



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 00997776920158140000

AGRAVANTE: LONDRES INCORPORADORA LTDA

AGRAVANTE: ASACORPREMENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

AGRAVANTE: PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA

ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO

AGRAVADO: DANILO BENTES PAIVA

AGRAVADO: FRANCINE DE MARIA MACIEL NASCIMENTO

ADVOGADO: JOHNY FERNANDES GIFFONI

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. 0,5% SOBRE O VALOR DO BEM. PRECEDENTES. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. APLICABILIDADE. APÓS A DATA LIMITE PREVISTA NO CONTRATO PARA ENTREGA DO BEM APLICA-SE O IPCA. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I - A decisão agravada deferiu o pedido liminar para concessão de lucros cessantes no patamar de 0,5% sobre o valor do contrato, e congelou a aplicação de correção monetária ao saldo devedor.

II – Os Agravantes afirmaram que seria incabível os lucros cessantes, pois há penalidade, prevista contratualmente, para o caso de atraso na entrega da unidade. Ressaltaram também que não deveria ocorrer o congelamento da correção monetária sobre o saldo devedor.

III - O atraso na entrega do bem imóvel, objeto de contrato entre as partes, representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, neste caso, considerado presumido o dano. Cabendo, então, a concessão de lucros cessantes no patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel, por ser este um valor que atende a razoabilidade e a proporcionalidade e se tratar de obrigação diversa da multa prevista contratualmente. Precedentes.

IV - No caso de atraso na entrega da obra, o STJ pacificou o entendimento de que a correção do saldo devedor deve ser substituída, do INCC para o IPCA, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, salvo se o INCC for menor.

V – Recurso conhecido e parcialmente provido, para reformar a decisão agravada apenas para permitir a aplicação de correção monetária sobre o saldo devedor.

A C Ó R D Ã O

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em conhecer e dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 5ª Sessão Ordinária realizada em 27 de março de 2017. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Exmo. Jose Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior - juiz convocado e Desa. Maria Filomena de Almeida Buarque.



GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Desembargadora Relatora

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 00997776920158140000
AGRAVANTE: LONDRES INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE: ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE: PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO
AGRAVADO: DANILO BENTES PAIVA
AGRAVADO: FRANCINE DE MARIA MACIEL NASCIMENTO
ADVOGADO: JOHNY FERNANDES GIFFONI
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por LONDRES INCORPORADORA LTDA, ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e PDG REALTY S/A - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES em face de decisão do juízo da 14º Vara Cível e Empresarial de Belém nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO ajuizada por DANILO BENTES PAIVA e FRANCINE DE MARIA

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 00997776920158140000

AGRAVANTE: LONDRES INCORPORADORA LTDA

AGRAVANTE: ASACORPREMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

AGRAVANTE: PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA

ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO

AGRAVADO: DANILO BENTES PAIVA

AGRAVADO: FRANCINE DE MARIA MACIEL NASCIMENTO

ADVOGADO: JOHNY FERNANDES GIFFONI

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Preenchidos os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente agravo.

Insurgiram-se os Agravante contra decisão singular que determinou, em favor dos Agravados, o pagamento de lucros cessantes na importância de 0,5% sobre o valor do contrato, em razão do atraso na entrega da obra, e congelou a correção monetária sobre o saldo devedor desde a data, prevista no contrato, para a entrega da unidade.

Os Agravante afirmaram ser incabível a aplicação de lucros cessantes, em decorrência de existir penalidade estabelecida no contrato para o caso de atraso na entrega do bem; também ressaltaram que caberia a correção monetária ao saldo devedor.

No que concerne à alegação de que o contrato já estabelece penalidade pelo atraso na entrega da unidade e apenas esta deveria ser imputado à construtora, não assiste razão ao Agravante, tendo em vista que a multa prevista no contrato se trata de obrigação diversa dos lucros cessantes.

Nesse sentido, o STJ se posicionou:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO COM APLICAÇÃO DE MULTA.

1. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a



inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.

2. Agravo regimental a que se nega provimento com aplicação de multa (AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014)

Este Egrégio Tribunal já se manifestou da mesma forma:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DE 1º GRAU QUE DEFERIU TUTELA ANTECIPADA PARA QUE A RÉ/AGRAVANTE ARQUE COM OS LUCROS CESSANTES, NO MONTANTE DE 1% SOBRE O VALOR TOTAL PAGO PELA PARTE AUTORA (FLS. 70/71). DECISÃO MONOCRÁTICA QUE INDEFERIU O PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CUMULATIVIDADE DE MULTA CONVENCIONAL E LUCROS CESSANTES. NATUREZAS DIVERSAS. POSSIBILIDADE. VEROSSIMILHANÇA DO DIREITO E DO RISCO DE LESÃO GRAVE NÃO DEMONSTRADOS. NEGA PROVIMENTO PARA MANTER A DECISÃO MONOCRÁTICA RECORRIDA.

(2016.04853929-10, 168.704, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-12-01, Publicado em 2016-12-06)

Sendo assim, a decisão agravada atendeu ao Princípio da Razoabilidade e Proporcionalidade, ao aplicar a medida de 0,5% sobre o valor do bem à título de lucros cessantes, devendo ser mantida a decisão a quo nesse ponto.

Este Egrégio Tribunal, tem mantido o mesmo posicionamento, senão vejamos: EMENTA: APELAÇÕES CIVEIS AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INOCORRENCIA. DANO MATERIAL. COMPROVADO. DEVER DE INDENIZAR O QUANTUM CORRESPONDENTE A 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL. MANTIDO. DANO MORAL. INOCORRENCIA DE ATO ILÍCITO, MAS DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MERO DISSABOR QUE NÃO GERA DANO MORAL. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÕES CONHECIDAS E DESPROVIDAS. DECISÃO UNÂNIME.

(2015.04794167-89, 154.787, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-12-14, Publicado em 2015-12-17)

Em relação a correção monetária do saldo devedor, o STJ pacificou o entendimento de que deve ocorrer a substituição do



INCC para o IPCA (salvo se o INCC for menor) a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, por considerar ser a maneira mais acertada de dirimir a questão, sem prejudicar nenhuma das partes, o que se observa no RECURSO ESPECIAL N° 1.454.139 - RJ (2014/0044528-1), Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI, julgado em 3-6-2014, abaixo transcrito:

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1° DA LEI N° 4.864/65; E 46 DA LEI N° 10.931/04.

(...)

2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor.

3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

(...).

5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora.

6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com



o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.

7. Recurso especial provido.

(REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014). Destacado.

Sendo assim, o índice a ser aplicado após o prazo final de entrega do imóvel, para fins de correção monetária, é o IPCA (índice Nacional de Preço ao Consumidor-Amplo), acatando, portanto, parcialmente, o pedido dos Agravantes para que continue incidindo o índice de correção monetária ao saldo devedor.

Por todo o exposto, conheço do presente recurso e dou-lhe provimento parcial, para que persista a aplicação de lucros cessantes no patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel. No entanto, reformando a decisão agravada quanto ao congelamento de correção monetária sobre o saldo devedor, a fim de que seja aplicado o IPCA, como índice de correção monetária, salvo se o INCC for menor.

Belém, de de 2017.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA