



AGRAVO DE INSTRUMENTO                      PROCESSO Nº: 0018733-28.2015.8614.0000  
EXPEDIENTE: 2º CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
AGRAVANTE: CYRELA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADO: ALEXANDRE PEREIRA BONNA  
AGRAVADO: GUANG SHENG JIAN  
                 XU YAN ZHEN  
ADVOGADO: SERGIO LUIZ DE ANDRADE  
RELATORA: DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FORÇA MAIOR. NÃO COMPROVADA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. SENTENÇA MANTIDA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. ALUGUEL DO IMÓVEL NO PERÍODO DE ATRASO. LUCROS CESSANTES ARBITRADOS EM 0.5% DO VALOR DO IMÓVEL.

Os lucros cessantes são devidos em razão do descumprimento injustificado da avença pela construtora, o qual acarretou a indisponibilidade do bem para o contratante, que foi impedido de gozar da propriedade do imóvel. Não poder utilizar o bem como adquirido na avença é prova suficiente para reconhecer a obrigação do fornecedor em reparar as perdas e danos amargados pelo consumidor, ora decorrentes dos aluguéis que razoavelmente deixou de receber ou teve que pagar. os lucros cessantes englobam o que o credor efetivamente deixou de ganhar em decorrência da mora do devedor'.

Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

É infenso de dúvida que o imóvel gera potencialidade de ganhos, seja pela locação seja pela ocupação própria, sendo certo que, em uma ou em outra situação, os lucros cessantes devem ser calculados pelo seu potencial de renda, que é apurado pela estimativa de valor de aluguel do imóvel equivalente.

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 2ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer e negar provimento ao recurso de Agravo de Instrumento.

2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará - 17 de outubro de 2016.  
Julgamento presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Ezilda Pastana Mutran.  
Belém, 17 de outubro de 2016.

Rosileide Maria da Costa Cunha  
Desembargadora Relatora



## RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO com efeito suspensivo interposto por Cyrela Moinho Empreendimentos Imobiliários LTDA, contra decisão interlocutória, nos autos da Ação Ordinária de Indenização por danos morais e matérias na forma de lucros cessantes c/c pedido de antecipação dos efeitos da tutela, processo nº 0011087-34.2015.8.14.0301, oriunda da 8ª Vara Cível de Belém, através da qual deferiu a tutela antecipada, nos seguintes termos:

Diante disso, com fundamento no art. 273, I, do Código de Processo Civil, antecipo os efeitos da tutela jurisdicional, a qual no caso em apreço refere-se a obrigações de fazer, e determino que: Pelo exposto, defiro o pedido inicial e determino que o réu pague mensalmente o valor de R\$ 6.750 (seis mil setecentos e cinquenta reais), a partir do próximo mês, até o décimo dia útil, a contar da data da publicação dessa decisão

Insurge-se a agravante contra a decisão, apontando a ausência dos requisitos autorizadores da antecipação de tutela, quais sejam, a prova inequívoca e verossimilhança do direito alegado e a falta de motivação do magistrado. Alega ainda que não houve qualquer comprovação acerca dos valores pleiteados para fins de compra ou aluguel do imóvel, sendo o valor arbitrado sem parâmetros, bem como que os lucros cessantes não podem ser presumidos, pois o dano hipotético não justifica pedido de reparação.

Requer que seja atribuído o efeito suspensivo em razão da ausência de comprovação acerca dos valores arbitrados para fins de aluguel, e ao final, que seja reformada definitivamente a decisão guerreada.

Às fls. 142/151 o agravado apresentou contrarrazões.

É o relatório.

## VOTO

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, recebo o presente Agravo de Instrumento, nos termos do art. 1.015 do Novo Código de Processo Civil.

Primeiramente, cabe ressaltar que será aplicado ao caso concreto o Novo Código de Processo Civil, em obediência ao art. 14 do CPC, o qual estabelece que a norma processual não retroagirá e será aplicada imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

O cerne da questão gira da decisão que deferiu a tutela antecipada determinando o mensal do valor de R\$ 6.750 (seis mil setecentos e cinquenta reais).

Punga o agravante pelo não pagamento de Lucros Cessantes em razão da ausência dos requisitos autorizadores da antecipação de tutela, quais sejam, a prova inequívoca e verossimilhança do direito alegado, bem como aponta a inexistência de qualquer comprovação acerca dos valores pleiteados para fins de compra ou aluguel do imóvel, sendo o valor arbitrado sem parâmetros, e que os lucros cessantes não podem ser



presumidos, pois o dano hipotético não justifica pedido de reparação. Alega também a inexistência da responsabilidade civil, uma vez que o atraso na entrega do imóvel foi oriundo de caso fortuito e força maior, configurando excludente de responsabilidade. Quanto a alegação da inexistência de responsabilidade civil ante a ocorrência de caso fortuito e força maior, esta não deve prosperar, eis que a simples alegação do evento não enseja a imediata exclusão de responsabilidade. No contrato em tela, já há previsão do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel, além daquele inicialmente previsto, em situações de caso fortuito, força maior ou quaisquer outros motivos que elenca, todavia, não há como afastar a responsabilidade da empresa no caso de atraso superior a 5 (cinco) meses, já incluído o prazo de tolerância.

Neste sentido:

ACÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E RESSARCIMENTO DE DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FORÇA MAIOR. NÃO COMPROVADA. LUCROS CESSANTES. INÍCIO E TERMO DA MORA. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. DANO MORAL. SENTENÇA MANTIDA. A caracterização de força maior, por ser matéria fática, depende de prova. A cláusula que prevê prazo de 180 (cento e oitenta) dias de atraso para a entrega da obra, sem incidência de penalidades ao vendedor, é plausível, em se tratando de obra de edifício, dada a complexidade da obra e a possibilidade de inúmeros transtornos imprevisos, inclusive quanto ao atraso na entrega do "habite-se", em face das inúmeras exigências dos entes fiscalizadores. O descumprimento contratual se resolve por perdas e danos, aí compreendidos os lucros cessantes, face se ver impedido o consumidor de usar e usufruir do bem, sendo irrelevante a destinação que dará mesmo, nada obstando que o julgador se utilize do critério do valor de mercado do aluguel do imóvel, para a fixação do valor da indenização. A mora se evidencia a partir do escoamento do prazo de tolerância, previsto contratualmente, e tem seu termo na data em que a construtora ofereceu o bem, efetivamente construído e liberado, ainda que o vendedor não o tenha recebido nesta data. No caso de lucros cessantes, correta a fixação de juros e de correção monetária a partir da citação, sobretudo, por se traduzir na atualização monetária do valor que se deixou de ganhar. Não é devido o pagamento de dano moral em face de descumprimento contratual, que se resolve em danos emergentes e lucros cessantes, salvo caso de flagrante ofensa à dignidade da pessoa, que não se mostra presente. Recursos conhecidos e improvidos. (Processo nº 2012.01.1.012389-4 (637171), 1ª Turma Cível do TJDF, Rel. César Laboissiere Loyola. unânime, DJe 03.12.2012).

Sem grifos no original.

Quanto a tese de inexistência do direito do agravado em receber os lucros cessantes também não merece ser acolhida. Sobre o tema, o Código Civil estipula o pagamento de Lucros Cessantes pelas perdas e danos enfrentados à parte prejudicada. Vejamos:

Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.

A esse propósito, faz-se mister trazer à colação o entendimento dos Tribunais, inclusive do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 679.006 - DF (2015/0058770-7) RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA AGRAVANTE : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR E OUTRO(S) FERNANDO RUDGE LEITE NETO AGRAVADO : MARIZA MIRANDA PEREIRA ADVOGADOS : RAPHAEL RIBEIRO BERTONI GUSTAVO ESPERANÇA VIEIRA DECISÃO Trata-se de agravo interposto por JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial, com fulcro no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado: "CIVIL. CONSUMIDOR. ACÇÃO DE CONHECIMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO



CONSUMIDOR. NÃO HÁ ABUSIVIDADE NA PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL POR 180 DIAS. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. EXCESSO DE CHUVAS, GREVES DO SERVIÇO PÚBLICO DE TRANSPORTE E FALTA DE MÃO DE OBRA QUALIFICADA NÃO ELIDEM A OBRIGAÇÃO DA EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CIVIL. PREVISIBILIDADE. RISCO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL. CLÁUSULA PENAL PREVISTA EM CASO DE INADIMPLÊNCIA DO CONSUMIDOR. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DA PENALIDADE EM DESFAVOR DA CONSTRUTORA POR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. ALUGUEL DO IMÓVEL NO PERÍODO DE ATRASO. TERMO INICIAL. DIA SEGUINTE À DATA LIMITE PARA ENTREGA DO IMÓVEL. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. VALOR DO ALUGUEL POR ARBITRAMENTO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. MULTA MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. NATUREZAS JURÍDICAS DIVERSAS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS INVIÁVEL. 1. A relação jurídica estabelecida no contrato de promessa de compra e venda de imóvel é relação de consumo, uma vez que as partes emolduram-se nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 – Código de Defesa do Consumidor. 2. "Não há nulidade a ser reconhecida na cláusula do contrato celebrado entre as partes que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel por 180 dias, uma vez que tal estipulação não configura abusividade (Acórdão n.763424, 20130310015442APC, Relator: LEILA ARLANCH, Relator Designado:FLAVIO ROSTIROLA, Revisor: FLAVIO ROSTIROLA, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 12/02/2014, Publicado no DJE: 25/02/2014. Pág.: 88) 3. O excesso de chuvas ou eventual greve no transporte público ou falta de mão de obra qualificada não se prestam a afastar a obrigação da construtora em cumprir o pactuado, que deve ser suportada por ela, que é obrigada a arcar com os riscos da atividade. Não cabe à empresa contratada elidir-se de obrigação a qual assumiu contratualmente, utilizando-se de argumentos inconsistentes para desvencilhar-se de seu cumprimento, em especial, tratando-se de casos previsíveis. 4. Quando evidente a responsabilidade da construtora ré face ao atraso da entrega do imóvel e manifesto o desequilíbrio contratual gerador de onerosidade excessiva, uma vez que não se afigura razoável somente uma das partes arcar com ônus de inadimplemento, plausível é a inversão da cobrança de multa acrescida de juros moratórios ao mês em favor do autor nos exatos termos da cláusula favorecendo a construtora (inteligência do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor). 5. Os lucros cessantes são devidos em razão do descumprimento injustificado da avença pela construtora, o qual acarretou a indisponibilidade do bem para o contratante, que foi impedido de gozar da propriedade do imóvel. Não poder utilizar o bem como adquirido na avença é prova suficiente para reconhecer a obrigação do fornecedor em reparar as perdas e danos amargados pelo consumidor, ora decorrentes dos aluguéis que razoavelmente deixou de receber ou teve que pagar. 5.1. O preço do aluguel deverá ser arbitrado em sede de liquidação de sentença, correspondente à época em que o bem deixou de ser usufruído pela autora, tendo em vista que, como é cediço, os preços de imóveis no Distrito Federal oscilam com certa frequência, em decorrência da grande especulação imobiliária que aqui ocorre. Entendimento diverso levaria ao enriquecimento sem causa de uma das partes. 6. "Tendo em vista as naturezas diversas da cláusula penal e dos lucros cessantes, possível sua cumulação. A cláusula penal decorre da mora do devedor, não sendo necessário, para sua exigência, que o credor alegue prejuízo. Conquanto, os lucros cessantes englobam o que o credor efetivamente deixou de ganhar em decorrência da mora do devedor". (Acórdão n.557080, 20100310352970APC, Relator: LEILA ARLANCH, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 14/12/2011, Publicado no DJE: 09/01/2012. Pág.: 154) 6.1. O termo inicial da contagem do prazo para incidência da pena convencional e dos lucros cessantes é a data em que a unidade imobiliária deveria ter sido entregue, contando a tolerância de 180 dias. E, o termo final é a a data em que as chaves do imóvel foram disponibilizadas, independente de ser a mesma data da expedição do habite-se. Nesse contexto, deve-se compreender que este como 'autorização expedida pela autoridade municipal liberando prédio recém-concluído ou reformado para uso e habitação' (SILVA, De Plácido e. Vocabulário Jurídico. Rio de Janeiro, 2008, p. 676) é praticado em decorrência da relação jurídica entre Construtora e Administração Pública, não podendo influenciar na relação de consumo, ora convencionalizada entre promitente-comprador e promitente-vendedora, em que a construtora se obriga ao cumprimento da data de entrega do imóvel. 7. Compreende-se que o atraso na entrega do imóvel, por si só, não tem condão de gerar a obrigação de indenização por dano



moral, pois não se verifica ofensa aos atributos da personalidade. Ademais, a reparação quanto ao atraso da entrega do imóvel é compensada pelos lucros cessantes. De fato, o autor não faz jus à indenização discutida, eis que o apontado ato lesivo não resultou violação ou intervenção prejudicial na esfera da intimidade, da honra, da vida privada e da imagem do consumidor. Não sendo demonstrado o nexo de causalidade entre o dano suportado pelo ofendido e a conduta lesiva do ofensor, exclui-se a possibilidade de indenização por danos morais.

(...) omissis

Ante o exposto, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso especial. Publique-se. Intimem-se. Brasília, 22 de maio de 2015. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Relator (Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 08/06/2015)

(sem grifos no original)

**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.

(STJ - AgRg no REsp: 1202506 RJ 2010/0123862-0, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 07/02/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/02/2012)

(sem grifos no original)

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INOVAÇÃO RECURSAL. CONHECIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. ATRASO NA ENTREGA. NÃO OBSERVÂNCIA DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. DEMORA NA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE HABITE-SE. RISCO EMPRESARIAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO DE MOTIVO DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. REPARAÇÃO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INOCORRÊNCIA DE DESLEALDADE PROCESSUAL.**

1. Não se conhece, em grau recursal, de matéria não suscitada na petição inicial e não acobertada pelas exceções constantes dos artigos 303 e 517 do CPC.

2. A relação jurídica estabelecida entre as partes em contrato de promessa de compra e venda de imóvel constitui relação de consumo, pois as partes emolduram-se nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

3. A morosidade na expedição da carta de habite-se não caracteriza motivo de força maior ou caso fortuito, pois se insere na órbita do risco empresarial, não podendo ser transferida ao consumidor para fins de afastamento da sua responsabilidade contratual.

4. O descumprimento contratual consistente no atraso na entrega do imóvel, sem justificativa da construtora, gera direito ao promitente comprador de pleitear indenização por lucros cessantes.

5. Embora seja necessária a comprovação dos lucros cessantes para o acolhimento do pedido referente a esse prejuízo, tem-se reconhecido a presunção 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.

6. A litigância de má-fé pela alteração da verdade dos fatos somente se configura quando a conduta processual exorbita a esfera do direito de ação ou de defesa, em que a parte, conhecedora da realidade, traz aos autos situação diversa, com dolo de prejudicar a parte contrária e vencer a demanda.

7. Apelação conhecida em parte e, na extensão, não provida.

(TJ-DF - APC: 20120710073564 DF 0008350-85.2012.8.07.0001, Relator: SIMONE LUCINDO, Data de Julgamento: 04/03/2015, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado)





no DJE : 11/03/2015 . Pág.: 289)

(sem grifos no original)

**APELAÇÃO CÍVEL COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO ULTRA PETITA. INTELIGÊNCIA DO ART. 290 DO CPC. PRINCÍPIO DA ECONOMIA PROCESSUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES DO STJ.** A aplicação do art. 290 do CPC visa a evitar a multiplicação de ações para a cobrança de várias prestações oriundas de um mesmo título jurídico, racionalizando-se a atividade judiciária e prestigiando-se a economia processual. - Confrontando os pedidos formulados pela Apelada na peça vestibular com o que foi concedido pelo juízo de primeiro grau, tem-se que nada em excesso foi deferido, razão pela qual não há o que se falar em julgamento ultra petita. - A inércia da construtora em efetivar a entrega da obra no prazo previsto induz o dever indenizatório, no qual se inserem os lucros cessantes. Manifesto o prejuízo, mostra-se desnecessária prova a seu respeito. - Recurso conhecido e não provido.

(TJ-AM - APL: 20110004538 AM 2011.000453-8, Relator: Des. Paulo Cesar Caminha e Lima, Data de Julgamento: 09/07/2012, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 18/07/2012)

(sem grifos no original)

**Segundo o entendimento do STJ os danos sofridos pelo consumidor são presumidos, devendo a empresa comprovar efetivamente que não deu causa à mora contratual: CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO.**

I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

II. Agravo regimental provido.

(AgRg no Agravo de Instrumento nº 1036023/RJ (2008/0071103-7), 4ª Turma do STJ, Rel. Aldir Passarinho Júnior, j. 23.11.2010, unânime, DJe 03.12.2010) - grifo nosso

Por fim, é despiciendo o destino a ser dado ao bem pelo comprador, que pode alugar, exercer atividade comercial ou utilizar para moradia.

Neste sentido:

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE CRISE ECONÔMICA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. TERMO INICIAL PARA APLICAÇÃO DA CLÁUSULA CONVENCIONAL. LUCROS CESSANTES.**

1. Não há como se afastar a responsabilidade do recorrente sobre o atraso na entrega do imóvel. Como bem dispõe o art. 394 do CC, o devedor que não cumpre sua obrigação no tempo devido, deve arcar com os prejuízos que sua mora der causa.

2. Por caso fortuito entende-se o acidente que razoavelmente não poderia ser evitado ou previsto, decorrente de forças naturais ou ininteligíveis, tais como um terremoto, um furacão etc., enquanto por força maior, na definição de HUC, seria "o fato de terceiros que criou, para execução da obrigação, um obstáculo, que a boa vontade do devedor não pôde vencer", tais como a guerra.

2.1 Não caracteriza caso fortuito ou de força maior eventual crise econômica.

2.2 Outrossim, diante da ausência de caso fortuito ou força maior, não há como isentar o devedor pela responsabilidade quanto ao cumprimento da obrigação.

3. Havendo previsão contratual quanto à entrega das unidades imobiliárias, deve a construtora cumpri-lo, sob pena de incorrer em mora e responder por lucros cessantes, os quais ostentam um caráter compensatório, isto é, tem por escopo, recompor o patrimônio correspondente ao que o promitente comprador deixou de auferir com a locação do imóvel em face da demora na entrega do bem, além da cláusula penal contratual.

3.1 É infenso de dúvida que o imóvel gera potencialidade de ganhos, seja pela locação seja pela ocupação própria, sendo certo que, em uma ou em outra situação, os lucros cessantes devem ser calculados pelo seu potencial de renda, que é apurado pela



estimativa de valor de aluguel do imóvel equivalente. 3. Precedente da Casa. 3.1 "1 - Restando demonstrado o atraso na entrega da obra, deve a construtora responder pela cláusula penal contratual, que tem natureza moratória, bem como indenizar o consumidor a título de lucros cessantes, consubstanciado naquilo que deixou de auferir, ante a impossibilidade de uso e gozo do imóvel. (...). 4 - Recursos não providos". (20080111026602/APC, Relator Cruz Macedo, DJ 30.08.2011 p. 177).

4. A incidência da pena convencional deve ser fixada após o período de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, conforme livre pactuação.

5. Recurso conhecido e parcialmente provido.

(Processo nº 2009.01.1.068814-3 (607872), 5ª Turma Cível do TJDF, Rel. João Egmont. unânime, DJe 08.08.2012). – grifo nosso

Portanto, reitero o posicionamento do juízo a quo, uma vez que não há razão para tamanha demora na entrega do imóvel. Considerando ainda que, de acordo com fls. 53, o valor total do imóvel é de R\$ 220.464,33 (duzentos e vinte mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e trinta e três centavos), sendo totalmente quitado pelo agravante, o valor fixado é razoável pelo fato de que a jurisprudência vem se consolidado no sentido de fixar os lucros cessantes segundo o valor do aluguel da unidade adquirida, calculado pela regra de mercado de 0,5% do valor do bem para imóveis residenciais e 1% para imóvel comercial, independentemente do destino a ser dado ao imóvel (uso ou aluguel). Vejamos:

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 Nº 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: AGRAVO DE INSTRUMENTO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. INDENIZAÇÃO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. PRECEDENTES. 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- lucros cessantes arbitrados em 0.5% do valor do imóvel com a devida correção não afrontam os Princípios da Proporcionalidade e da Razoabilidade. 3-



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**  
**BELÉM**  
**SECRETARIA 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA**  
**ACÓRDÃO - DOC: 20160421475730 N° 166398**



---

Agravo de Instrumento conhecido e desprovido. (TJPA. Agravo de Instrumento nº: 20143019793-4. 2ª Câmara Cível Isolada. Relatora: DESA. CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO. Número do acórdão: 148.832. Data de Julgamento: 06/07/2015. Data de Publicação: 23/07/2015)

Ante todo o exposto, conheço e **NEGO PROVIMENTO** ao presente Agravo de Instrumento, mantendo a decisão do juízo a quo.

É como voto.

Belém/PA, 17 de outubro de 2016.

Rosileide Maria da Costa Cunha  
Desembargadora Relatora