



ACÓRDÃO N°.
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.
COMARCA DE BELÉM/PA.
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0100889-73.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: MARLENE ALVES PEREIRA
AGRAVADO: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL, COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL E DANO MORAL COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO – DEFERIDA A TUTELA ANTECIPADA RECURSAL – DETERMINADO À CONSTRUTORA O PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES – ALUGUEL EQUIVALENTE A 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR DO IMÓVEL ADQUIRIDO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC.
2. De acordo com a uníssona jurisprudência do STJ é cabível indenização por lucros cessantes, quando descumprido o prazo para entrega do imóvel, até que seja efetivada a entrega das chaves. Assim, são devidos alugueres, a título de lucros cessantes, sendo que, na hipótese, o dano material é presumido.
3. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso parcialmente provido.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 12 de setembro de 2016.
Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura, Juiz Convocado Dr. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura.



LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES
(RELATOR):



Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de efeito suspensivo, interposto por MARLENE ALVES PEREIRA, contra decisão interlocutória (à fl. 16), prolatada pelo MM. Juízo da 6ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da Ação Ordinária de Indenização por Perdas e Danos, Nulidade de Cláusula Contratual, Cobrança de Multa Contratual e Dano Moral com pedido de Tutela Antecipada em face de AMANHÃ INCORPORADORA LTDA, que indeferiu a tutela antecipada postulada.

Os fatos:

Informam os autos que a agravante adquiriu uma unidade autônoma no residencial Ville Solare, imóvel este que não teria sido entregue no prazo previsto no contrato de promessa de compra e venda firmado com as agravantes (fls. 40/52), em que pese já ter sido extrapolado o prazo de entrega previsto para dezembro de 2013, prorrogável por 180 dias, não houve a efetiva entrega.

Sustentaram que sofreram danos de ordem material e moral decorrentes do atraso, razão pela qual buscaram o judiciário para solução do conflito, visando obter a concessão da tutela antecipada requerida, para obrigar a ré a realizar imediatamente o pagamento mensal de aluguel (lucros cessantes) a partir do ajuizamento da ação, no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais) até a efetiva entrega do empreendimento, sob pena de multa diária a ser estipulada em caso de descumprimento da tutela específica.

Na decisão combatida, o Magistrado a quo entendeu que não ficaram provados os requisitos do artigo 273, I do Código de Processo Civil, e INDEFERIU A ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA.

Inconformada, a autora interpôs o presente agravo de instrumento.

Iniciou o seu arrazoado, fazendo um relato dos fatos e circunstâncias que envolvem o litígio.

Alegou, em síntese, que o magistrado singular laborou em equívoco, e, por consequência, tal decisão lhe causa lesão grave e de difícil reparação, haja vista que lhe impõe várias consequências decorrentes do atraso, como deixar de receber os frutos de aluguéis do imóvel e ter que pagar aluguel para morar, posto que a agravante, mesmo cumprindo todas as suas obrigações previstas no contrato, não pode usufruir o bem.

Enfatizou a necessidade de reforma da decisão que não antecipou a tutela, já que estavam presentes os requisitos autorizadores (fumus boni iuris e periculum in mora), para obrigar a ré a realizar o pagamento de aluguéis no valor mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) até a efetiva entrega do imóvel, a título de lucros cessantes.

Citou legislação e jurisprudência.

Finalizou pugnando pela concessão da tutela antecipada recursal; e, no mérito, pelo provimento do recurso.

Em exame de cognição sumária (fls.253/256) deferiu a tutela antecipada pleiteada, embora em valor inferior ao pugnado, e fixei o pagamento de aluguel à agravante em 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel adquirido, até a efetiva entrega das chaves.

Sem contrarrazões, conforme certidão de fl. 95.

Determinei a inclusão do feito em pauta de julgamento.

É o relatório.



EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL, COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL E DANO MORAL COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO – DEFERIDA A TUTELA ANTECIPADA RECURSAL – DETERMINADO À CONSTRUTORA O PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES – ALUGUEL EQUIVALENTE A 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR DO IMÓVEL ADQUIRIDO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC.
2. De acordo com a uníssona jurisprudência do STJ é cabível indenização por lucros cessantes, quando descumprido o prazo para entrega do imóvel, até que seja efetivada a entrega das chaves. Assim, são devidos alugueres, a título de lucros cessantes, sendo que, na hipótese, o dano material é presumido.
3. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso parcialmente provido.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Conheço do recurso de agravo de instrumento, uma vez que presentes que se fazem os requisitos de admissibilidade.



Inicialmente, em exame de cognição exauriente, antecipo que confirmarei a tutela antecipada concedida que determinou o pagamento de aluguéis mensais, a título de lucros cessantes, até a efetiva entrega das chaves.

É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC/73, que assim dispõe:

Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu..

Essas exigências deverão comparecer nos autos de modo a comportar uma certeza, ou até provável certeza, de que há o direito que se propõe buscar, ou que há necessidade de se garantir os efeitos práticos da tutela principal, isto é, que existe prova inequívoca, verossimilhança das alegações e fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Compulsando o caderno processual, apuro ser inegável que as partes envolvidas no litígio celebraram contrato de promessa de compra e venda, e que o prazo estipulado no aludido contrato para a entrega da obra não foi obedecido, posto que contratualmente previsto para dezembro/2013, expendido para junho/2013, devido o prazo de tolerância de 180 dias, sem que a obra tenha sido entregue à agravante.

Como já afirmei na decisão anteriormente proferida, a fixação de lucros cessantes na hipótese de inadimplemento na entrega de obra, encontra respaldo na jurisprudência pátria que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do bem.

Nesse sentido, cito os julgados abaixo:

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 BÔAS 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)

Assim, a determinação de pagamento de lucros cessantes na forma de aluguel encontra respaldo legal e foi fixada com observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, por ser prática comum do mercado imobiliário, tendo por base percentual sobre o valor do imóvel, que propicia a comparação da rentabilidade a ser obtida com o bem adquirido, em relação à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado.

Quanto ao termo final do pagamento, a jurisprudência pátria é firme no sentido de que somente a entrega definitiva do imóvel, por meio da entrega das chaves ao proprietário, é que configura o fim do cabimento de lucros cessantes pelo atraso injustificado de entrega de obra:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR E DE APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. INOCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES DO STJ. TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. RECEBIMENTO DAS CHAVES. APLICAÇÃO DE MULTA POR ATRASO PREVISTA



NO CONTRATO. CUMULAÇÃO DE MULTA E DANO MATERIAL. POSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA.

1. (...). 5. A jurisprudência do STJ é assente no sentido de que é cabível indenização por lucros cessantes, quando descumprido o prazo para entrega do imóvel. Assim, são devidos alugueres, a título de lucros cessantes, sendo que, na hipótese, o dano material é presumido. 6. Deve-se adotar como termo final para indenização do lucro cessante, a data do efetivo recebimento das chaves do imóvel e não da data da expedição da Carta Habite-se. Precedentes do TJDF.

7. (...)

9. Recurso conhecido e desprovido.

(APC 20130110385073 DF 0010461-08.2013.8.07.0001, Relator SEBASTIÃO COELHO, Julgamento 01/10/2014, Órgão Julgador: 5ª Turma Cível, Publicação: Publicado no DJE: 09/10/2014 . Pág.: 121)

“APELAÇÕES CÍVEIS. CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. PROPRIETÁRIA DO TERRENO. VENDEDORA DO IMÓVEL. PRELIMINAR REJEITADA. APRECIÇÃO DE MATÉRIA NÃO POSTULADA NA INICIAL. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA OU DA ADSTRIÇÃO. JULGAMENTO ULTRA PETITA. CARACTERIZAÇÃO. PRELIMINAR ACOLHIDA. SENTENÇA DECOTADA. ATRASO. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. DATA DA ENTREGA DO BEM.

1. (...). 6. Embora seja necessária a comprovação dos lucros cessantes para acolhimento do pedido referente a esse prejuízo, tem-se reconhecido a existência de dano ao comprador nas hipóteses em que a entrega de imóvel adquirido na planta não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador encontra-se em prejuízo presumido.

7. Não havendo nos autos elementos probatórios aptos a auxiliar na apuração do valor mensal dos alugueis devidos pela incorporadora imobiliária, a título de lucros cessantes, deve o valor da indenização ser apurado em fase de liquidação de sentença.

8. A expedição da Carta de Habite-se não constitui meio suficiente para configurar o adimplemento contratual da entrega do imóvel, constituindo apenas um dos requisitos essenciais para a entrega, de modo que sua expedição, por si só, não caracteriza a entrega do bem e o total adimplemento da obrigação das apeladas.

9. A entrega do imóvel se comprova pelo recebimento das chaves, com a efetiva imissão do promitente comprador na posse.

10. Apelação da segunda e terceira rés conhecida e não provida. Apelação da primeira ré conhecida, preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada, preliminar de julgamento ultra petita acolhida, excesso decotado, e, no mérito, parcialmente provida.”

(Processo: APC 20130111621654, TJ/DF, Relator(a): SIMONE LUCINDO, Julgamento: 15/07/2015, Órgão Julgador: 1ª Turma Cível, Publicação:



Publicado no DJE: 30/07/2015. Pág.: 91).

Com as considerações declinadas alhures e na esteira da decisão que lancei quando do recebimento do agravo e concessão do efeito excepcional postulado, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso.

Este é o meu voto.

Belém (Pa), 12 de setembro de 2016.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR