



ACÓRDÃO N°. \_\_\_\_\_  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
COMARCA DE BELÉM – PA (5ª VARA CÍVEL)  
PROCESSO DE 1º GRAU: 0040955-91.2014.814.0301.  
AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO N°. 2014.302.2132-7.  
AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.  
AGRAVANTE: ESPERANÇA INCORPORADORA LTDA.  
ADVOGADO: DIEGO FIGUEIREDO BASTOS E OUTROS.  
AGRAVADO: JAY WALLACE DA SILVA E MOTA.  
AGRAVADO: SANTANA MARIA MARINHO MOTA  
ADVOGADO: WILSON JOSÉ DE SOUZA.  
RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

**EMENTA:** AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO REGIMENTAL CONVERTIDO EM INTERNO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE DEFERIU TUTELA ANTECIPADA. CONDENAÇÃO DA CONSTRUTORA AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA POR SEUS PROPRIOS FUNDAMENTOS. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA JULGADA. RECURSO DE AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. UNÂNIME.

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 apresentes autos. Precedentes.
2. Recurso interposto com o intuito de rediscutir matéria julgada monocraticamente.
3. Ausência de colação de fatos novos ao caso concreto hábeis à reforma da decisão monocrática.
4. AGRAVO CONHECIDO, porém IMPROVIDO, à unanimidade, nos termos do voto da Desª. Relatora.

Vistos etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos vinte dias do mês de junho de 2016.

Julgamento presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

Belém, 20 de junho de 2016.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO Relatora  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA  
CÍVEL ISOLADA  
COMARCA DE BELÉM – PA (5ª VARA CÍVEL)  
PROCESSO DE 1º GRAU: 0040955-91.2014.814.0301.  
AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO N°.



2014.302.2132-7.

AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.  
AGRAVANTE: ESPERANÇA INCORPORADORA LTDA.  
ADVOGADO: DIEGO FIGUEIREDO BASTOS E OUTROS.  
AGRAVADO: JAY WALLACE DA SILVA E MOTA.  
AGRAVADO: SANTANA MARIA MARINHO MOTA  
ADVOGADO: WILSON JOSÉ DE SOUZA.  
RELATORA: Des<sup>a</sup>. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

## RELATÓRIO

Vistos etc.

Trata-se de AGRAVO REGIMENTAL interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. e ESPERANÇA INCORPORADORA LTDA., com espede no art. 235 do RITJE/PA, contra decisão monocrática de fls. 181/185, de lavra desta Relatora, que negou seguimento ao Agravo de Instrumento interposto.

Em suas razões (fls. 186/190), pugnam os recorrentes pela reforma da decisão, basicamente renovando os fundamentos invocados nas razões recursais do agravo de instrumento.

Repisam que descabe falar em lucros cessantes e ressaltam a irreversibilidade do provimento jurisdicional.

Revisitando a decisão do juízo a quo, afirmam que em resumo, os agravados não pagaram a integralidade do imóvel e mesmo assim o juízo singular lhes deu direito ao recebimento da integralidade, importando em enriquecimento sem causa.

Alegam que a decisão monocrática lhes causa dano irreparável ou de difícil reparação, requerendo o juízo de retratação, ou, alternativamente, a observância do princípio da colegialidade, quando a matéria poderá ser apreciada e decida pela Câmara Julgadora.

Em contrarrazões, os agravados pugnaram pelo conhecimento e improvimento do recurso, com a manutenção integral da decisão monocrática (fls. 192/200).

Vieram os autos conclusos.

É o Relatório.

Passo a proferir voto.

## VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):  
Trata-se de Agravo Regimental interposto contra decisão monocrática que



negou seguimento ao Agravo de Instrumento interposto contra decisão interlocutória que deferiu tutela antecipada reconhecendo lucros cessantes por atraso na entrega de obra.

## **I - DA CONVERSÃO DO PRESENTE AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO INTERNO:**

Preliminarmente, de ofício verifica-se que o Agravo Regimental interposto visa somente à reforma da decisão que não conheceu monocraticamente do Agravo de Instrumento.

No caso em tela, devem ser observados os princípios da economia, celeridade e fungibilidade recursal, razão pela qual deve o agravo ser recebido como Agravo Interno, ex vi do art. 557, § 1º do CPC.

Isto ocorre porque a parte não poderá sofrer prejuízos pela interposição de um recurso em lugar de outro, desde que atendidos os requisitos para aplicação da fungibilidade. O nosso ordenamento processual civil prestigia o sistema que se orienta no sentido de aproveitar ao máximo os atos processuais, regularizando sempre que possível as nulidades sanáveis (STJ-RT 659/183).

Desta forma, recebo o presente Agravo Regimental como Agravo Interno, tendo esta relatora também direito a voto nos termos do artigo processual supracitado, passando a analisar as questões suscitadas.

## **II- DO CONHECIMENTO:**

Pela análise das razões do agravo, depreende-se que as agravantes não apresentam nenhum fato novo que possibilite a modificação do decisum, na verdade, tão somente reiteram argumentos semelhantes aos apresentados no bojo da peça recursal, visando rediscutir matéria meritória já devidamente analisada.

Assim, denota-se que a pretensão das agravantes é no sentido de que os argumentos deduzidos no agravo de instrumento, agora, sejam deliberados pelo colegiado, vez que apenas foram repisados no presente recurso.

Todavia, registro, novamente, que as alegações reiteradas pelas agravantes não merecem prosperar, pois não se verifica irregularidade que dê ensejo à reforma da decisão proferida pelo Juízo de 1º grau que deferiu o depósito do valor mensal a título de lucros cessantes.

Acerca do assunto, cumpre apenas esclarecer que o argumento de que o dano material só é devido quando há comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres está superado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Atualmente, prevalece o entendimento, tanto nos Tribunais estaduais quanto no STJ, de que, em casos semelhantes ao presente, o dano material



na modalidade lucros cessantes é presumido.

Senão vejamos:

**PROCESSO CIVIL VENDA E COMPRA - IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES PRESUNÇÃO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PREENCHIDOS OS REQUISITOS CABIMENTO RECURSO IMPROVIDO.**

I - O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência 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.

II - Não merece reproche a decisão que antecipou os efeitos da tutela, uma vez preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC

III - Agravo de Instrumento conhecido e improvido.

(AI n. 201230011954, 1ª Câmara Cível Isolada, rel. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Data:18/04/2012data:18/04/2012).

**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.

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, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, Dje 24/02/2012).

Comungo, ademais, com o entendimento de que os danos materiais emergem não só do direito ao ressarcimento pelos valores pagos, bem como por aqueles que o autor poderia ter usufruído caso o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, os frutos com aluguéis que o imóvel poderia render caso tivesse sido entregue no prazo do contrato.

Nesse diapasão, aliás, o entendimento do STJ, conforme os termos dos precedentes seguinte:

**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, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012)

**PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIÇÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.**

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A argüição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, 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. Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia.

(REsp 808.446/RJ, Rel. Min. Castro Filho, DJ 23/10/2006).

**REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES.** - Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso.

(AgRg no Ag 692543/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223)

Nessa mesma linha de entendimento, a jurisprudência de outros Tribunais Pátrios:  
**AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS DE UM IMÓVEL SEMELHANTE AO ADQUIRIDO PELOS AGRAVANTES, EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA, NO VALOR DE 0,5% DO VALOR DO BEM - PRESENÇA PARCIAL DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC - DEFERIMENTO, SOMENTE EM RELAÇÃO AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS, NO IMPORTE DE 0,5% SOBRE O VALOR RECONHECIDAMENTE PAGO PELOS RECORRENTES - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** - Nos termos do art. 273, do CPC, o juiz poderá antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela, desde que, diante de



prova inequívoca dos fatos, se convença da verossimilhança das alegações dos agravantes, estando presente o fundado receio de dano grave ou de difícil reparação. - Os agravantes se desincumbiram parcialmente do ônus de comprovar a verossimilhança de suas alegações, através de prova inequívoca, a fim de que a agravada seja compelida a pagar multa, a título de indenização e aluguel mensal no percentual de 0,5% sobre o valor atual do imóvel que eles adquiriram (R\$ 451.500,00), desde a data prevista no contrato para a sua entrega. Os recorrentes trouxeram aos autos: prova da quitação integral das parcelas do contrato de promessa de compra e venda (f. 27, TJ); quadro de resumo da avença, dando conta de que o prazo que a agravada teria para entregar o bem, era até 30.01.2011(f. 28, TJ), prorrogável por mais 120 dias (f. 29, TJ), tendo havido o esgotamento deste último período, sem que a obra estivesse pronta (f. 49-53, TJ). - Contudo, ao contrário do que pretendem os agravantes, entendo que o valor do aluguel não é de 0,5% sobre o preço atual do imóvel, mas, 0,5% sobre o valor quitado pelos agravantes, nos termos do § 2º, da cláusula 16ª da avença (f. 30, TJ). Como o valor quitado era de R\$ 184.425,37, em 19.07.2010 (f. 27, TJ), que, atualizado monetariamente pelo índice da CGJ, alcança R\$ 201.469,83, a multa, a título de indenização e aluguel mensal é de R\$ 1.007,35 e, não, R\$ 2.258,50.

- Agravo parcialmente provido. (TJMG, Agravo de Instrumento Cv 1.0024.11.210656-2/001, Rel. Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/05/2012, publicação da súmula em 22/05/2012)

Assim também o Eg. TJE/PA:

**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 PROPRIOS FUNDAMENTOS. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA JULGADA. 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. Recurso interposto com o intuito de rediscutir matéria julgada monocraticamente. 3. Ausência de colação de fatos novos ao caso concreto hábeis a reforma da decisão monocrática. 4. AGRAVO CONHECIDO, porém IMPROVIDO, à unanimidade, nos termos do voto do Des. Relator. (2015.04318886-32, 153.445, Rel. ROBERTO GONCALVES DE MOURA, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-10-29, Publicado em 2015-11-16)**

Destarte, entendo cabível o ressarcimento dos agravados dos valores 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 residia, ou com a



---

possibilidade de obter renda com o aluguel do próprio imóvel objeto do contrato de compra e venda.

Quanto ao Juízo de retratação, entendo que a decisão monocrática deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, mesmo porque inexistem fatos novos que possam subsidiar alteração do decisum.

Ante o exposto, CONHEÇO do presente recurso de agravo, porém NEGÓ-LHE PROVIMENTO, para manter a decisão monocrática impugnada em sua totalidade.

É como voto.

Belém - PA, 20 de junho de 2016.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora