



Agravo de Instrumento n.º 0001356-10.2016.8.14.0000
Agravante: Círculo Engenharia Ltda; Prime Residencial & Engenharia Ltda; Plaza Mendonça Engenharia SPE Ltda (Adv: Ricardo Calderaro Rocha)
Agravado: Tyciana Almeida Barbosa (Adv: Vitor de Alencar Lima Mesquita)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Círculo Engenharia Ltda, Prime Residencial & Engenharia Ltda e Plaza Mendonça Engenharia SPE Ltda contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 7ª Vara Cível e Empresarial de Belém que deferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela formulado pelo agravado na Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais que ajuizou em face das agravantes. A decisão agravada determinou que as agravantes arcassem com o pagamento de lucros cessantes, na forma de aluguel, no valor de R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais), desde abril de 2014 até a efetiva entrega do imóvel, com multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de descumprimento.

Insurgindo-se contra a decisão, as agravantes alegam inexistir óbice à aplicação da cláusula 6.1 do contrato firmado, o qual prevê a possibilidade de prorrogação no prazo de entrega do imóvel em até 360 (trezentos e sessenta) dias.

Alegam que o juízo de primeiro grau não observou a orientação jurisprudencial que determina que o pagamento dos lucros cessantes, em caso de atraso de obra, deve ter como dies a quo o momento em que o pedido é deferido, sendo incabível a sua retroatividade.

Defendem a ausência de prova de dano a ensejar o pagamento de lucros cessantes, sendo a sua comprovação, conforme a jurisprudência, imprescindível. Ressaltam não haver fundamento na utilização do valor do imóvel como alíquota para o pagamento dos lucros cessantes na forma de aluguéis.

Argumentam não estarem presentes os requisitos necessários à concessão da tutela antecipada.

Requereram a concessão de efeito suspensivo para sustar integralmente os efeitos da decisão combatida, ou, ao menos, parcialmente, para que os lucros cessantes sejam tidos como devidos apenas a partir da intimação de todas as agravantes.

Ao final, pleitearam o provimento ao recurso, afastando o pagamento dos lucros cessantes na forma de aluguéis.

É o relatório.

Voto

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto por Círculo Engenharia Ltda, Prime Residencial & Engenharia Ltda e Plaza Mendonça Engenharia SPE Ltda contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 7ª Vara Cível e Empresarial de Belém que deferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela formulado na Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada pelo agravado em face das agravantes

No presente caso, entendo o juízo a quo agiu corretamente ao determinar a redução do prazo de prorrogação para a entrega do imóvel, eis que o prazo praticado de forma usual no mercado é de 180 (cento e oitenta) dias, termo este



entendido como razoável pela jurisprudência deste Egrégio Tribunal, motivo pelo qual a cláusula que prevê a possibilidade de prorrogação por 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias caracteriza-se como abusiva e deve ser reduzida. Esse é o entendimento que tem sido adotado por este Egrégio Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL DO RÉU. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONSUMIDOR. CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ALEGAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA IX QUE ESTIPULA O PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA ENTREGA DE 360 DIAS. REJEITADA, ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELA JURISPRUDÊNCIA, PRAZO QUE NAO PODE ULTRAPASSAR 180 DIAS. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DANO MATERIAL. REJEITADA, COMPROVAÇÃO DE GASTOS COM O PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO DEMANDANTE ? ART. 333, II, CPC. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL. REJEITADA, DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. COMPROVAÇÃO DOS FATOS QUE GERARAM CONSTRANGIMENTO E SEUS DESDOBRAMENTOS NA ESFERA PERSONALÍSSIMA DO DEMANDANTE. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO ? ARTS. 186, 187 E 927, CPC C/C ART. 5º, V E X, CF. PEDIDO ALTERNATIVO DE MINORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REJEITADO, AO CONTRÁRIO DO QUE SE ALEGA, O VALOR DE R\$ 5.000,00, FIXADO NA ORIGEM, ESTÁ EM PATAMAR AQUÉM DO ADEQUADO. PRECEDENTES STJ. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. APELAÇÃO CÍVEL DO AUTOR. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ACOLHIDO, FIXAÇÃO EM R\$ 20.000,00, VERBA QUE MELHOR REFLETE A EXTENSÃO DO DANO E AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO, ATENDENDO AOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE, PROPORCIONALIDADE E PUNIBILIDADE. PEDIDO DE CONDENAÇÃO EM JUROS, CORREÇÃO E MULTA CONTRATUAIS CONFORME PARÂMETROS ESTIPULADOS PELO PRÓPRIO DEMANDANTE. ACOLHIMENTO PARCIAL, APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA PRÉ-EXISTENTE, REVERSÃO DA CLÁUSULA DE JUROS DE MORA DE 2% A.M. EM FAVOR DO CONSUMIDOR E CORREÇÃO MONETÁRIA NOS TERMOS DA CLÁUSULA 7.6 DO CONTRATO. PRECEDENTES STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. REFORMA EX OFFICIO PARA QUE OS CONSECUTÓRIOS LEGAIS SOBRE A INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, INCIDAM SOMENTE A PARTIR DA CITAÇÃO (ART. 405, CC C/C ART. 219, CPC) E CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O EVENTO DANOSO (SÚMULA N.º 43/STJ). JÁ SOBRE A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, INCIDIRÃO JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DESTA DECISÃO, EM VISTA DA MAJORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO (SÚMULA N.º 362/STJ).

(2015.04643816-92, 154.362, Rel. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Órgão Julgador 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-12-03, Publicado em 2015-12-09) (grifo nosso)

Também não assiste razão ao agravante quanto à irretroatividade dos lucros cessantes, eis que estes são por direito devidos desde o momento de configuração da mora. Nesse sentido: APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DIES A QUO E AD QUEM. MULTA PENAL CUMULADA COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JUROS DE MORA E CORREÇÃO.

1. A análise quanto à necessidade da prova se insere no âmbito da discricionariedade conferida ao julgador. Assim, o magistrado, ao considerar que a prova requerida é impertinente, desnecessária ou protelatória, deve indeferi-la, sem que se configure cerceamento de defesa.

2. A construtora deve responder pelos lucros cessantes, quando a unidade imobiliária não for entregue no prazo acertado no contrato, que correspondem aos aluguéis que o consumidor deixou de auferir entre a data final do prazo de prorrogação até a efetiva entrega das chaves.

3. A cláusula penal contratual tem natureza moratória, diversa da reparação por lucros cessantes, que tem caráter indenizatório. 4. Os juros de mora devem incidir desde a data da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. A correção monetária, que é meio de recomposição do poder



aquisitivo da moeda, deve ocorrer a partir do momento em que os aluguéis seriam devidos, para se evitar enriquecimento sem causa do devedor. Todavia, não há que se alterar a data indicada na sentença se mais benéfica para o recorrente. 5. Agravo retido e apelação não providos."

(TJDFT - APELAÇÃO CÍVEL 20060111079387APC DF; Registro do Acórdão Número: 577234; Data de Julgamento: 29/03/2012; Órgão Julgador: 4ª TURMA CÍVEL; Relator: Arnaldo Camanho de Assis; Publicação No Dju: 16/04/2012 Pág.: 217; Decisão: Negar Provimento Ao Agravo Retido E À Apelação, Unânime.) (grifo nosso)

No que se refere à ausência de comprovação de dano a ensejar a indenização, ressalto que o Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência uníssona no sentido de que, em caso de atraso na entrega de imóvel, o prejuízo é presumido, como se verifica da leitura do seguinte julgado:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS EM RECURSO ESPECIAL. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPRADOR. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO Nº 83 DA SÚMULA DO STJ. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS NºS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ.

1. O recurso especial que indica violação do art. 535 do Código de Processo Civil, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória e de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial por força das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

4. O Tribunal de origem, ao consignar a existência de dano moral e ao fixar o seu valor, além de analisar as cláusulas do contrato, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, estando obstada a inversão do julgado pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 709.516/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 03/11/2015) (grifo nosso)

Ademais, o Novo Código de Processo Civil (NCPC), em seu art. 311, instituiu nova modalidade para antecipação dos efeitos da tutela:

Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:

(...) IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável. (...).

Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor da agravada: o atraso injustificado na entrega do imóvel, por mais de 2 (dois) anos, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.

Relativamente à utilização do valor do imóvel como alíquota para a determinação do valor dos lucros cessantes na forma de aluguéis, ressalto que não houve a ocorrência de tal fato no caso em análise, pois o juízo a quo determinou o pagamento da indenização no valor especificado de R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais), conforme requerido pela parte autora da ação principal (fl. 36v).

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento, mantendo inalterada a decisão agravada.



Belém - PA,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

Agravo de Instrumento n.º 0001356-10.2016.8.14.0000
Agravante: Círculo Engenharia Ltda; Prime Residencial & Engenharia Ltda; Plaza Mendonça Engenharia SPE Ltda (Adv: Ricardo Calderaro Rocha)
Agravado: Tyciana Almeida Barbosa (Adv: Vitor de Alencar Lima Mesquita)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

ACÓRDÃO N° _____

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que as agravantes realizassem a entrega do imóvel à agravada.
2. Cabível a redução do prazo previsto no contrato de prorrogação para a entrega do imóvel, eis que o prazo praticado de forma usual no mercado é de 180 (cento e oitenta) dias, termo este entendido como razoável pela jurisprudência deste Egrégio Tribunal.
3. Em relação à alegação de ausência de comprovação de dano a ensejar a indenização, ressalto que o Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência uníssona no sentido de que, em caso de atraso na entrega de imóvel, o prejuízo é presumido.
4. A constatação de atraso injustificado na entrega do imóvel, por mais de 02 (anos) além do prazo contratualmente estipulado, é fato que configura os requisitos autorizadores da concessão de tutela antecipada.
5. Recurso conhecido e desprovido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento, mantendo inalterada a decisão agravada.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos dezanove dias do mês de setembro do ano de 2016.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desembargador: **JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO**
Desembargador Relator