



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

ORIGEM: JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM/PA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0000756-23.2015.814.0000

AGRAVANTE: JADERSON LOBATO DA CRUZ e ANA CAROLINA CUNHA DOS SANTOS CRUZ

AGRAVADO: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A e ZAPPI CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE OBRA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE DEFERIU O PEDIDO DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES EM SEDE DE TUTELA ANTECIPADA NO PERCENTUAL DE 0,5%. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

A jurisprudência do STJ 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.

Considerando que a unidade imobiliária possuía à época da celebração do pacto o valor de mercado de R\$ 117.634,04 (cento e dezessete mil, seiscentos e trinta e quatro reais e quatro centavos), conforme cópia do instrumento contratual (fls. 58), há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial, e qualquer fixação dentro da margem de 0,5% (R\$ 590,00) a 1% (R\$ 1.176,63) sobre o valor do imóvel se mostra razoável para ressarcir os Autores/Agravantes de suas perdas. Nesse passo, restando configurado o atraso injustificável da entrega efetiva do imóvel ao agravado, preenchidos todos os requisitos para a antecipação de tutela, e demonstrado nos autos (fls. 41/52) o valor pago a título de aluguéis no montante de mil reais, entendo cabível a majoração dos lucros cessantes para R\$ 1.000,00 (mil reais), conforme requerido pelo agravante.

AGRAVO CONHECIDO E PROVIDO.

## ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 3ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade de votos, conhecer do recurso e negar provimento, tudo nos termos relatados pela Desembargadora Relatora.

Turma Julgadora: Desª. Maria Filomena de Almeida Buarque (Relatora), Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior, Desª. Gleide Pereira de Moura.

Plenário da 3ª Câmara Cível Isolada, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 20 de fevereiro de 2017.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE  
Desembargadora Relatora

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

ORIGEM: JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE



BELÉM/PA

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0000756-23.2015.814.0000

AGRAVANTE: JADERSON LOBATO DA CRUZ e ANA CAROLINA CUNHA DOS SANTOS CRUZ

AGRAVADO: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A e ZAPPI CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de efeito ativo, interposto por JADERSON LOBATO DA CRUZ e ANA CAROLINA CUNHA DOS SANTOS CRUZ, com fundamento no art. 527, II e art. 558 do CPC, em face da decisão prolatada pelo douto Juízo de Direito da 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos de AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS n° 0053756-73.2013.8.14.0301, lavrada nos seguintes termos:

Do exposto, defiro, em parte, o pedido de antecipação de tutela, nos seguintes termos, conforme fundamentação acima: i) A partir da data em que as empresas forem intimadas da decisão, ficam as requeridas obrigadas ao pagamento mensal, até o dia 05 de cada mês, da importância de meio por cento do valor do bem previsto em contrato, a título de indenização pelo descumprimento do prazo de entrega, até a disponibilização da unidade ao consumidor, valor a ser corrigido monetariamente pelo mesmo índice de atualização de preço previsto no contrato (...)

Belém (PA) Fórum Cível, 03 de dezembro de 2014.

CLÁUDIO HERNANDES SILVA LIMA

Juiz de Direito da 13ª Vara Cível

Em suas razões recursais (fls. 02/08) os recorrentes alegam que o juízo a quo, apesar de ter condenado as agravadas ao pagamento dos aluguéis a título de danos materiais (R\$ 590,00), o fez em montante inferior ao pretendido.

Requer, assim, a reforma parcial da decisão combatida para que o valor arbitrado a título de lucros cessantes seja majorado para R\$ 1.100,00 (mil e cem reais).

Juntou documentos às fls. 10/86.

Às fls. 90/91, a então relatora do recurso, Des. Helena Dornelles, deferiu em parte o pedido de concessão do efeito suspensivo ao recurso, determinando que os agravados paguem o valor de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) a título de aluguéis mensais, até a efetiva entrega do imóvel.

Foram oferecidas contrarrazões às fls.93/101.



O Juízo a quo prestou as informações de praxe às fls. 132/133.

É o que tinha a relatar.

### VOTO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):

Presentes os pressupostos de admissibilidade passo ao exame de mérito.

Cinge-se a controvérsia recursal no pedido de majoração do valor arbitrado a título de lucros cessantes pelo juízo a quo, querendo os agravantes que o montante passe de R\$ 590,00 (equivalente a 0,5% do valor do imóvel) para R\$ 1.100,00.

Sabe-se que a tese de que o dano material só é devido quando há comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres está superada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Atualmente, o entendimento que prevalece, tanto nos Tribunais estaduais quanto no STJ, é o de que o dano material na modalidade lucros cessantes é presumido em casos semelhantes ao presente. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL VENDA E COMPRA - IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES – PRESUNÇÃO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PREENCHIDOS OS REQUISITOS CABIMENTO RECURSO IMPROVIDO.

I - O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência 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.

II - Não merece reproche a decisão que antecipou os efeitos da tutela, uma vez preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC

III - Agravo de Instrumento conhecido e improvido.

(AI n. 201230011954, 1ª Câmara Cível Isolada, rel. Des. Leonardo de Noronha Tavares, ).

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).

Diante disto, firmo o meu entendimento de que os danos materiais emergem não só do direito ao ressarcimento pelos valores pagos, bem como o autor poderia ter usufruído caso o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, os frutos com aluguéis que o imóvel poderia render caso tivesse sido entregue no prazo do contrato, conforme entendimento do STJ, cujo aresto transcrevo a seguir:

**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)

**PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIÇÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.**

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A arguição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, 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. Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia. (REsp 808.446/RJ, Rel. Min. Castro Filho, DJ 23/10/2006).

**REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES.** - Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso.

(AgRg no Ag 692543/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223)



Seguindo o mesmo entendimento, confirmam-se as seguintes decisões monocráticas: REsp 1.121.214/RS, Rel. Min. Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), DJe 26/04/2010; REsp 865417/PR, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 01/12/2009; Ag 897.922/PR, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJ 01/08/2007.

Neste sentido, entendo cabível o ressarcimento do demandante/agravante pelo que deixaram de auferir, caso o imóvel tivesse sido construído e entregue no prazo do contrato, seja com a dispensa do pagamento do aluguel de outro imóvel.

Sendo devida a indenização pelos aluguéis, resta saber qual o valor justo a ser pago aos agravantes.

Considerando que a unidade imobiliária possuía à época da celebração do pacto o valor de mercado de R\$ 117.634,04 (cento e dezessete mil, seiscentos e trinta e quatro reais e quatro centavos), conforme cópia do instrumento contratual (fls. 58), há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial, e qualquer fixação dentro da margem de 0,5% (R\$ 590,00) a 1% (R\$ 1.176,63) sobre o valor do imóvel se mostra razoável para ressarcir os Autores/Agravantes de suas perdas, consoante deferido pelo Juízo a quo que fixou os lucros cessantes em 0,5% (meio por cento).

Nesse passo, restando configurado o atraso injustificável da entrega efetiva do imóvel ao agravado, preenchidos todos os requisitos para a antecipação de tutela, e demonstrado nos autos (fls. 41/52) o valor pago a título de aluguéis no montante de mil reais, entendo cabível a majoração dos lucros cessantes para R\$ 1.000,00 (mil reais), conforme requerido pelo agravante.

Ante o exposto, CONHEÇO e DÁ PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para majorar os lucros cessantes arbitrados pelo juízo de primeiro grau.

É o voto.

À Secretaria para as devidas providências.

Belém/PA, 20 de fevereiro de 2017.

**MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**  
Desembargadora Relatora