



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
JUÍZO DE ORIGEM: 11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM  
PROCESSO DE PRIMEIRO GRAU: 0008150-85.2014.814.0301  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014.3.009048-5  
AGRAVANTE: LIDUINA RIBEIRO DOS SANTOS E OUTRO  
ADVOGADO: LUIS DENIVAL NETO OAB/PA 13475  
AGRAVADO: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA  
RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. descumprimento contratual injustificavel. LUCROS CESSANTES CABÍVEIS. PREJUÍZO PRESUMIDO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CUMULATIVIDADE DE MULTA CONVENCIONAL E LUCROS CESSANTES. NATUREZAS DIVERSAS. POSSIBILIDADES. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. UNÂNIME.

### ACORDÃO

Vistos, etc.

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores e Juízes convocados componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, a unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso de Agravo de Instrumento, nos termos do voto da Desembargadora Relatora. Julgamento presidido pela Exma Sra. Desembargadora Belém(PA), 29 de maio de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
JUÍZO DE ORIGEM: 11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM  
PROCESSO DE PRIMEIRO GRAU: 0008150-85.2014.814.0301  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014.3.009048-5  
AGRAVANTE: LIDUINA RIBEIRO DOS SANTOS E OUTRO  
ADVOGADO: LUIS DENIVAL NETO OAB/PA 13475  
AGRAVADO: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA  
RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por LIDUINA RIBEIRO



DOS SANTOS E OUTRO, em face da decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada, proferida pelo Juízo da 11ª Vara Cível da Comarca da Belém, nos autos de Ação COMINATÓRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, em trâmite sob o nº 0008150-85.2014.814.0301, proposta pelos agravantes em face da agravada SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA.

Aduzem os agravantes, que adquiriram da parte agravada imóvel na planta com data de entrega prevista para o dia 30/06/2012. Todavia, o imóvel não foi entregue e até o momento não foram informados quando irão receber o mesmo. Daí porque ingressaram com a presente ação objetivando, além de outras providências, o recebimento, em sede de tutela antecipada, de aluguel mensal no valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) e de multa contratual no patamar de 0,5% (meio por cento) ao mês, nos termos do contrato celebrado pelas partes.

Alegam que ante a inadimplência injustificada da agravada, fazem jus ao recebimento de lucros cessantes, que segundo o entendimento pacífico do STJ, são presumidos para espécie, bastando a parte comprovar a inadimplência da construtora. Asseveram que sofreram vários prejuízos com o atraso na entrega do imóvel.

Em face do exposto, requereram a concessão do efeito suspensivo ativo para determinar que a agravada pague mensalmente o valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) e mais multa contratual fixada no contrato, e que ao final seja julgado procedente o recurso reformando integralmente a r. decisão interlocutória.

Juntou documentos de fls. 13/85.

Em decisão interlocutória de fls. 88/88-verso indeferi o efeito suspensivo ativo pleiteado por não vislumbrar a princípio os requisitos autorizadores. Na mesma ocasião, solicitei informações ao juízo a quo e intimação da parte agravada para, querendo, apresentar contrarrazões.

Conforme certidão de fl. 93 não foi possível intimar a agravada SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA uma vez que mudou de endereço.

À fl. 94, o juízo a quo prestou as informações solicitadas.

Autos conclusos.

É o relatório.

#### VOTO

Conheço do Agravo de Instrumento, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

Após fazer uma análise mais acurada dos autos, entendo que assiste razão à parte agravante.

Por oportuno, resalto trecho final da decisão agravada:

(...)

2. Indefiro o pedido de antecipação dos efeitos da tutela porque entendo inexistir prova inequívoca do alegado, bastando lembrar que prova inequívoca é aquela acerca da qual não mais se admite qualquer discussão. E, no caso dos autos, há necessidade de produção de prova do que foi alegado na inicial; (...)

Grifei.

O cerne da discussão diz respeito da possibilidade de antecipar os efeitos da tutela para obrigar o réu a pagar os lucros cessantes (que tem natureza indenizatória) e a multa contratual (que possui natureza punitiva).

#### DOS LUCROS CESSANTES:

O juízo a quo, não se atentou ao que diz a jurisprudência pátria sobre os costumeiros atrasos praticados pelas construtoras na entrega de obras.

Explico.

De acordo com o Superior Tribunal de Justiça o atraso na entrega da obra já



presume o direito de reivindicar os danos materiais, neste caso, os lucros cessantes.

Vale ressaltar que o Dano Material se divide entre: Lucros Cessantes e Danos Emergentes, ambos devem ser comprovados preferencialmente por provas documentais. No caso em tela, o imóvel não foi entregue na data acordada entre as partes o que configura prova inequívoca e que caracteriza por si só o direito da agravante em pleitear os lucros cessantes que são devidos a quem deixou de receber a tempo, neste caso, o bem, impossibilitando-a injustamente de gozar de seus benefícios seja pelo próprio direito de moradia (danos emergentes) ou como também o de potencial locadora ou investidora do imóvel (lucros cessantes).

Nesse sentido, não há que se falar em inexistência de prova inequívoca do alegado, como colocou o juízo a quo na decisão que indeferiu a tutela antecipada, pois o atraso na entrega da obra ocorreu de forma injustificável o que consequentemente ocasiona em direito presumido para pleitear danos por parte da autora da ação.

Reconheço a existência de decisões em sentido contrário no âmbito desta Eg. Corte, inclusive de minha própria autoria, contudo tais decisões já foram superadas por outras mais recentes e em sentido diverso; desta feita, passo a me alinhar ao posicionamento dominante deste Tribunal – TJE/PA.

Assim, quanto aos lucros cessantes em ações desse jaez, a extinta 1ª Câmara Cível Isolada do Eg. TJE/PA já sedimentou sua jurisprudência pelo cabimento. Isso porque o STJ já pacificou o entendimento 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. (STJ, Ag Reg. No REsp 1.202.506/RJ. Rel. Min. Sidnei Baneti. Julgado em 07/02/2012. DJe 24/02/2012). Nesse sentido:

**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). Grifei

**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). Grifei

Esta Eg. Corte – TJP/PA não diverge do Colendo STJ.

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA, JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A REQUERIDA NO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS NO**



PERCENTUAL DE 1% (UM POR CENTO) DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO DA UNIDADE POR MÊS OU FRAÇÃO DO MÊS, DEVIDOS DESDE ABRIL DE 2011 ATÉ A DATA EFETIVA DA ENTREGA DO IMÓVEL, E O VALOR DE R\$ 22.000.00 (VINTE E DOIS MIL REAIS) A TÍTULO DE DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES MANTIDOS, POIS O STJ ATRAVÉS DE INÚMEROS JULGADOS, PACIFICOU O ENTENDIMENTO DA PRESUNÇÃO RELATIVA, QUANTO AO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS TAMBÉM MANTIDOS, TENDO EM VISTA A ENTREGA FRUSTRADA DENTRO DO PRAZO PREVISTO. RECURSO CONHECIDO, PORÉM IMPROVIDO. (2015.02784916-68, 149.200, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-06-29, Publicado em 2015-08-05). Grifei

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (PROC. N°: 0008952-20.2013.8.14.0301). CONCLUO QUE NÃO MERECE REFORMA A DECISÃO AGRAVADA, JÁ QUE O AGRAVADO ADQUIRIU APARTAMENTO DO AGRAVANTE NA PLANTA, NO ANO DE 2008 E QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO FOI ENTREGUE, SENDO QUE A FAMÍLIA SE PLANEJARA PARA VENDER O ATUAL IMÓVEL RESIDENCIAL COM A FINALIDADE DE PAGAR O APARTAMENTO ADQUIRIDO. CONSTATO ASSIM COMO O JUÍZO A QUO, QUE O ATRASO DA OBRA NÃO PODE SER ATRIBUÍDO AO CONSUMIDOR, POIS O MESMO ESTÁ ADIMPLENTE COM SUAS OBRIGAÇÕES. ASSIM É JUSTO E CORRETO QUE O REQUERIDO PAGUE OS LUCROS CESSANTES CONSISTENTES NO VALOR MENSAL DO ALUGUEL DO BEM QUE ESTÁ ADQUIRINDO, OU QUE FORNEÇA APARTAMENTO SIMILAR AO ADQUIRIDO AO AUTOR PARA MORADIA ATÉ A CONCLUSÃO DA OBRA. PORTANTO, DIANTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS E DOS FUNDAMENTOS LEGAIS, COTEJADOS COM OS DOCUMENTOS QUE FORMAM O PRESENTE INSTRUMENTO, INFERE-SE QUE NÃO RESTARAM PREENCHIDOS OS REQUISITOS EMANADOS DO ARTIGO 273, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. (2014.04538357-07, 133.696, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2014-05-12, Publicado em 2014-05-21). Grifei

Eis os precedentes de outros Tribunais:

APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DIES A QUO E AD QUEM. MULTA PENAL CUMULADA COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JUROS DE MORA E CORREÇÃO. 1. A análise quanto à necessidade da prova se insere no âmbito da discricionariedade conferida ao julgador. Assim, o magistrado, ao considerar que a prova requerida é impertinente, desnecessária ou protelatória, deve indeferi-la, sem que se configure cerceamento de defesa. 2. A construtora deve responder pelos lucros cessantes, quando a unidade imobiliária não for entregue no prazo acertado no contrato, que correspondem aos aluguéis que o consumidor deixou de auferir entre a data final do prazo de prorrogação até a efetiva entrega das chaves. 3. A cláusula penal contratual tem natureza moratória, diversa da reparação por lucros cessantes, que tem caráter indenizatório. 4. Os juros de mora devem incidir desde a data da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. A correção monetária, que é meio de recomposição do poder aquisitivo da moeda, deve ocorrer a partir do momento em que os aluguéis seriam devidos, para se evitar enriquecimento sem causa do



devedor. Todavia, não há que se alterar a data indicada na sentença se mais benéfica para o recorrente. 5. Agravo retido e apelação não providos." (TJDFT - APELAÇÃO CÍVEL 20060111079387APC DF; Registro do Acórdão Número: 577234; Data de Julgamento: 29/03/2012; Órgão Julgador: 4ª TURMA CÍVEL; Relator: Arnaldo Camanho de Assis; Publicação No Dju: 16/04/2012 Pág.: 217; Decisão: Negar Provimento Ao Agravo Retido E À Apelação, Unânime). Grifei

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. PRELIMINAR. INTEMPESTIVIDADE. REJEIÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO. ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. DEVER DE REPARAR. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VALOR ADEQUADO. RECURSOS IMPROVIDOS.** - Comprovada a tempestividade do recurso, rejeita-se a preliminar de não conhecimento do recurso; - Configurado o inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, resta caracterizado o dever de reparar os danos materiais sofridos pelos compradores; - O atraso na entrega do imóvel gera dano moral; - O valor da indenização deve corresponder à extensão do prejuízo; Recursos improvidos. (TJMG - Apelação Cível nº 1.0024.11.180229-4/001 – Rel.Des. Amorim Siqueira - 9ª CÂMARA CÍVEL - à unanimidade rejeitada a preliminar aventada em sede de contrarrazões e negar provimento a ambos os recursos.) Grifei

Os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudência emanado da Corte Superior – STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel a indenizações pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela promitente vendedora, cabendo inclusive as alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessante, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da promitente vendedora, que segundo entendimento do Tribunal da Cidadania é presumido.

Esclareço.

Tal assertiva se deve ao fato da agravante, promissária compradora, não ter recebido no tempo em que foi apazado em contrato, o imóvel objeto da demanda e, por consequência, deixou de usufruir do bem.

Como sabido, a reparação dos prejuízos, inclusive dos lucros cessantes, se refere ao que foi deixado de auferir, em função de culpa, omissão, negligência, dolo ou imperícia de outrem (Art. 402 do CC), de forma que, o argumento de que se encontra ausência de comprovação de prejuízo a amparar o ônus que lhe está sendo imposto pelo juízo singular, não se justifica, em face da presunção relativa, admitida pela jurisprudência, oriundo do atraso na entrega da obra pela Empresa Demandada.

**DA CLÁUSULA PENAL:**

No que tange à reivindicação da aplicação da cláusula penal pactual entre as partes, entendo que deve prosperar.

Explico.

As cláusulas penais tem natureza punitiva e portanto não devem ser confundidas com os lucros cessantes que têm natureza indenizatória, sendo assim a jurisprudência admite perfeitamente a cumulação dos pedidos por serem institutos distintos. Nesse sentido:

**APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE NOVENTA DIAS. POSSIBILIDADE. EXTRAPOLAÇÃO. DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. DESNECESSIDADE DE PROVA DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL. MULTA COMINATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. AUTORA VENCIDA**



EM PARTE MÍNIMA DO PEDIDO. SENTENÇA MANTIDA. (...) . 2. Quando a construtora extrapola o prazo previsto no contrato para a entrega do imóvel, mesmo considerando o período de tolerância (90 dias), configura-se a sua mora, devendo, assim, responder pelos prejuízos causados a adquirente, na forma do art. 395, do CC. 3. O atraso na entrega do imóvel, por si só, gera lucros cessantes, porque a adquirente deixou de usufruir do imóvel, seja através do uso próprio, seja através dos frutos civis. 4. Não constitui bis in idem a aplicação da multa cominatória com a indenização pelos lucros cessantes. Aquelatem caráter moratório, com natureza diversa dos lucros cessantes, que têm caráter compensatório. (...) Apelação Cível APC 20110110894913 DF 0025443-95.2011.8.07.0001 (TJ-DF).

Grifei.

DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. APLICAÇÃO DO . ATRASO NA ENTREGA. PRORROGAÇÃO ALÉM DE 180 DIAS. ABUSIVIDADE. AUSÊNCIA DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. EQUILÍBRIO CONTRATUAL. INVERSÃO DOS ENCARGOS MORATÓRIOS (MULTA E JUROS). POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES COM A CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. VALORES JÁ ADIMPLIDOS PELO ADQUIRENTE COMO BASE DE CÁLCULO. TERMO FINAL DA MORA. ENTREGA DAS CHAVES. DECAIMENTO MÍNIMO DO PEDIDO. TJ-DF - Apelação Cível : APC 20140112003763.

Grifei.

Logo, é possível a cumulação de multa moratória ou cláusula penal com lucros cessantes porque, embora derivem do evento mora, não se confundem, já que a cláusula penal decorre do descumprimento contratual e a compensação por lucros cessantes relaciona-se com ausência de rendimentos relativos a eventual locação ou venda do bem adquirido.

Por fim, cumpre salientar que no caso em tela a agravante cumpriu com suas obrigações contratuais e não recebeu o imóvel dentro do prazo estipulado em contrato firmado entre as partes o que lhe confere o direito de pleitear indenizações por tudo que deixou de auferir e usufruir por não estar na posse de seu bem.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO de Agravo de Instrumento, e DOU-LHE PROVIMENTO para REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA obrigando a ré a pagar os lucros cessantes na importância de 1% sobre o valor do contrato à autora da ação, isto é, após o prazo máximo de 180 dias, bem como o ressarcimento no importe de 0,5% sobre o valor pago à época pelo promissário comprador a promitente vendedora de acordo como previsto na cláusula sexta, XXII (pág. 49), haja vista que a construtora extrapolou os limites do razoável de forma injustificável causando sofrimento, transtornos e aborrecimentos a autora da ação que deixou de desfrutar do bem, devido ao não cumprimento do contrato firmado com a ré. Em caso de descumprimento aplique-se multa diária de R\$1.000,00 (mil reais) até o limite de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

É como voto.

Belém (PA), 29 de maio de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora

