diante da inércia do autor, que foi intimado duas vezes para cumprimento da determinação, correta a extinção do feito. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70060068723, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 27/08/2014)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. Extinção do feito em razão do não atendimento da ordem de emenda à inicial. Desnecessidade de intimação pessoal da parte. Precedentes do STJ e jurisprudência desta Corte. RECURSO IMPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70071047740, Décima Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Judith dos Santos Mottecy, Julgado em 29/09/2016)

Ademais, a rigor, os agravantes não impugnam especificamente os fundamentos da decisão recorrida, apenas reproduzem os argumentos já aventados no Agravo de Instrumento, tangenciando o confronto com o princípio da dialeticidade, o qual impõe aos recorrentes que se contraponham aos fundamentos da decisão, flertando com o não conhecimento do recurso.

Assim, não é caso de reconsideração e deve ser mantida a decisão que desproveu o recurso de Agravo de Instrumento.

Neste contexto, entendo que está patente a manifesta improcedência do recurso, merecendo o reproche adicional previsto na lei processual.

Sendo assim, condeno os agravantes ao pagamento de multa de 1% (um por cento) sobre o valor da causa.

Diante do exposto, **CONHEÇO DO PRESENTE RECURSO DE AGRAVO INTERNO**, porém **NEGO-LHE PROVIMENTO**, aplicando-se a multa de 1% sobre o valor atualizado da causa prevista no art. 1.021, § 4º do CPC.



É como voto.

Belém - PA, 22 de janeiro de 2024.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora

Belém, 29/01/2024



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

JUÍZO DE ORIGEM: 12ª VARA CÍVEL DE BELÉM

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 0816058-15.2022.8.14.0000

AGRAVANTE: RIO HUDSON RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA, MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA

Advogado: THEO SALES REDIG

AGRAVADO: MARIA FANI DOLABELA

Advogado: PAULO VICTOR NASCIMENTO BARROS

RELATORA: Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Vistos etc.

Trata-se de AGRAVO INTERNO interposto por **RIO HUDSON RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA. e MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA.**, com espeque no art. 1.021 do CPC/15, contra decisão monocrática de ID n.º 11913008, de lavra desta Relatora, que conheceu e negou provimento ao Agravo de Instrumento, eis que em confronto com a jurisprudência dominante.

Em suas razões (ID n.º 12245503), pugnam os agravantes pela reforma da decisão, para que a ocorra a revogação da decisão *a quo* em relação ao pagamento dos lucros cessantes e, subsidiariamente, a sua redução para 0,5% do que foi efetivamente pago pela agravada.

Sustentam, em suma, que os lucros cessantes não podem ser concedidos por mera expectativa de lucro e não restam preenchidos os requisitos do art. 300 do CPC, especialmente quanto ao risco do dano e possibilidade de irreversibilidade da medida.

Subsidiariamente, pugnam pela redução do percentual fixado na origem para os lucros cessantes sejam fixados em 0,5% sobre o valor efetivamente pago pelo adquirente, e não sobre o valor integral do imóvel.

Requerem o conhecimento da insurgência, com a concessão do efeito



suspensivo, ante a existência de suposto perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, e, ao final, pelo provimento do recurso.

Reiteram, pois, os termos do agravo já desprovido.

Requerem o conhecimento e provimento do recurso.

A parte agravada apresentou contrarrazões (ID n.º 12600779).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Passo a proferir voto.



VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):

Conheço do recurso vez que preenchidos os requisitos legais e, desde já, adianto não ser o caso de reconsideração da decisão recorrida, pelo que passo ao seu imediato julgamento nos termos da parte final do § 2º, do artigo 1.021 do Código de Processo Civil.

Trata-se de Agravo Interno contra decisão monocrática que conheceu e negou provimento ao Agravo de Instrumento, eis que em confronto com a jurisprudência dominante.

NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Trata-se de matéria repetitiva e a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência dominante acerca do assunto.

Todas as teses recursais foram enfrentadas e rechaçadas.

No presente Agravo Interno, os agravantes reprisam todas as mesmas alegações expostas no Agravo de Instrumento e já rebatidas na decisão monocrática atacada.

Sendo assim, a decisão recorrida é autoexplicativa, não cabendo ser explicitada, apenas em outros termos.

De todo modo, transcrevo o trecho da decisão vergastada que talvez tenha passado despercebido pelos agravantes:

“(…) O STJ entende que os lucros cessantes são presumidos nos casos de atraso na entrega de obra. (EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

Nesse sentido: AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE DO CÔNJUGE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NATUREZA PESSOAL. DOCUMENTOS SEM AUTENTICAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FIXAÇÃO DE MULTA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ação referente à promessa de compra e venda tem natureza pessoal, razão pela qual o cônjuge que não figurou no contrato carece de legitimidade para a pretensão. Precedentes.

2. "(…) é vedada a inovação de tese jurídica em sede de apelação, posto que os efeitos devolutivo e translativo não suprem eventual deficiência das razões recursais" (AgInt no REsp 1670678/MG, Rel.



Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/4/2019, DJe 25/4/2019).

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

4. No caso concreto, as partes ajustaram indenização em patamar compatível com a demora para a entrega do imóvel, referente à multa cominatória mensal correspondente a 1% (um por cento) do valor atualizado do preço total da unidade habitacional não entregue, pro rata die, não se afigurando necessária qualquer complementação. Ademais, a parte autora não carrou aos autos prova documental apta a demonstrar que sofreu prejuízos superiores aos acobertados pela cláusula penal, não sendo devida qualquer indenização suplementar a título de lucros cessantes.

5. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.459.593/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

A única questão controvertida diz respeito à base de cálculo dos lucros cessantes, isto é, valor atualizado do imóvel ou o efetivamente pago pelo adquirente. Contudo, a decisão agravada está consentânea com a jurisprudência dominante desta Corte Estadual sobre o assunto.

Confiram-se, por todos:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES EM RAZÃO DE ATRASO DE OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. EXTRAPOLAÇÃO. CULPA DA FORNECEDORA. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. "HABITE-SE". DEMORA. FORTUITO INTERNO. RISCO DA ATIVIDADE. EXCLUDENTE AFASTADA. SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU QUE CONDENOU A CONSTRUTORA AO PAGAMENTO **DE LUCROS CESSANTES NO IMPORTE DE 0,5% SOBRE O VALOR DA UNIDADE IMOBILIÁRIA** E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 10.000,00. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE OBRA COMPROVADO. CULPA DA CONSTRUTORA / INCORPORADORA. RESPONSABILIZAÇÃO DEVIDA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (TJPA. Proc. nº 0080874-24.2013.8.14.0301. Acórdão nº 11538587, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-10-17, Publicado em 2022-10-26).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COMPENSAÇÃO LEGAL COM PRECEITO COMINATÓRIO DE OBRIGAÇÃO DE



FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO – REJEITADA – DECISÃO RECORRIDA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA – PRELIMINAR DE DECISÃO EXTRA PETITA – REJEITADA – CUMULAÇÃO DE CONDENAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM MULTA PENAL NÃO EVIDENCIADA – MÉRITO – ATRASO DE OBRA – VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA NO LIMITE DE 180 DIAS – CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADO – ATRASO DE OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – **LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – ALUGUEIS FIXADOS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO – LEGALIDADE** – INADIMPLÊNCIA DOS APELADOS NÃO EVIDENCIADA – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – INOCORRÊNCIA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (2770067, 2770067, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-02-1. Publicado em 2020-02-20)

(...)

Quanto à tese de excludente de responsabilidade civil, nossos tribunais têm reiteradamente decidido que não é considerado caso fortuito ou força maior a ocorrência de chuvas ou a falta de mão de obra e, ainda, as greves eventualmente ocorridas, senão vejamos:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. MULTA CPC/73 475-J. 1. O injustificável atraso a entrega do imóvel, computado o prazo de tolerância, enseja a resolução do negócio com o retorno das partes ao estado anterior. 2. Chuvas, greves, carência de mão de obra e burocracia de órgãos públicos não configuram caso fortuito nem motivo de força maior, pois previsíveis e inerentes os riscos do negócio. 3. Incorporador inadimplente não tem direito a retenção de valores, 4. Em caso de sentença desconstitutiva e condenatória, os honorários devem ser fixados conforme o CPC/73 20, 5 3º, 5. O termo inicial para a contagem do prazo quinzenal disposto no CPC/73 475-J é o da intimação para o pagamento.

CIVIL E PROCESSO CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADOS. LUCROS CESSANTES. PERCENTUAL DE 0,5% INCIDENTE SOBRE O VALOR EFETIVAMENTE ADIMPLIDO PELO PROMITENTE COMPRADOR. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. A escassez de mão de obra, greves, chuvas



torrenciais e a morosidade da Administração Pública a expedição da Carta de Habite-se não configuram motivos de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega da obra, não se caracterizando como eventos totalmente imprevisíveis ou previsíveis, porém invencíveis. 2. O percentual fixado a título de lucros cessantes deverá incidir sobre os valores efetivamente pagos pelo promitente comprador, tendo em vista que o imóvel não foi integralmente pago, evitando-se, assim, o enriquecimento ilícito por parte do adquirente. 3. Apelação parcialmente provida.

Ademais, reitero que ausência de mão-de-obra, greve e chuvas, relacionam-se com o risco do empreendimento, sendo defeso dividi-lo com o contratante.

Com efeito, tais fatos não se afiguram como hipóteses de caso fortuito/força maior, capazes de excluir a responsabilidade, haja vista que a construtora teria como antever as dificuldades ou atrasos ante a experiência no ramo.

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.

Nesse sentido, os precedentes deste Eg. TJE/PA:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. **CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS.** [...] PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS PREVISTOS NO CONTRATO. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. [...] **2. O caso fortuito e a força maior, reiteradamente alegado como justificativa para atrasos nas obras ou entrega de unidades habitacionais, não deve estar diretamente ligado a atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, tal como as alegadas e não provadas dificuldades para aquisição de cimento e aço, ou ainda a anormalidade no índice pluviométrico no ano de 2007, porquanto totalmente previsíveis por estas empresas que dispõem de maiores condições técnicas e financeiras para adaptarem-se ou enfrentarem possíveis adversidades mercadológicas se comparadas aos compradores e/ou consumidores, partes mais fracas da relação contratual.** 3. **Aquele que se dispõe a exercer determinada atividade no mercado de consumo responde pelos riscos desta atividade não sendo legítimo transferi-los ao promitente comprador.** 4. [...] 12. Apelação conhecida e parcialmente provida. (2015.02845333-13, 149.369, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-08-06, Publicado em 2015-08-10). grifo nosso



EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ENTREGA DO HABITE-SE E TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL. ANÁLISE PREJUDICADA.

EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS PREJUÍZOS FINANCEIROS. RESSARCIMENTO. PROVA INEQUÍVOCA, VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E FUNDADO RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. PRESENTES. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. DETERMINAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ.

1- A entrega do habite-se e o efetivo recebimento do imóvel em questão pelos agravados, sequer haviam ocorrido à época em que foi proferida a decisão agravada. Logo, não há como levar em consideração tais fatos, já que não contribuíram para a formação do convencimento do Juízo sobre os requisitos necessários ao deferimento do pleito de tutela antecipada formulado pelos autores/agravados; **2- A alegação de ausência de mão de obra, greve e chuva não configuram força maior capaz de eximir a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, haja vista sua previsibilidade, além de que o risco do empreendido não pode ser compartilhado com o consumidor.**

3- O contrato de aluguel e os respectivos comprovantes de pagamento são provas inequívocas da verossimilhança das alegações dos autores/agravados, em sede de tutela antecipada, quanto ao direito de ressarcimento dos prejuízos financeiros que serão suportados por conta da mora na entrega do bem imóvel adquirido da agravante; 4- O fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação em favor dos agravados configura-se diante dos prejuízos despendidos com o pagamento de alugueis de sua moradia, onde residem enquanto aguardam a entrega efetiva do empreendimento, e cuja mora não lhes pode ser atribuída em decorrência do atraso na entrega do imóvel pela construtora agravante; 5- Diante do reconhecimento, pelo STJ, de que a correção monetária do saldo devedor é apenas um mero fator de atualização da moeda, bem ainda, que seu afastamento altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, deve ser reformada a decisão agravada, para determinar que seja aplicado o INCC, previsto em contrato, para correção do saldo devedor até a data limite para entrega da obra, e a após, deve ser substituído pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ? IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE, salvo se o INCC for menor; 6- Recurso conhecido e parcialmente provido, apenas para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até abril de 2011, e a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação. No mais, mantendo-se a decisão agravada. 2015.01557951-07, 145.776, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado



em 2015-05-04, Publicado em 2015-05-11) grifo nosso.

Diante disso, igualmente não merece prosperar o argumento.

Acrescento que as alegações do Agravo Interno não trazem elementos novos capazes de modificar a decisão recorrida, ao contrário, reproduzem os argumentos lançados no Agravo de Instrumento, razão pela qual vai mantida a decisão, por seus próprios fundamentos.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. PROPRIEDADE E DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. EMENDA DA INICIAL. INÉRCIA DA PARTE. O autor externa sinais de situação fazendária incompatível com a postulação da AJG, benefício destinado àqueles que, efetivamente, não têm condições de arcar com as custas do processo sem prejuízo de sua subsistência e de sua família, motivo pelo qual deve ser mantido o indeferimento do benefício. Verificada a inépcia é obrigação do magistrado determinar a emenda da inicial, nos termos do artigo 284, do CPC. Não cumprida a diligência, o juiz deve indeferir a petição inicial. No caso, diante da inércia do autor, que foi intimado duas vezes para cumprimento da determinação, correta a extinção do feito. **NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.** (Apelação Cível Nº 70060068723, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 27/08/2014)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. Extinção do feito em razão do não atendimento da ordem de emenda à inicial. Desnecessidade de intimação pessoal da parte. Precedentes do STJ e jurisprudência desta Corte. **RECURSO IMPROVIDO.** (Apelação Cível Nº 70071047740, Décima Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Judith dos Santos Mottecy, Julgado em 29/09/2016)

Ademais, a rigor, os agravantes não impugnam especificamente os fundamentos da decisão recorrida, apenas reproduzem os argumentos já aventados no Agravo de Instrumento, tangenciando o confronto com o princípio da dialeticidade, o qual impõe aos recorrentes que se contraponham aos fundamentos da decisão, flertando com o não conhecimento do recurso.

Assim, não é caso de reconsideração e deve ser mantida a decisão que desproveu o recurso de Agravo de Instrumento.

Neste contexto, entendo que está patente a manifesta improcedência do recurso, merecendo o reproche adicional previsto na lei processual.

Sendo assim, condeno os agravantes ao pagamento de multa de 1% (um



por cento) sobre o valor da causa.

Diante do exposto, **CONHEÇO DO PRESENTE RECURSO DE AGRAVO INTERNO**, porém **NEGO-LHE PROVIMENTO**, aplicando-se a multa de 1% sobre o valor atualizado da causa prevista no art. 1.021, § 4º do CPC.

É como voto.

Belém - PA, 22 de janeiro de 2024.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora



EMENTA: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA. ALEGAÇÃO DE *ERROR IN JUDICANDO*. IMPROCEDENTE. REPRISE DOS ARGUMENTOS CONTIDOS NO APELO. INEXISTÊNCIA DE FATO NOVO OU ARGUMENTO QUE POSSA TRANSFORMAR A DECISÃO REFUTADA. PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SENSIVO AO AGRAVO INTERNO. NÃO MERECE ACOLHIMENTO AGRAVO INTERNO COM INTUITO MERAMENTE PROTELATÓRIO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. UNÂNIME. MULTA DO ART. 1.021, § 4º DO CPC.

Vistos etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

1ª Sessão Ordinária em Plenário Virtual com início no dia 22 de janeiro de 2024 e término no dia 29 de janeiro de 2024.

Presidida pelo Excelentíssimo Desembargador Constantino Augusto Guerreiro.

Belém, 22 de janeiro de 2024.

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

