



ACÓRDÃO N.º

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0041450-38.2014.814.0301

AGRAVANTE: PRISCILA KATIANE MELO DA SILVA

ADVOGADO: BERNARDO SILVA SOUSA JUNIOR

AGRAVADO: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADO: SEM ADVOGADO CONSTITUÍDO NOS AUTOS

RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO EM AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS: INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA – COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS PARA TUTELA DE EVIDÊNCIA – PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES A PARTIR DO EXAURIMENTO DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA – NO VALOR DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR DO IMÓVEL - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO – DECISÃO UNÂNIME.1. Agravo de Instrumento em Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais:

2. A questão principal versa acerca do preenchimento dos requisitos para a antecipação dos efeitos da tutela para o pagamento de lucros cessantes à agravante.

3. A decisão agravada indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela sob o entendimento de ausência de verossimilhança face a não juntada dos comprovante de pagamento das obrigações contratuais.

4. A causa de pedir do presente feito encontra-se no atraso na entrega da unidade habitacional n.º 02, Bloco 27, do empreendimento Residencial Jardim Bela Vida Condomínio II, situado na Rodovia do Tapanã, objeto do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre as partes, que tinha como previsão de entrega ara 31 de dezembro de 2012, com a ressalva que a ação fora ajuizada em 01/09/2014.

5. A partir da leitura do Contrato que a forma de pagamento restou avençada com o sinal de R\$ 8.719,90 (oito mil setecentos e dezenove reais e noventa centavos) e ainda R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais), a serem pagos em 10 parcelas de R\$ 730,00 (setecentos e trinta reais) cada (Cláusula 4 - fls. 73), que totalizam R\$ 16.016,90 (dezesesseis mil dezesesseis reais e noventa centavos), tendo a recorrente procedido à juntada de boletos de pagamento em favor da agravada que somam o valor de R\$ 16.681,41 (dezesesseis mil seiscentos e oitenta e um reais e quarenta e um centavos), correspondentes ao adimplemento de sua obrigação, acrescida dos juros contratuais (fls. 16-33), demonstrando a verossimilhança de suas alegações, nos termos do art. 311 do Código de Processo Civil.

6. Presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor da agravante, uma vez que o atraso injustificado na entrega do imóvel está devida e irrefutavelmente comprovado nos autos, à vista da não fruição do bem no prazo avençado no contrato, fato a que a recorrente não deu causa.

7. Em casos análogos, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado que a ausência de entrega do imóvel na data acordada induz o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a



impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora

8. Em relação ao quantum dos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, a partir do AREsp 581.362, de Relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão como razoável o montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel, a saber: R\$ 116.019,90 (cento e dezesseis mil dezenove reais e noventa centavos) a ser depositado na Conta Corrente da agravante.

9. Recurso conhecido e provido, para determinar o pagamento de lucros cessantes no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato a partir de 30/06/2013, considerando os 180 (cento e oitenta) dias da cláusula de tolerância, devidamente corrigido, mantendo os demais termos da decisão agravado.

10. Decisão unânime.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO em que são partes PRISCILA KATIANE MELO DA SILVA e SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA..

Acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Câmara de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em conhecer do AGRAVO DE INSTRUMENTO e PROVIMENTO, nos termos do voto da Exma. Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Turma Julgadora: Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desembargadora Ednea Oliveira Tavares e Juiz-Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. O julgamento foi presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Ednea Oliveira Tavares. Belém (PA), 14 de março de 2017.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0041450-38.2014.814.0301
AGRAVANTE: PRISCILA KATIANE MELO DA SILVA
ADVOGADO: BERNARDO SILVA SOUSA JUNIOR
AGRAVADO: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADO: SEM ADVOGADO CONSTITUÍDO NOS AUTOS
RELATORA: DES^a. 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 PRISCILA KATIANE MELO DA SILVA, inconformada com a decisão proferida pelo MM. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Belém que, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada por si em face de SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA., ora agravada, deferiu pedido de Justiça Gratuita e deixou de conceder antecipação de tutela.

Consta das razões recursais o pedido de reforma da Decisão Agravada.

Aduz que ingressou com a ação ad quo em razão da demora na entrega do



empreendimento adquirido perante a agravada, o qual teve seu prazo de entrega expirado em 31/12/2012, salientando que, ao tempo da aquisição estava noiva, e contava com a entrega do imóvel, tendo que, primeiro morar junto com seus pais e, a partir de setembro de 2013, arcar com o pagamento de aluguel.

Sustenta que não deu causa ao atraso na entrega do imóvel e que vem pagando as parcelas do contrato, afirmando a configuração dos requisitos do fumus boni iuris e do periculum in mora.

Ressalta a impossibilidade de conversão do recurso em agravo retido, e, no mérito, pugna pelo provimento do recurso com a reforma da decisão que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela.

Juntou os documentos os documentos de fls. 12-94.

Os autos foram distribuídos à Desembargadora Helena Percila de Azevedo Dorneles (fls. 95), que, nos termos da decisão de fls. 97-98, indeferiu o pedido de efeito suspensivo.

O prazo para apresentação de contrarrazões decorreu in albis, conforme a Certidão de fls. 103.

Os autos foram redistribuídos à Desembargadora Rosileide Maria da Costa Cunha que determinou nova redistribuição, nos termos da Emenda Regimental n.º 05/2016 (fls. 104).

Conclusos, vieram-me ao autos (fls. 105)

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em Pauta para Julgamento.

VOTO

JUIZO DE ADMISSIBILIDADE

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

DA DECISÃO AGRAVADA

Prima facie, vejamos o dispositivo da Decisão Agravada (fls. 93-94), in verbis:

Processo nº 00414503820148140301

I- Defiro o pedido de gratuidade processual

II – DO PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA

Trata-se de Ação de indenização por Danos Morais e Materiais com pedido de tutela antecipada, ajuizada por PRISCILA KATIANE MELO DA SILVA em face de SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA, com endereço Rua João Balbi, nº 167, sala 13, bairro: Nazaré, Belém-PA relatando, em síntese, que assinaram um Contrato de Compromisso de Venda e Compra de uma unidade habitacional autônoma no empreendimento Jardim Bela Vida II.

Pelo contrato o prazo de entrega era 31.12.2012 (ver cláusula 5 do contrato – fl. 19), tendo sido estabelecido o saldo devedor em R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a ser pago a vista ou por financiamento (clausula 4, c – fls. 19) na data da entrega.

Afirmam, contudo, que o imóvel até a data do ajuizamento da ação não



teria sido entregue, razão pela qual, em sede de tutela antecipada, postulam que este Juízo liminarmente determine à Requerida que devolva o valor pago pela autora a título de alugueis no valor de R\$ 8.100,00 e pague os alugueis no valor de R\$ 650,00 até a data de entrega do imóvel.

Juntou à inicial os documentos de fls. 18-38.

É o breve relato. DECIDO.

O direito à tutela antecipada esta compreendido no direito à tutela jurisdicional (CF, art.5º, XXXV) adequada e efetiva, na medida em que antecipa efeitos da tutela final, evitando assim que a ação deletéria do tempo cause danos de difícil ou incerta reparação, em razão do perigo de retardo que resultaria da tramitação morosa e deficiente do processo de natureza satisfativa.

Como se sabe, configuram pressupostos genéricos e essenciais para a concessão de qualquer espécie de tutela de urgência a existência de prova inequívoca ou fundamento relevante que conduza a um juízo de verossimilhança sobre alegações apresentadas pelo postulante da tutela (fumus bonis iuris). Além disso, o deferimento da tutela de urgência somente se justifica se a demora do processo puder causar à parte um dano irreversível ou de difícil reversibilidade (periculum in mora), justificando um receio de ineficácia do provimento final.

Feitas essas considerações e com base no art. 461, §3º, e art. 461-A do CPC, INDEFIRO o pedido de depósito judicial pela Requerida das parcelas correspondentes ao eventual aluguel que os autores poderiam receber caso o imóvel objeto do contrato tivesse sido entregue na data prevista, uma vez que ausente o fumus boni iuris da medida por não estar comprovada a adimplência da autora em relação às suas obrigações contratuais consistentes no pagamento das parcelas contratualmente ajustadas.

Ressalto que a autora não comprovou o quitação dos valores especificados no contrato de fls. 18-20, sendo que o art. 476 do Código Civil: "Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro". Ante o exposto, nos termos da fundamentação acima, nesta fase, não merece deferimento o pedido formulado pela Requerente.

Intimem-se.

II - Dando-se continuidade ao feito, CITE-SE a requerida para, querendo, apresentar contestação, no prazo legal de 15 (quinze) dias, nos moldes do art. 297 do Código de Processo Civil.

III - Servirá a presente, por cópia digitada, como carta de citação/intimação.

CUMpra-se NA FORMA E SOB AS PENAS DA LEI. INTIME-SE. (Provimentos nºs. 003 e 011/2009 – CJRMB). (Grifos nossos)

QUESTÕES PRELIMINARES

À mingua de questões preliminares, atenho-me ao mérito.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal ao preenchimento dos requisitos para a



antecipação dos efeitos da tutela para o pagamento de lucros cessantes à agravante.

Consta das razões recursais, que a agravante ingressou com a ação ad quo em razão da demora na entrega do empreendimento adquirido perante a agravada, o qual teve seu prazo de entrega expirado em 31/12/2012, salientando que, ao tempo da aquisição estava noiva, e contava com a entrega do imóvel, tendo que, primeiro morar junto com seus pais e, a partir de setembro de 2013, arcar com o pagamento de aluguel; que não deu causa ao atraso na entrega do imóvel e que vem pagando as parcelas do contrato, afirmando a configuração dos requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*.

Feitas essas considerações, aprofundo-me na questão posta ao exame desta Câmara:

Prima facie, verifico que a questão principal gravita em torno da decisão que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela sob o entendimento de ausência de verossimilhança face a não juntada dos comprovantes de pagamento das obrigações contratuais.

Nesse sentido, importante esclarecer que a causa de pedir do presente feito encontra-se no atraso na entrega da unidade habitacional n.º 02, Bloco 27, do empreendimento Residencial Jardim Bela Vida Condomínio II, situado na Rodovia do Tapanã, objeto do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre as partes, que tinha como previsão de entrega para 31 de dezembro de 2012, com a ressalva que a ação fora ajuizada em 01/09/2014.

Somado a isso, verifico, a partir da leitura do Contrato que a forma de pagamento restou avençada com o sinal de R\$ 8.719,90 (oito mil setecentos e dezenove reais e noventa centavos) e ainda R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais), a serem pagos em 10 parcelas de R\$ 730,00 (setecentos e trinta reais) cada (Cláusula 4 - fls. 73), que totalizam R\$ 16.016,90 (dezesseis mil dezesseis reais e noventa centavos).

Analizados os autos, verifico, em que pese o entendimento firmado pelo MM. Juízo ad quo de não comprovação do pagamento das obrigações da agravante, que esta procedeu a juntada de boletos de pagamento em favor da agravada que somam o valor de R\$ 16.681,41 (dezesseis mil seiscentos e oitenta e um reais e quarenta e um centavos), correspondentes ao adimplemento de sua obrigação, acrescida dos juros contratuais (fls. 16-33), demonstrando a verossimilhança de suas alegações.

À vista do acima expendido e do Novo Código de Processo Civil (NCPC), verifico, a partir do seu art. 311, que, in verbis:

Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:

(...) IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável. (...).

No caso vertente, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor da agravante, uma vez que o atraso injustificado na entrega do imóvel está devida e irrefutavelmente



comprovado nos autos.

Noutra ponta, impende destacar, em que pese ter a agravada nominado a parcela cobrada como aluguéis, tratar-se de lucros cessantes, à vista da não fruição do bem no prazo avençado no contrato, fato a que a recorrente não deu causa.

Em casos análogos, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado que a ausência de entrega do imóvel na data acordada induz o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora, senão vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. EXCLUDENTE DE ILICITUDE NÃO EVIDENCIADA.

REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL E MATERIAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A discussão em relação à ocorrência de caso fortuito, a acarretar a demora na entrega do imóvel, exige reexame de fatos e provas, circunstância obstada pela Súmula 7 desta Corte.

2. O Tribunal de origem constatou, com base nos elementos fático- probatórios dos autos e a interpretação das cláusulas do contrato de compra e venda, que os lucros cessantes e os danos morais foram devidamente comprovados. Rever tais conclusões, na via estreita do recurso especial, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, em R\$ 20.000,00, acrescidos de juros e correção monetária.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 684.071/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/06/2015, DJe 03/08/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA SEGUNDA AGRAVANTE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.



1. Não se constata a alegada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, não padecendo o acórdão recorrido de omissão, contradição ou obscuridade. 2. O v. acórdão recorrido, analisando o acervo probatório dos autos, verificou que a segunda agravante figura no contrato como incorporadora e construtora juntamente com a primeira agravante. Assim, a alteração das premissas fáticas adotadas pelo acórdão recorrido demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, em R\$ 8.000,00, acrescidos de juros e correção monetária.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 689.877/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 10/03/2016)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO.

ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos na petição de recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento.

Incidência da Súmula 211/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes.

Precedentes.

3. O Tribunal de origem concluiu pela não ocorrência de caso fortuito ou força maior capaz de excluir a responsabilidade da recorrente pelo inadimplemento contratual, em razão da alegada demora na vistoria pela Companhia Energética de Brasília e a escassez de mão de obra.

4. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp 867.921/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 04/10/2016, DJe 20/10/2016)



AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO. NÃO COMPROVAÇÃO. DANO MORAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. ENTENDIMENTO

ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. REVISÃO DO VALOR. NÃO PROVIMENTO. 1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil.

2. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).

3. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

4. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado.

Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. 5. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 676.571/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 28/4/2015, DJe de 5/5/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE FORTUITO EXTERNO AFASTADA. RISCO DO EMPREENDIMENTO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 05 E 07/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no AREsp 388.439/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/4/2015, DJe de 7/5/2015)

"AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. I - A discussão com relação à ocorrência de caso fortuito, que acarretou a demora na entrega do imóvel, exige reexame de fatos e provas, circunstância obstada pela Súmula 7 desta Corte. Agravo improvido." (AgRg no Ag 849.084/MG, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/2/2008, DJe de 10/3/2008)

"CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO. RESCISÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA FUTURA. DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. OBRA. PARALISAÇÃO. PRAZO ESTIPULADO. NÃO ENTREGA INDENIZAÇÃO. LUCROS CESSANTES. CABÍVEL. MOTIVO DE FORÇA MAIOR. INEXISTENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INOCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO." (AgRg no Ag 1.137.044/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 27/10/2009, DJe de 7/12/2009)



Em relação ao quantum dos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, a partir do AREsp 581.362, de Relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão como razoável o montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel, a saber: R\$ 116.019,90 (cento e dezesseis mil dezenove reais e noventa centavos) a ser depositado na Conta Corrente da agravante na Caixa Econômica Federal (Agência n.º 1578, Conta Corrente n.º 00021656-3).

Nessa linha, cito os seguintes julgados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO DESPROVIDO. 1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravada realizasse a entrega do imóvel à agravante. 2. 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. 3. Assim, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor da agravante: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos. 4. Em relação ao quantum dos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça entende como razoável o montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel (AREsp 581362, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão). 5. Diante disso, deve a agravada arcar com o pagamento de lucros cessantes à agravante no valor de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, até a sua efetiva entrega. 4. Recurso conhecido e desprovido. (2016.05031997-82, 169.068, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-11-28, Publicado em 2016-12-14)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 581.362 - RJ (2014/0234790-4)

RESP N.º 581.362

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

AGRAVANTE : GAFISA SPE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR

RENAN REIS ROCHA

RINALDO ZAMPONI E OUTRO(S)

AGRAVADO : MARCELO DA SILVA VIANA

ADVOGADO : LEONARDO PACHECO DE MENDONÇA

DECISÃO

1. Cuida-se de agravo interposto por GAFISA SPE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que não admitiu o seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, "a" e "c", da Constituição Federal, manejado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que manteve decisão monocrática sumariada na seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLENTO INJUSTIFICADO DA CONSTRUTORA. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL E MATERIAL. LUCROS CESSANTES. PROVIMENTO PARCIAL DO AGRAVO RETIDO, NA FORMA DO ART. 557, PARÁGRAFO 1º- A, DO CPC, PARA MAJORAR A VERVA



INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS PARA R\$ 15.000,00. DESPROVIMENTO DA APELAÇÃO, COM FUNDAMENTO NO ART. 557, CAPUT, DO CPC. (fl. 403)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, aponta a recorrente violação dos arts. 332, 402, 476, 491, 844 e 944 do Código Civil; 128, 293, 458, II e III, 460 e 535, II, do Código de Processo Civil e 52 da Lei n. 4.591/1964, além de dissídio jurisprudencial. Alega, em síntese, que o acórdão estadual ao conceder indenização a título de lucros cessantes e restituição do valor relativo à correção monetária que incidiu sobre o saldo do preço, decidiu extra petita. Aduz, a impossibilidade do pagamento de lucros cessantes, uma vez que não teria sido reconhecido que o imóvel seria destinado à locação.

Alega, por fim, que o valor fixado se mostra excessivo, porquanto o recorrido havia quitado apenas 21% do imóvel na data prevista para conclusão das obras. Assevera que a restituição do valor relativo à correção monetária do saldo do preço do imóvel do objeto da controvérsia gerou verdadeiro enriquecimento ilícito do recorrido.

Assevera que ao determinar o termo final da responsabilidade da recorrente seria a data da entrega das chaves e não da conclusão das obras, o acórdão desconsiderou a extinção da mora que lhe era imputada pelo recorrente, violando o direito de retenção da unidade até a quitação do preço. Afirma que eventual indenização por danos morais, o termo inicial para incidência dos juros de mora seria a data de sua fixação. Alega por fim, que a omissões suscitadas nos embargos de declaração não teriam sido sanadas.

DECIDO.

2. O recurso não merece acolhida.

Inicialmente, não caracteriza omissão quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte. Destarte, não há que se falar em violação do art. 535, II, do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Além disso, basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.

Não se verifica, também, a alegada vulneração do artigo 458, II e III, do Código de Processo Civil, porquanto a Corte local apreciou a lide, discutindo e dirimindo as questões fáticas e jurídicas que lhe foram submetidas. O teor do acórdão recorrido resulta de exercício lógico, ficando mantida a pertinência entre os fundamentos e a conclusão.

3. Em outro passo, verifico que, na espécie, o Tribunal estadual ao analisar a demanda e dar provimento ao apelo dos autores, ora recorridos, consignou que:

Não há que se falar em isenção de culpa, em decorrência do alegado inadimplemento contratual pelo atraso na entrega do imóvel adquirido pelo autor, haja vista que não se revela pertinente nem razoável que a construtora transfira para o consumidor o risco inerente ao seu negócio.

Com efeito, a pretensão de danos materiais encontra respaldo no art. 186 do CC, eis que o fato do apelante não ter concluído e entregue o imóvel no prazo convencionado, obrigou o autor a buscar sua moradia através de relação locatícia.

Ressalte-se que o recorrente não pode se eximir da responsabilidade por



fatos previsíveis, tampouco repassar os danos inerentes a sua atividade para os consumidores.

O Código de Defesa do Consumidor veda expressamente cláusula de exoneração de responsabilidade do fornecedor em caso de inadimplemento total ou parcial. Destarte, não restou demonstrado qualquer fortuito ou motivo de força maior que ensejasse a exclusão de sua responsabilidade.

Outrossim, vislumbra-se que a peça recursal apenas repete toda a tese de defesa, argumentada em contestação repisando alegações inconsistentes para modificar o julgado. A mora da apelante não tem suporte de motivação juridicamente relevante, ensejando a necessária reparação.

No que tange a condenação do réu ao pagamento de danos morais, também não tem razão o recorrente.

A gravidade no caso é manifesta, e impõe a tutela do direito específico, longe de tratar-se apenas de descumprimento de obrigação contratual, pois os valores envolvidos transcendem o caráter pecuniário, atingindo indiscutivelmente a esfera psicológica, em gradação que justifica a aplicação da indenização.

Destaque-se que o dano moral não se confunde com a retribuição material decorrente da inadimplência contratual, obtida esta através da restituição dos valores pagos devidamente corrigidos e remunerados, enquanto aquela objetiva precisamente minorar o dano psicológico, além do aspecto pedagógico em relação ao infrator da obrigação.

O apelado sofreu lesões em seus direitos subjetivos que, se não podem ser totalmente reparados com o retorno da coisa ao seu estado anterior, devem ser compensados mediante indenização em pecúnia.

Por isso, a fixação do valor da indenização deve ser feita de acordo com as circunstâncias de cada conflito de interesses e observado o princípio da razoabilidade, devendo guardar relação equilibrada entre as condições sociais das vítimas e as possibilidades econômicas do ofensor, pelo que entendo que o valor fixado na sentença deve ser majorado para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

(fl. 407-408)

Desse modo, para afastar as conclusões do aresto estadual acerca do dever da Construtora indenizar os aluguéis da parte agravada, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Demais disso, em casos semelhantes, este Sodalício afirmou que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, lucros cessantes. Nesse sentido:

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 argüição 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).

Entendeu, ainda, que o parâmetro mais justo para a fixação de indenização a tal título é a utilização de valores equivalentes aos aluguéis que poderiam ter sido auferidos caso o imóvel tivesse sido entregue na data avençada.

A propósito, os seguintes precedentes:

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 692.543/RJ, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ 27/08/2007);

CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARTIGO 924, DO CÓDIGO CIVIL/1916. INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 1.092, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL/1916. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES. - Na resolução de compromisso de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente-vendedor, não é aplicável o disposto no art. 924 do Código Civil/1916, mas



sim o parágrafo único do art. 1.092 do Código Civil/1916, e, conseqüentemente, está o promitente-vendedor obrigado a devolver integralmente a quantia paga pelo promitente-comprador.

- Resolvida a relação obrigacional por culpa do promitente vendedor que não cumpriu a sua obrigação, as partes envolvidas deverão retornar ao estágio anterior à concretização do negócio, devolvendo-se ao promitente vendedor faltoso o direito de livremente dispor do imóvel, cabendo ao promitente-comprador o reembolso da integralidade das parcelas já pagas, acrescida dos lucros cessantes.

- A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil). Recurso não conhecido" (REsp 644.984/RJ, Rel. Min. Nancy Andrichi, DJ 05/09/2005, grifos nossos).

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.

Incidência, nesse ponto, do enunciado da Súmula 83/STJ.

6. No tocante ao juro de mora, o recurso também não merece acolhida.

Com efeito, em se tratando de responsabilidade contratual, é firme o entendimento desta Corte de que o termo inicial para incidência dos juros de mora é a data da citação.

Entre vários, confira os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - TRANSPORTE DE PASSAGEIROS - ACIDENTE DE TRÂNSITO - MORRE DA VÍTIMA - DANOS MORAIS - FIXAÇÃO DO DANO MORAL - RAZOABILIDADE - INOCORRÊNCIA

DE TERATOLOGIA NO CASO CONCRETO - JUROS DE MORA - TERMO INICIAL - CITAÇÃO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

[...] 3.- O entendimento jurisprudencial desta Corte se firmou no sentido de que, nos acidentes envolvendo passageiros de transporte coletivo (contrato de transporte), "a mora constitui-se a partir da citação" (REsp 877.195/RJ, Rel. Min. JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, DJ 18.12.06).

4.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1356800/MG, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2013, DJe 01/03/2013)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. TRANSPORTE COLETIVO DE PASSAGEIROS. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. PRECEDENTES. MANUTENÇÃO DA DECISÃO ORA AGRAVADA. RECURSO MANIFESTAMENTE INFUNDADO. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 557, § 2º, CPC. 1. A jurisprudência desta Corte revela-se consolidada no sentido de que nos casos de indenização por



responsabilidade contratual, a mora constitui-se a partir da citação e não da data do arbitramento do valor indenizatório. Precedentes.

2. [...] 4. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa. (AgRg no AREsp 184.614/DF, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 04/09/2012, DJe 10/09/2012)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RELAÇÃO CONTRATUAL. JUROS MORATÓRIOS TERMO INICIAL.

CITAÇÃO. 1. Há responsabilidade contratual nos casos em que o dever jurídico violado tenha origem em contrato ou negócio jurídico firmado pelo indivíduo.

2. Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros moratórios incidirão a partir da citação (artigo 219 do CPC e artigo 405 do Código Civil), e a correção monetária pertinente ao valor dos danos morais, a partir de sua fixação.

3. Agravo regimental provido para, reconsiderando decisão anterior, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

(AgRg no REsp 1229864/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 24/05/2011, DJe 01/06/2011)

7. Estando, pois, o acórdão recorrido em harmonia com a orientação firmada nesta Corte Superior, o recurso especial não merece ser conhecido, ante a incidência da Súmula 83/STJ, aplicável, também, às hipóteses de interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional.

8. Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2014.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator (Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, 05/12/2014)

À vista do acima expendido, a decisão de 1º Grau deve ser reformada com o deferimento da antecipação dos efeitos da tutela e determinação do pagamento de lucros cessantes no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato a partir de 30/06/2013, considerando os 180 (cento e oitenta) dias da cláusula de tolerância, devidamente corrigido.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO e DOU-LHE PROVIMENTO**, para determinar o pagamento de lucros cessantes no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato a partir de 30/06/2013, considerando os 180 (cento e oitenta) dias da cláusula de tolerância, devidamente corrigido, mantendo os demais termos da decisão agravada.

É como voto.

Belém (PA), 14 de março de 2017.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES



Desembargadora – Relatora

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone: