



ACÓRDÃO N°.

PROCESSO N°: 0019860-98.2015.814.0000

RECURSO: AGRAVO DE INSTRUMENTO

ÓRGÃO JULGADOR: 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

AGRAVANTE: LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA

AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

Advogado (a): Dr. Gustavo Freire da Fonseca – OAB/PA n° 12.724

AGRAVADO: MARCO ANTONIO BALIEIRO DA SILVA

AGRAVADA: MEIRELLE PINHEIRO MOREIRA BALIEIRO

Advogado (a): Dr. Paulo Victor Nascimento Barros – OAB/PA n° 18.604

RELATORA DESA. CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS E PATRIMONIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. INDENIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. VALOR ARBITRADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. PRECEDENTES. MULTA FIXADA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO JUDICIAL. MANTIDA. PREQUESTIONAMENTO. NÃO CABIMENTO.

- 1- Quando as partes são impedidas de fruir ou alugar o imóvel em razão do atraso na sua entrega, resta presumida a hipótese de lucros cessantes. Precedentes;
- 2- O valor arbitrado a título de lucros cessante é razoável e proporcional;
- 3- O valor da multa fixada não é exorbitante e só será aplicado em caso de descumprimento judicial;
- 4- Não há como acolher o prequestionamento de dispositivos legais sem apontar de que forma foram violados;
- 5- Agravo de Instrumento conhecido e desprovido.

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, integrantes da 2ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade, conhecer do recurso, porém, negar-lhe privimento, para manter a decisão atacada.

2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 29 de setembro de 2016. Relatora Exma. Sra. Desa. Célia Regina de Lima Pinheiro. Julgamento presidido pelo Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura, tendo como segundo julgador o Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura e como terceira julgadora a Exma. Desa. Ezilda Pastana Mutran.

Desembargadora CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO

Relatora

RELATÓRIO

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (Relatora):

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA contra decisão (fls.48-50) proferida pelo MM. Juízo de Direito da 12ª Vara Cível da Capital que, nos autos da Ação de Indenização por Danos Patrimoniais e Extrapatrimoniais c/ pedido de Tutela Antecipada (Proc.0014561-13.2015.814.0301), deferiu parcialmente a tutela antecipada determinando que a requerida pague o valor mensal de R\$1.894,02 (um mil oitocentos e noventa e quatro Reais e dois centavos), até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do ajuizamento da presente ação até a efetiva entrega do imóvel,



diretamente na conta bancária do autor. Fixou multa diária de R\$500,00 (quinhentos Reais) para a hipótese de não cumprimento da medida deferida, até o limite de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). Historiam que os agravados adquiriram o imóvel no residencial Torre Parnaso, em 11/04/2012, com previsão de entrega para junho de 2014. Que em razão do atraso na entrega da obra, sofreram prejuízos materiais e morais, razão pela qual ajuizaram a ação em epígrafe requerendo em sede de tutela antecipada: a) a suspensão da atualização do saldo devedor desde o prazo estabelecido para a entrega do imóvel (junho/2014), sob pena de multa diária de R\$5.000,00 (cinco mil reais), b) o pagamento de alugueis no valor de R\$1.894,02 (um mil, oitocentos e noventa e quatro reais e dois centavos) sob pena de multa diária de R\$500,00 (quinhentos reais).

Aduzem as Agravantes que o pedido formulado não pode ser passível de acolhimento, visto que a entrega do empreendimento por si não implica em condenação de indenização por dano material, sendo necessário para tanto que haja ação ou omissão voluntária.

Pressupõem que o dano é consequência de ato ilícito, sendo resguardada a indenização, portanto, quando demonstrado o trinômio conduta culposa, dano e nexos causal. Afirmam a incidência de excludente de responsabilidade a recair sobre o nexos causal, eis que o atraso na entrega do imóvel, que ensejou o pedido indenizatório, ocorreu por força maior.

Que, no segundo semestre de 2011, os trabalhadores da construção civil exerceram seu direito de greve o que impossibilitou o prosseguimento da obra, visto que dependiam da atividade laboral dos funcionários para que o empreendimento fosse entregue no prazo estabelecido, sendo descabido o pedido de indenização, uma vez que a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro é causa excludente de responsabilidade para o fornecedor.

Ressaltam que não ficou efetivamente comprovado que os agravados aufeririam tal quantia quando da entrega do imóvel, em caso de aluguel, pois a unidade imobiliária poderia ser alugada por valor bem inferior, em razão do mercado imobiliário se encontrar em baixa competitividade. Asseveram que o atraso na entrega do empreendimento, por si, não implica em condenação de indenização por lucros cessantes.

Destacam que nos casos de indenização a média é 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor do imóvel para moradia, o qual é um parâmetro fictício, uma vez que os recorridos não demonstraram a perda financeira. Que nesse caso fica impossível verificar os supostos lucros cessantes.

Ressaltam que o agravado junta documentos no qual reconhecem o vínculo contratual, mas não demonstram qualquer presença de risco latente de dano.

Prequestionam os artigos 273,461, 461-A do Codex e artigo 14,§3º e 84 §§3º e 4º do Código de Defesa do Consumidor e artigo 5º, LIV e LV da CF/88.

Requerem ao final, a reforma da decisão de primeiro grau e por conseguinte, a revogação da tutela.

Junta documentos às fls. 21-87

Às fls.90-91 indeferi o pedido de efeito suspensivo.

Pedido de reconsideração de fls.94-107.

O juiz de piso presta as informações (fl.108).

Não foram apresentadas as contrarrazões (fls. 109).

À fl.110, indeferi o pedido de reconsideração. Contra essa decisão não foi interposto recurso (fl.112).

É o relatório.

VOTO



A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (Relatora):

Aplicação das normas processuais

Consoante o art. 14 da Lei nº 13.105/2015 – CPC/2015 – a norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

O recurso deve observar a legislação vigente na data em que proferida a decisão recorrida (EREsp 649.526/MG, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/06/2005, DJ 13/02/2006, p. 643).

A decisão recorrida foi publicada antes de 18 de março de 2016, data que entrou em vigor o CPC/2015.

Nessas circunstâncias, o julgamento deve respeitar os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência do CPC/1973, bem como observar as normas aplicáveis aos recursos previstas no antigo Código de Processo Civil.

Conheço do presente recurso eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade.

A contenda, no presente agravo, gira em torno de se dirimir se o Juízo a quo agiu com a certo ao deferir parcialmente a tutela antecipada, para que as requeridas/agravantes arquem com o pagamento dos aluguéis dos requerentes/agravados no valor de R\$-1.894,02 (hum mil, oitocentos e noventa e quatro reais e dois centavos) até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, a parti do ajuizamento da ação até a efetiva entrega do imóvel adquirido, diretamente na conta bancária do autor, sob pena de multa diária de R\$500,00 (quinhentos reais) até o limite de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

Noticiam os autos que as agravantes, em 11/04/2012, celebraram com os agravados contrato de promessa de compra e venda (fls. 71-84), tendo como objeto a aquisição do apartamento nº.1202, localizado no 12º andar no Residencial Torre Parnaso, sendo que o contrato firmado previa no capítulo IX- item 9.1 (fl.80) que o prazo para a entrega do empreendimento seria em 39 (trinta e nove meses) contados do registro da incorporação imobiliária, com possibilidade de prorrogação em 180 (cento e oitenta) dias (cláusula 9.1.1). Da leitura da inicial (fl.24) os autores alegam que o registro da incorporação imobiliária ocorreu em 18/03/2011 (conforme doc. acostado nos autos originais) e considerando os 39 meses, o prazo fatal para a entrega do imóvel seria junho de 2014.

Os agravantes não trouxeram a cópia do registro da incorporação imobiliária, mas também não se insurgiram contra o termo inicial da incidência do pagamento de alugueres (a partir do ajuizamento da ação).Recorrem da determinação de pagamento de aluguel, no valor arbitrado de R\$1.894,02 (um mil, oitocentos e noventa e quatro reais e dois centavos) e a multa fixada em caso de descumprimento.

Essa afirmação é lastreada na interpretação lógico sistemática das razões do presente agravo. Pois bem. É cediço que, na medida em que as partes são privadas de fruir ou alugar o imóvel em razão do atraso na sua entrega, resta presumida a



hipótese de lucros cessantes.

A jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça tem entendido que os lucros cessantes podem ser presumidos ante a não entrega de imóvel na data convencionada, admitindo a indenização por lucros cessantes correspondentes aos alugueres que o adquirente poderia ter recebido em razão da não entrega do imóvel na data estipulada. Senão vejamos:

EMENTA: 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.

1. Não conheço da alegada vulneração do art. 535, I e II, do CPC. Nas razões do especial o recorrente deduz argumentação de que as questões postas nos aclaratórios interpostos na origem não foram respondidas, sem pontuar, de forma específica, quais seriam e qual a sua relevância para solução da controvérsia, o que atrai, de forma inarredável, a exegese da Súmula 284/STF.

2. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, para afastar a incidência de multa prevista no contrato de compra e venda de imóvel na planta, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto-fático probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.

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. (Grifei)

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 525.614 - MG (2014/0131927-0) RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO. Data do julgamento: 19/08/2014.

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL. CIVIL. RESCISAO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. OCORRÊNCIA. PRESUNÇÃO.

1. Presume-se a ocorrência de lucros cessantes em razão da não entrega de imóvel na data estipulada.

2. Agravo regimental improvido. (AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 826.745 - RJ 2006/0035354-6. Relator Ministro João Otávio de Noronha. Julgado em 09/03/2010. Publicado em 23/03/2010).

Esta Corte, inclusive, já se pronunciou nesse sentido em diversos julgados:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. TUTELA ANTECIPADA QUE DEFERIU PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, PARA CONDENAR OS RÉUS A PAGAREM Á AUTORA LUCROS CESSANTES, EM VIRTUDE DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, NO VALOR DE 0,5% AO MÊS DESDE O ESGOTAMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA, ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA NO VALOR DE R\$ 1.000,00 (MIL REAIS).

I - Alegação do agravante de que inexistente configuração de mora, considerando que o contrato celebrado prevê dois prazos de prorrogação sucessivos de 180(cento e oitenta dias), totalizando 360(trezentos e sessenta dias), de modo que inexistiria o atraso alegado. Alegação comprovada e parcialmente acolhida, uma vez que de fato existe um segundo prazo de prorrogação no contrato celebrado entre as partes; e, muito embora exista um pedido de nulidade dessa cláusula, isso será apreciado somente por ocasião do julgamento da ação, de modo que, computando-se os dois prazos de prorrogação previstos, a mora se verifica tão somente a partir do mês de setembro/2014, e não março/2014, como previsto na decisão agravada;

II - Alegação de impossibilidade de ser atribuído o valor dos alugueis no percentual de 0,5% do valor total do imóvel, considerando que até este momento a agravada investiu somente 34% do valor do contrato. Pedido não provido, considerando que restou comprovado nos autos que todas as parcelas mensais estipuladas foram efetivamente pagas, sendo que o restante do saldo devedor, - valor a ser financiado-, só é pago por ocasião da entrega do imóvel, o que por óbvio ainda não ocorreu;

III - A multa diária arbitrada deve ser afastada, considerando precedentes deste Tribunal e do Superior Tribunal de Justiça, prevendo a inaplicabilidade das astreintes em obrigações



de pagar quantia em dinheiro.

IV - Recurso conhecido e parcialmente provido, para manter a condenação em lucros cessantes no percentual de 0.5% ao mês, valor esse devido após os dois prazos de prorrogação previstos no contrato (setembro/2014), afastando-se ainda a multa diária arbitrada, e julgando-se prejudicado o Agravo Regimental interposto nos autos, nos termos da fundamentação.

(TJPA. Agravo de Instrumento N° 00048582520148140000, 1ª Câmara Cível Isolada, Relatora: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA. Número do acórdão: 153.098. Data de Julgamento: 19/10/2015. Data de Publicação: 09/11/2015).

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PERDAS E DANOS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA PELO JUÍZO A QUO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES CONCEDIDO EM PATAMAR RAZOÁVEL. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. PROVIDÊNCIA INCABÍVEL. DECISÃO MANTIDA. ART. 557, CAPUT, DO CPC. DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECURSO. (TJPA. Agravo de Instrumento n° 0071736-92.2015.8.14.0000, 2ª Câmara Cível Isolada, Relator. Desembargador Roberto Gonçalves Moura. Decisão Monocrática, data. 11/12/2015.).

Corroboram essa tese os Tribunais Estaduais. Vejamos:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÕES. AÇÃO DE CONHECIMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA TECNISA. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. HABITE-SE. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM MULTA. INVERSÃO DE CLÁUSULA MORATÓRIA. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. MORA DA CONSTRUTORA. SENTENÇA REFORMADA. 1. A Tecnisa S/A possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação em que se discute os efeitos do atraso na conclusão de imóvel, quando demonstrada a existência de grupo econômico com a empresa que firmou o contrato de promessa de compra e venda. 2. O atraso na entrega de imóvel gera direito aos lucros cessantes, diante da presunção de dano. 2.1. Segundo o STJ, 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 (STJ, AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 02/12/2013). 3. O termo final dos lucros cessantes e da multa moratória é do habite-se, que individualiza a matrícula do imóvel e possibilita ao comprador a realização do financiamento imobiliário. 4. É abusiva a cláusula contratual que estipula penalidade moratória por inadimplemento exclusivamente em desfavor do consumidor, adquirente de imóvel (art. 51, IV do CDC). 4.1. A cláusula deve ser invertida e a construtora, condenada ao pagamento de multa pelo atraso na entrega do imóvel, em razão do princípio da simetria. 5. Admite-se a cumulação da multa moratória, que possui natureza punitiva, com lucros cessantes, que tem viés compensatório, sem que haja bis in idem. 6. O termo inicial da correção monetária da multa é da mora da construtora, que ocorre após o prazo de tolerância de 180 dias previsto em contrato. 7. Recurso do autor parcialmente provido. Recurso da ré improvido. (TJ-DF - APC: 20140110465010 DF 0011098-22.2014.8.07.0001, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 04/02/2015, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 19/02/2015 . Pág.: 248)

COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. Ilegitimidade passiva afastada. Validade de cláusula de tolerância de 180 dias. Atraso não negado, reduzido. Alegação de excludente de responsabilidade. Fortuitos internos decorrentes do risco da atividade. Art. 927, parágrafo único, CC. Responsabilidade objetiva do fornecedor. Arts. 12 e 14, CDC. Danos materiais. Lucros cessantes. Presunção pela não utilização do imóvel. Indenização devida correspondente a 0,5% do preço do imóvel atualizado por mês de atraso conforme precedentes da Câmara. Cumulação com multa contratual e juros de mora por reciprocidade. Danos morais afastados Recursos parcialmente providos. (TJ-SP - APL: 10935870220138260100 SP 1093587-02.2013.8.26.0100, Relator: Mary Grün, Data de Julgamento: 14/04/2015, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/04/2015)

APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. Contrato para aquisição de imóvel na planta. Atraso superior a um ano para a entrega do bem. Pretensão de rescisão da contratação com a devolução dos valores pagos



integralmente, além de condenação da parte ré ao pagamento de indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes, com aplicação de cláusula penal contratualmente estabelecida. Relação de consumo. Prevenção desta Câmara. Responsabilidade objetiva. Argumentos de defesa que não podem ser acolhidos. Atraso não justificado. Excludentes não comprovadas. Dano moral caracterizado. Aplicação da parte final do verbete nº 75, da Súmula deste Tribunal de Justiça. Valor indenizatório arbitrado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) que se afigura como necessário e suficiente para reprovação e prevenção do dano moral, principalmente tendo-se em vista as circunstâncias do caso concreto. Sentença que comporta reparos. Julgamento extra petita. Violação ao princípio da correlação. Nulidade de parte do julgado. Impossibilidade de declaração de nulidade de cláusulas contratuais. Requerimento não formulado pela parte autora. Acolhimento da pretensão de condenação das demandadas ao pagamento de lucros cessantes. Precedentes do Egrégio STJ. Ressarcimento dos valores apurados a tal título, no período compreendido entre a data prevista para a entrega do imóvel, contabilizado o período de tolerância, e tendo como limite máximo a data da intimação do julgado, mesmo raciocínio a ser aplicado no que tange à incidência da cláusula penal. Juros e correção monetária corretamente fixados na sentença. **PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO INTERPOSTO PELA CONSUMIDORA, NA FORMA DO ART. 557, § 1º - A, DO CPC. (TJ-RJ - APL: 00320309220108190209 RJ 0032030-92.2010.8.19.0209, Relator: DES. CLAUDIO LUIS BRAGA DELL ORTO, Data de Julgamento: 22/03/2015, DÉCIMA OITAVA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 24/03/2015 00:00).**

Da Proporcionalidade do valor arbitrado a título de lucros cessantes.

Contestam, também, as agravantes, o fato de o Juízo a quo ter arbitrado o pagamento de aluguel uma vez que inexistia ato ilícito praticado pelas agravantes, mas sim caso fortuito, pois dependiam da atividade laboral dos funcionários para entregarem o empreendimento no prazo estabelecido.

A tese de caso fortuito não prospera uma vez que não há nos autos qualquer prova de greve dos trabalhadores da construção civil ou outro caso fortuito que justificasse a paralisação dos funcionários das agravantes, na obra, objeto da lide.

De acordo com o item 3.1, do contrato de compra e venda, o preço ajustado do imóvel é de R\$ 381.381,55 (trezentos e oitenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais e cinquenta e cinco centavos) (fl.71 –v).

O valor arbitrado na decisão atacada é de R\$1.894,02 (um mil, oitocentos e noventa e quatro reais e dois centavos), o qual é perfeitamente razoável, proporcional, vez que corresponde a menos que 0,5% do valor do imóvel residencial (R\$1.906,90).

Logo, o valor fixado na decisão guerreada está dentro dos parâmetros adotados pelo C. STJ e jurisprudência pátria.

Para fins de ilustração deste tópico, transcrevo os seguintes julgados:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. Insurgência da ré em face da sentença de parcial procedência. Demandada condenada ao pagamento de lucros cessantes e danos morais em decorrência do atraso na entrega do imóvel. Reforma. 1. Atraso na entrega do imóvel. Ponto incontroverso. Alegação de atos inimputáveis à incorporadora. Descabimento. Risco do empreendimento. Culpa da ré. Responsabilidade pelo atraso da obra. Manutenção. 2. Lucros cessantes. Pedido acolhido na sentença. Reforma parcial. Simples atraso que importa em danos materiais, pela impossibilidade de uso e fruição do bem. Precedente do STJ. Termo a quo. Tolerância de 180 dias de atraso da conclusão das obras. Cláusula contratual não abusiva. Precedentes. Atraso superior ao prazo de tolerância. Danos materiais incidentes a partir do final do prazo de tolerância. Redução da fixação mensal de 2% para 0,5% do valor atualizado do contrato durante a mora. Acolhimento parcial. 3. Danos morais. Pedido acolhido na sentença. Afastamento. Inocorrência. O inadimplemento contratual, por si só, não gera dano moral. Álea própria do negócio jurídico. Acolhimento. Sentença reformada. Lucros cessantes reduzidos para 0,5% dos valor do contrato. Danos morais afastados. Recurso provido em parte. (TJ-SP - APL:



40137431520138260564 SP 4013743-15.2013.8.26.0564, Relator: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 27/01/2015, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/01/2015) grifei

CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. ALUGUEL INDENIZÁVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR. PRESCRIÇÃO. 1. É DEVIDA A INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE AOS LUCROS CESSANTES PELA NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO DA MORA DA PROMITENTE VENDEDORA. 2. A OBTENÇÃO DE HABITE-SE NÃO COMPROVA A ENTREGA DO IMÓVEL QUE HÁ DE SER FEITA POR MEIO DE TERMO PRÓPRIO DEVIDAMENTE ASSINADO PELO PROMITENTE COMPRADOR. 3. DEMONSTRADO QUE O PROMISSÁRIO COMPRADOR DEIXOU DE AUFERIR ALUGUERES, OS LUCROS CESSANTES CORRESPONDEM AO VALOR DE MERCADO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, MOSTRANDO-SE RAZOÁVEL A FIXAÇÃO PELA SENTENÇA DO ALUGUEL MENSAL EM 0,5% SOBRE O VALOR DO BEM INFORMADO NO CONTRATO. 4. "A DISCUSSÃO ACERCA DA COBRANÇA DE VALORES INDEVIDOS POR PARTE DO FORNECEDOR SE INSERE NO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO ART. 206, § 3º, IV, QUE PREVÊ A PRESCRIÇÃO TRIENAL PARA A PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. HAVENDO REGRA ESPECÍFICA, NÃO HÁ QUE SE FALAR NA APLICAÇÃO DO PRAZO GERAL DECENAL PREVISTO DO ART. 205 DO CDC". RESP 1238737/SC, REL. MINISTRA NANCY ANDRIGHI. 5. SE A PARTE AUTORA PAGOU COMISSÃO DE CORRETAGEM EM 18 DE ABRIL DE 2009, É EXTEMPORÂNEA - POIS COLHIDA PELA PRESCRIÇÃO - A AÇÃO DE RESTITUIÇÃO AJUIZADA EM 21 DE NOVEMBRO DE 2013. 6. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA RECONHECER A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. 7. SEM CUSTAS OU HONORÁRIOS. (ACJ: 20130310350688 DF 0035068-79.2013.8.07.0003, Relator: EDI MARIA COUTINHO BIZZI, Data de Julgamento: 15/04/2014, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 02/05/2014 . TJ-D) destaquei

Logo, a decisão agravada está em consonância com os precedentes do Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria, no sentido de que o atraso na entrega de imóvel residencial dá ensejo a indenização por lucros cessantes devido a impossibilidade dos compradores (consumidores) usufruírem do imóvel na forma contratada.

Quanto ao valor da multa diária de R\$500,00 (quinhentos reais) até o limite de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) não se encontra exacerbada, bem como só será aplicada em caso de descumprimento da ordem judicial.

Por derradeiro, quanto ao prequestionamento dos artigos 273,461, 461-A do Codex e artigo 14, §3º e 84 §§3º e 4º do Código de Defesa do Consumidor e artigo 5º, LIV e LV da CF/88, registro que a mera citação de dispositivos legais sem sugestão do modo pelo qual teriam sido violados não permite o acolhimento do pedido de prequestionamento.

Nesse sentido:

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL.PREQUESTIONAMENTO. MERA CITAÇÃO DE DISPOSITIVOS LEGAIS SEM SUGESTÃO DO MODO PELO QUAL TERIAM SIDO VIOLADOS PELA DECISÃO EMBARGADA. IMPERTINÊNCIA.INOCORRÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. (TJPR - 16ª C.Cível - EDC - 1266507-1/03 - Região Metropolitana de Londrina - Foro Central de Londrina - Rel.: Alexandre Gomes Gonçalves - Unânime - - J. 16.09.2015)

Ante o exposto, conheço do recurso, porém nego-lhe provimento e por conseguinte, mantenho a decisão atacada

É o voto.

Belém, 29 de setembro de 2016.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará
BELÉM
SECRETARIA 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
ACÓRDÃO - DOC: 20160414548669 N° 166046



00198609820158140000



20160414548669

Desembargadora CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO
Relatora

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço: **Av. Almirante Barroso n° 3089**

CEP: **66.613-710**

Bairro:

Fone: **(91)3205-3236**