



ACORDÃO N°
AGRAVO DE INSTRUMENTO N°.: 0009177-65.2016.8.14.0000
AGRAVANTES: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e LUXEMBURGO
INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL, OAB/PA N°. 13.179
AGRAVADOS: ANDREA LOPES PEREIRA STEFFEN e ALAN GEORGE NOGUEIRA
COSTA
ADVOGADO: THIAGO DE SOUZA PAMPLONA, OAB/PA N°. 13.926
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL - TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA – LUCROS CESSANTES PRESUMIDO - MANUTENÇÃO DA DECISÃO – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1- 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, assim como o congelamento do saldo devedor, em face do atraso na entrega da obra, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que segundo entendimento jurisprudencial é presumido.

2-Tal assertiva se deve ao fato do compromissário comprador, ora agravado, não ter recebido no tempo em que foi apazado em contrato, os imóveis objetos da demanda, tendo, via de consequência, deixado de usufruir dos bens, 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.

3- In casu, verifica-se patente os prejuízos suportados pelos ora recorridos, presumindo-se sua frustração diante do atraso na entrega dos imóveis adquiridos.

4-Em relação ao percentual arbitrado, a Jurisprudência Pátria firmou ser devido 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, conforme fixado no presente caso, motivo pelo qual a decisão agravada não merece reparos.

5-Recurso conhecido e improvido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO, nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital/Pa, tendo como agravantes LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e ora agravados ANDREA LOPES PEREIRA STEFFEN e ALLAN GEORGE NOGUEIRA COSTA.

Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito



Privado deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do voto da Exma.
Belém, 07 de março de 2017.

Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães
Relatora

AGRAVO DE INSTRUMENTO N°.: 0009177-65.2016.8.14.0000
AGRAVANTES: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e LUXEMBURGO
INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL, OAB/PA N°. 13.179
AGRAVADOS: ANDREA LOPES PEREIRA STEFFEN e ALAN GEORGE NOGUEIRA
COSTA
ADVOGADO: THIAGO DE SOUZA PAMPLONA, OAB/PA N°. 13.926
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

Relatório.

Tratam os presentes autos de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA contra decisão interlocutória

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital/Pa que, nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS (Proc. nº.: 03182912220168140301) deferiu o pagamento dos lucros cessantes presumido, no valor de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel apresentado no contrato de compra e venda, juntado na inicial, a ser pago mensalmente, até o décimo dia útil de cada mês, tendo como ora agravados ANDREA LOPES PEREIRA STEFFEN e ALLAN GEORGE NOGUEIRA COSTA.

Alegam as agravantes que os autores, ora recorridos, ajuizaram a referida ação aduzindo que celebraram Contrato de Promessa de Compra e Venda de um imóvel com as recorrentes, com data de entrega para 18/06/2014, com adição de 180 (cento e oitenta) dias, sem que tivesse ocorrido a efetiva entrega do imóvel.

Afirmam que a decisão agravada não merece prosperar, uma vez que os lucros cessantes são derivados de um potencial efetivo de renda que a parte não usufruiu em virtude de não poder dispor de uma propriedade, não tendo restado comprovado que os recorridos auferiram tal quantia quando da entrega do imóvel, em caso de aluguel, pois a unidade imobiliária poderia ser alugada por valor bem inferior, considerando que o mercado imobiliário encontra-se em baixa competitividade.

Alega que a demora na entrega do empreendimento foi derivada por ato lícito, tal seja a prorrogação do prazo contratual estipulada na Cláusula de tolerância e a ocorrência de caso fortuito.

Ressalta que o atraso de entrega do empreendimento, por si só, não implica, portanto, em condenação de indenização por lucros cessantes, salientando que o valor a ser pago em lucros cessantes deve corresponder a 0,5% (meio por cento) do valor pago pelos autores. Requer, liminarmente, a concessão de efeito suspensivo, a fim de sustar a decisão agravada e, no mérito, a revogação da liminar em definitivo.

Às fls. 87-88, foi indeferido o pedido de efeito suspensivo pleiteado pelos agravantes.

Em sede de contrarrazões (fls. 89-94), o agravado refuta todos os argumentos trazidos pelos recorrentes, pugnando pela manutenção da decisão agravada em todos os seus termos.

Coube-me, por distribuição, a relatoria do feito. (fls. 85).

É o Relatório.



AGRAVO DE INSTRUMENTO N°.: 0009177-65.2016.8.14.0000
AGRAVANTES: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL, OAB/PA N°. 13.179
AGRAVADOS: ANDREA LOPES PEREIRA STEFFEN e ALAN GEORGE NOGUEIRA COSTA
ADVOGADO: THIAGO DE SOUZA PAMPLONA, OAB/PA N°. 13.926
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

Voto.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso e passo a proferir o voto.

Cinge-se a questão na decisão a quo que deferiu o pagamento dos lucros cessantes presumido, no valor de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel apresentado no contrato de compra e venda, juntado na inicial, a ser pago mensalmente, até o décimo dia útil de cada mês.

Analisando detidamente os autos, firmo o meu entendimento a quando da análise do pedido liminar, no sentido de que, 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, assim como o congelamento do saldo devedor, em face do atraso na entrega da obra, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que segundo entendimento jurisprudencial é presumido.

Tal assertiva se deve ao fato do compromissário comprador, ora agravado, não ter recebido no tempo em que foi apazado em contrato, os imóveis objetos da demanda, tendo, via de consequência, deixado de usufruir dos bens, 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 da empresa/ré, ora agravantes CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA.

In casu, verifica-se patente os prejuízos suportados pelos ora recorridos, presumindo-se sua frustração diante do atraso na entrega dos imóveis adquiridos. Em verdade, o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial aos compradores/agravados, fato capaz de ensejar danos materiais e sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Vejamos:

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 23/11/2010, DJe 03/12/2010)

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.

Colaciona-se inicialmente, decisão recente, prolatada em 30/04/2015 da lavra do Des. Roberto Gonçalves de Moura, integrante da 3ª Câmara Cível Isolada TJPA - no AI nº. 0003204-66.2015.814.0000: 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 ALUGUEIS. DECISÃO MONOCRÁTICA. (Destacamos).

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. AÇÃO 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 Nº. 2014.3027517-8 Relatorias: Desa. Diracy Nunes Alves. - 5ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade, pelo conhecimento e improvido do Agravo Interno, 20 de novembro de 2014. (Destaque nosso).



AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO 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 UNÂNIME. 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 A 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. Des^a. Gleide Pereira de Moura - sessão presidida pelo Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, integrando a Turma Julgadora: Des^a. Gleide Pereira de Moura e Marneide Trindade Pereira Merabet. 27ª Sessão Ordinária aos 08 de setembro de 2014.) (Destacamos)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE ACERTAMENTO DE RELAÇÃO JURÍDICO-OBIGACIONAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL NA PLANTA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPRADOR. DEVE A CONSTRUTORA ARCAR COM OS CUSTOS DO ALUGUEL DA PARTE ATÉ A EFETIVA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL, A NÃO SER QUE PÁGINA 2 DE 3 PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ PROVE QUE A MORA CONTRATUAL NÃO LHE É IMPUTÁVEL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO ATACADA. RECURSO CONHECIDO, MAS IMPROVIDO À UNANIMIDADE.

(TJPA - Acórdão n°: 112.700 2ª Câm. Civ. Isolada Comarca de Belém Agravo de Instrumento n°: 20123003972-4 Rel. Des. Cláudio A. Montalvão Neves Julg. 01/10/2012 DJ 03/10/2012).

AÇÃO ORDINÁRIA DE ACERTAMENTO DE RAÇÃO JURÍDICO-OBIGACIONAL CONSUMEIRISTA C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E OBRIGAÇÃO DE FAZER (Proc. n°: 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 lícito 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 N° 2012.3.015641-1 Relatora Des^a. 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.)



Ressalta-se, por oportuno, que a Jurisprudência Pátria aplica nos mesmos termos o percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, referente ao arbitramento dos lucros cessantes presumido, vejamos:

COMPRA E VENDA ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS Compromissário comprador que cumpriu integralmente sua obrigação Inadimplência da ré quanto à conclusão da edificação. 1. **NULIDADE** Prorrogação do prazo de entrega em 180 dias úteis É praxe no mercado de construção civil conceder 180 dias para entrega do imóvel, mas verifica-se abuso da boa-fé dos adquirentes ao impor dias úteis na cláusula Cláusula abusiva segundo o CDC. 2. **LUCROS CESSANTES** Indenização devida, uma vez que houve a privação de uso do bem, que poderia fornecer frutos A base de cálculo da reparação deve ser fixada em percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel. 3. **MULTA CONTRATUAL** Deve-se manter a porcentagem indicada no contrato Majoração requerida como pedido alternativo ao de lucros cessantes. 4. **DANOS MORAIS** A compra do imóvel gera expectativas que foram frustradas, ainda mais porque o imóvel já estava integralmente quitado, mas não entregue. Fixação em R\$10.000,00, de maneira moderada, conforme entendimento desta Câmara em casos similares. Recurso dos autores parcialmente provido e recurso da ré desprovido.(TJ-SP - APL: 00170720720118260554 SP 0017072-07.2011.8.26.0554, Relator: J.B. Paula Lima, Data de Julgamento: 10/03/2015, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/03/2015)

Assim, não merece reparos a decisão ora vergastada, devendo ser mantida em todos os seus termos.

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo in totum a decisão proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital/Pa, que deferiu o pagamento dos lucros cessantes, diante do atraso injustificado da obra.

Belém, 07 de março de 2017.

Desa. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Relatora