



AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2014.3.027534-2

AGRAVANTE : PRIME ENGENHARIA LTDA  
ADVOGADOS : FABRICIO BRITO GUIMARÃES  
AGRAVANTE : CIRCULO ENGENHARIA LTDA  
ADVOGADO : FÁBIO BRITO GUIMARÃES E OUTROS  
AGRAVADO : GEOVANE GRANGEIRO DA SILVA  
ADVOGADA : SUELEN SABINA DE ALMEIDA COUTO  
ADVOGADO : SERGIO AUGUSTO DE CASTRO BARATA JUNIOR  
RELATOR : DES. RICARDO FERREIRA NUNES  
VOTO-VISTA : DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRINCÍPIO PACTA SUNT SERVANDA. DESCUMPRIMENTO DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA A ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDOS. VOTO-VISTA DA EXMA. DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES, ACOMPANHADO PELO RELATOR. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO, À UNANIMIDADE.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 4ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do Agravo de Instrumento e negar-lhe provimento, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Esta sessão foi presidida pelo Exmo. Sr. Des. José Maria Teixeira do Rosário.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao terceiro dia do mês de outubro de 2016.

**RICARDO FERREIRA NUNES**  
Desembargador Relator

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2014.3.027534-2

AGRAVANTE : PRIME ENGENHARIA LTDA  
ADVOGADO : FABIO BRITO GUIMARÃES  
AGRAVANTE : CIRCULO ENGENHARIA LTDA  
ADVOGADO : FABIO BRITO GUIMAR E OUTROS  
AGRAVADO : GEOVANE GRANGEIRO DA SILVA



ADVOGADO : SUELEN SABINA DE ALMEIDA COUTO  
ADVOGADO : SERGIO AUGUSTO DE CASTRO BARATA JUNIOR  
RELATOR : DES. RICARDO FERREIRA NUNES

### RELATÓRIO

Trata-se de AGRADO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO interposto por CIRCULO ENGENHARIA LTDA e PRIME ENGENHARIA LTDA, contra decisão prolatada pelo douto juízo da 11ª Vara Cível da Capital que, nos autos da AÇÃO INDENIZATÓRIA COM PEDIDO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (n. 0022156-97.2014.8.14.0301, deferiu parcialmente a tutela pretendida, determinando que as empresas agravantes paguem ao autor, a título de aluguel em razão do atraso na entrega da obra, o valor mensal de R\$ 1.450,62 (hum mil quatrocentos e cinquenta reais e sessenta e dois centavos), que corresponde a 0,5% (meio por cento) do valor contratado, até a efetiva entrega do imóvel, tendo como agravado GEOVANE GRANGEIRO DA SILVA.

Consta das razões recursais que o ora agravado não demonstra o periculum in mora, carecendo de prejuízo com o atraso na entrega do imóvel, asseverando ainda que não estão presentes os pressupostos do fumus boni iuris considerando que o referido atraso estaria dentro da previsão contratual.

Sustentam que o recorrido não teria direito a receber antecipação em relação ao valor do imóvel, sob o argumento de que teria pago somente 36% do valor total do contrato, acrescentando ainda que, em caso de eventual condenação, os valores impostos sejam compensados do saldo devedor ainda pendente de quitação pelo agravado, e que se considere o valor do aluguel em 522,23 (quinhentos e vinte e dois reais e vinte e três centavos).

Por fim, requerem o recebimento e processamento do presente recurso na forma de instrumento, atribuindo-lhe efeito suspensivo, nos termos da fundamentação, e no mérito, que seja o presente recurso Provido, para revogar na sua totalidade a decisão agravada.

Em sessão realizada em 27/06/2016, o Sr. Relator, Desembargador Ricardo Ferreira Nunes, apreciando o mérito do presente recurso, Deu Provimento ao mesmo, entendendo que os lucros cessantes vindicados pelo recorrido devem ser efetivamente comprovados (fls. 127-133), reformando integralmente a decisão proferida pelo magistrado de piso, oportunidade em que pedi vista dos presentes autos, a fim de analisar detidamente o feito.

Remetam-se os autos à Secretaria da 4ª CCI, nos termos do art. 931 e seguintes do NCPC.  
É o relatório.

### VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, Conheço do presente recurso pelo que passo a apreciar suas razões.

Cinge-se a controvérsia recursal à possibilidade ou não de deferir em antecipação de tutela lucros cessantes na forma de aluguéis em favor do



recorrido.

Alegam as empresas recorrentes que não estariam presentes os requisitos imprescindíveis à configurar o direito reclamado pelo ora agravado, especialmente quanto ao deferimento de lucros cessantes em sede liminar, sob ao argumento de que o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de fls. 74-82 estaria dentro da previsão estabelecida pelas agravantes. Nesse sentido, insta ressaltar que a segunda parte da cláusula 6.1 do contrato acima citado, que estenderia o prazo para entrega da obra por mais 180 dias, totalizando 360 dias, evidencia caráter abusivo da cláusula, posto que beneficiaria tão somente o promitente vendedor, estendendo mais ainda o prazo para a entrega da obra e prejudicando mais ainda o comprador, frustrando assim a sua legítima expectativa de usufruir do bem contratado.

Sustentam ainda as agravantes que o recorrido não teria pago a totalidade do contrato firmado, mas tão somente 36% do valor total, o que vedaria qualquer pleito referente ao imóvel.

Tais argumentos não merecem prosperar, pois o recorrido pagou as prestações de acordo com o contrato estipulado pelas agravantes (fls. 40), não tendo qualquer responsabilidade se o maior valor teria que ser pago por ocasião da entrega do imóvel (Chaves), e não durante a construção da obra.

Além disso, nota-se que o demonstrativo financeiro anexado aos autos se configura em prova unilateral que deverá ser apreciado no momento processual oportuno.

Voltando-nos a leitura detida do feito, impende ressaltar que a tutela antecipada tratou unicamente sobre o pagamento de lucros cessantes, fixados em 0,5% sobre o valor do contrato.

Vigora no Direito Contratual o princípio *pacta sunt servanda* ou princípio da força obrigatória dos contratos, segundo o qual tem força de lei o estipulado pelas partes na avença, constringendo os contratantes ao cumprimento do conteúdo completo do negócio jurídico.

Significa dizer que as partes devem cumprir com suas obrigações, sob pena de sofrerem penalidades pelo descumprimento, o que não lhes autoriza a descumprirem o contrato sob a alegação de descumprimento pela parte contrária.

Assim estabelece o art. 476 do Código Civil brasileiro:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Portanto, descumprida pelas agravantes a cláusula contratual que previa a entrega do imóvel, sem que o agravado tenha dado causa a esse atraso e, mais ainda, pagando ele todos os valores que lhe competia, exceto o saldo devedor a ser quitado somente na entrega do imóvel, devem as recorrentes sofrerem as penalidades impostas por esse descumprimento. Em casos análogos, o Superior Tribunal de Justiça já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, à indenizações pelos prejuízos sofridos, desde que caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo, inclusive, alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos materiais, morais e lucros



cessantes em face do atraso na entrega da obra, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que segundo entendimento jurisprudencial é presumido, devendo as empresas recorridas fazerem prova de que não existe mora contratual, o que não foi verificado no caso em comento

Tal assertiva se deve ao fato do compromissário comprador, ora agravado, não ter recebido no tempo em que foi apazado em contrato, o imóvel objeto da demanda, tendo, via de consequência, deixado de usufruir do bem, direta ou indiretamente, auferir os lucros, e, ainda, além do pagamento das parcelas dos imóveis adquiridos, continuar os gastos com locação, o que gera sobrecarga financeira, por culpa exclusiva das empresas/rés, ora agravantes.

A respeito do assunto, vejamos o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

**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) (destacamos).

E mais:

**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.

(STJ - AgRg no Ag 1319473RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013)

**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

(STJ - AgRg no Ag 1036023RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR,



QUARTA TURMA, julgado em 23112010, DJe 03122010)

Esta E. Corte – TJPA, não diverge desse entendimento, tanto é assim, que colaciono alguns julgados, para demonstrar a consonância das decisões in verbis com a jurisprudencial dominante.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO IMPROVIDO. 1. Analisando-se os documentos carreados aos autos, verifico que o agravado firmou com o agravante contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue. 2. Diante dessa violação contratual, o juízo de primeiro grau deferiu tutela antecipada para determinar ao agravante que pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5 % sobre o capital entregue pelo recorrida à recorrente. 3. Da análise dos autos, entendo que agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada, isso porque o Superior Tribunal de Justiça já assentou que o atraso injustificado na entrega de imóvel caracteriza a culpa exclusiva do promitente vendedor na hipótese de resolução contratual. 4. Recurso conhecido e improvido. (2016.02337182-62, 160.790, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-06-06, Publicado em 2016-06-15)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINOU OBRIGAÇÃO DE PAGAR LUCROS CESSANTES EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL INDEFERIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CAPAZES DE ENSEJAR A REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO CONTRATO EM CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS DE MERCADO RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO EXCLUSÃO DE OFÍCIO DE MULTA IMPOSTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO CABÍVEL SOMENTE EM CASOS DE OBRIGAÇÃO DE ENTREGAR COISA E OBRIGAÇÃO DE FAZER PRECEDENTES RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (2015.04246944-33, 153.178, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-09, Publicado em 2015-11-11)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE LIMINAR. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA PELO JUÍZO " A QUO ". MORA DA CONSTRUTORA INICIADA APÓS O EXAURIMENTO DOS DIAS DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. PAGAMENTO DOS ALUGUEIS QUE SE JUSTIFICA EM RAZÃO DO INCONTROVERSO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR PERTINENTE. DECISÃO MONOCRÁTICA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, AJUSTANDO-SE A INCIDÊNCIA DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS. DECISÃO MONOCRÁTICA. Des. Roberto Gonçalves de Moura, integrante da 3ª Câmara Cível Isolada TJPA - no AI nº. 0003204-66.2015.814.0000 (Destacamos).

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA.





ACÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMPROVADO. PAGAMENTO DE ALUGUEIS ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL. DEVIDO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. É inegável que foi celebrado contrato de promessa de compra e venda entre as partes e que o prazo para a entrega da obra não foi obedecido, inclusive já tendo computado o prazo de tolerância, fatos estes incontroversos que atraem a satisfação do requisito da verossimilhança da alegação, já que o C. STJ já reconheceu sua presunção; 2. Recurso conhecido e improvido.

(TJPA - PROCESSO N°. 2014.3027517-8 Relatoras: Desa. Diracy Nunes Alves. - 5ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade, pelo conhecimento e improvimento do Agravo Interno, 20 de novembro de 2014. (Destaque nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ACÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO MESMO. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. AGRAVADOS COMPROVAM QUE VIVEM DE ALUGUEL. CORREÇÃO MONETÁRIA/SALDO DEVEDOR CONGELADO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. POSSIBILIDADE. DECISÃO CORRETA DO MAGISTRADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO UNANIME. I A decisão agravada deferiu parcialmente a tutela antecipada para compelir o agravante a pagar aos agravados a título de aluguel em razão do atraso na entrega da obra no valor mensal de R\$738,36 (setecentos e trinta e oito reais e trinta e seis centavos) sob pena de pagar multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais) até o limite de R\$20.000,00 (vinte mil reais), determinou ainda, que o agravante mantenha congelado o saldo devedor (parcelas das chaves e do financiamento) a partir do mês de dezembro/12, sob pena de multa de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

II À concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo do .

III É sabido que para a indenização por danos materiais, é fundamental a apresentação de prova do suposto prejuízo sofridos pelas partes, não sendo permitida a condenação com base em mera presunção. Logo, o fato de ter ocorrido atraso na entrega do imóvel, onde os mesmos adquiriram um apartamento, gera presunção de dano material.

IV - Há prova no sentido de que os agravados estejam despendendo recursos financeiros com aluguéis para morar conforme fls.114, no valor de R\$970,00 (novecentos e setenta reais), correspondente ao período de 07/05/2013 à 07/06/2013, período este que o imóvel já devia ter sido entregue, portanto, existente a prova inequívoca e a verossimilhança das alegações dos agravados. V - apesar de vislumbrar certo dano à construtora, não se pode olvidar que maior prejuízo está tendo os agravados com o atraso na entrega do bem, razão pela qual entendo que a correção monetária deva permanecer suspensa até a decisão final da lide. VI Recurso Conhecido e Desprovido.

(TJPA - Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada – Relatora. Desª. Gleide Pereira de Moura - sessão presidida pelo Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, integrando a Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura e Marneide Trindade Pereira Merabet. 27ª Sessão Ordinária aos 08 de



setembro de 2014.) (Destacamos)

ACÇÃO ORDINÁRIA DE ACERTAMENTO DE RAÇÃO JURÍDICO-OBRIGACIONAL CONSUMEIRISTA C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E OBRIGAÇÃO DE FAZER (Proc. nº: 0005910-94.2012.814.0301). Analisando os autos, constatei que a decisão guerreada está correta, pois a agravante firmou um contrato para a entrega de uma unidade em um empreendimento seu em uma respectiva data, porém não cumpriu o acordado no período pactuado no contrato assinado por ambos, havendo responsabilidade da mesma, sendo licito ao agravado receber a partir desta o valor do aluguel pago enquanto a empresa não proceder à efetiva entrega das chaves pela construtora. No entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é certo que 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, o que não verificamos no caso em comento. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

(TJPA - PROCESSO Nº 2012.3.015641-1 Relatora Desa. Marneide Merabet - Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará - Julgamento presidido pela Desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho. - Belém, 29 de Abril de 2013.)

No que se refere ao argumento de que o valor dos lucros cessantes deveria se adequar ao percentual efetivamente pago pelo recorrido, não procedem seus argumentos. Isso porque, conforme comprovado nos autos através de extrato financeiro, todas as parcelas mensais estipuladas foram efetivamente pagas, sendo que o restante do salvo devedor, valor a ser financiado, só é pago por ocasião da entrega do imóvel, o que, por óbvio, ainda não ocorreu. Reffluo o posicionamento exposto no voto acostado às (fls. 127/133), tornando-o sem efeito, para o fim de acompanhar o entendimento do voto vista da Exma. Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães (fls. 135/138), pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Dessa forma, tem-se que o presente Recurso deve ser Improvido, mantendo in totum a decisão prolatada pelo juízo da 11ª Vara Cível da Capital, que determinou o pagamento de lucros cessantes em 0,5% sobre o valor do imóvel.

É o voto.

Belém, 03/10/2016.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES  
DESEMBARGADOR RELATOR