



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
**GABINETE DA DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**  
**ACÓRDÃO N°**  
**APELAÇÃO CÍVEL N° 0018604-76.2011.8.14.0301**  
**ÓRGÃO JULGADOR: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**  
**COMARCA: BELÉM/PARÁ**  
**APELANTE: PLENOTETO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**  
**ADVOGADO: KARINA DE NAZARÉ RAMOS CORVELO**  
**APELADO: MARIA APARECIDA TOURINHO BATISTA**  
**ADVOGADO: ELY BENEVIDES DE SOUSA NETO**  
**RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

---

**EMENTA:** PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. ATRASO NA OBRA DECORRENTE DE CULPA DA CONSTRUTORA. AUSÊNCIA DE PROVA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. A RECORRIDA DEIXOU DE USUFRUIR DO BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DUVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS LUCROS CESSANTES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

#### ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do Recurso interposto e Negaram-lhe provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora. 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 6ª Sessão Ordinária realizada em 20 de Março de 2018. Turma Julgadora: Desª. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães; Desª. Gleide Pereira de Moura e Desª. Edinéa Oliveira Tavares.

Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora

#### RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por PLENOTETO CONSTRUTORA E



INCORPORADORA LTDA contra sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Belém, que julgou parcialmente procedente a Ação de Indenização por Lucros Cessantes c/c Declaração de Inexistência de Débito e Pedido de Provisamento Cautelar Inaudita Altera Parte em sede Liminar contra ela ajuizada por MARIA APARECIDA TOURINHO BATISTA UGULINO.

MARIA APARECIDA TOURINHO BATISTA UGULINO ajuizou Ação de Indenização por Lucros Cessantes c/c Declaração de Inexistência de Débito e Pedido de Provisamento Cautelar Inaudita Altera Parte em sede Liminar contra PLENOTETO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, a fim de obter a condenação da ré:

- 1) ao pagamento de indenização de perdas e danos, consistente nos lucros cessantes apurados pelo valor do aluguel do imóvel pelos 26 (vinte e seis) meses de atraso já configurados – R\$ 15.600,00 – acrescidos de juros de mora, correção monetária;
- 2) a declaração de inexistência de débito do valor cobrado;

Narra a autora:

- 1) que, em 08/09/2007, assinou contrato de compra e venda com a empresa Construtora Villa Del Rey Ltda, para aquisição da Unidade Autônoma nº 301, do Bloco 10, denominado IMBUIA, do empreendimento CONDOMÍNIO CAMPO BELLO RESIDENCE
- 2) que o prazo pré-estabelecido em contrato para entrega do imóvel era 31 de outubro de 2010 e o valor de R\$ 86.017,88 (oitenta e seis mil, dezessete reais e oitenta e oito centavos).
- 3) que pagou tanto o sinal, no valor de R\$ 4.780,00 (quatro mil, setecentos e oitenta reais), quanto as 36 (trinta e seis) parcelas mensais no valor de R\$ 361,33 (trezentos e sessenta e um reais e trinta e três centavos), sendo a última paga em 28/09/2010;
- 4) que no momento do pagamento da parcela final, prevista para o dia 28/10/2010, no valor de R\$ 9.035,00 (nove mil e trinta e cinco reais), foi informada que a ré havia adquirido da Construtora Villa Del Rey Ltda o empreendimento imobiliário objeto do seu contrato e que deveria pagar o valor de R\$ 11.143,38 (onze mil, cento e quarenta e três reais e trinta e oito centavos), valor da parcela final reajustada.
- 5) que deveria assinar um aditivo contratual, com novas regras e prazo para entrega do imóvel, com previsão de conclusão para outubro de 2012, dois anos após o prazo previsto contratualmente.
- 6) que em 30/11/2010 recebeu notificação extrajudicial com a ameaça de que caso as parcelas em atraso não fossem pagas no prazo máximo de 3 (três) dias, o contrato seria distratado.

Alega a autora:

- 1) que se trata de contrato de consumidor e que as regras devem estar claras, o que não aconteceu neste caso, já que não está previsto no contrato as causas que podem levar ao retardamento da obra;
- 2) que o atraso ocorrido é abusivo e que, além de não ter o imóvel sido entregue na data marcada, o que levou a ter que pagar aluguel por mais tempo, teve cobrança de valor superior ao devido;

Requeru provimento liminar para sustação da cobrança do valor de R\$ 11.143,38 (onze mil, cento e quarenta e três reais e trinta e oito centavos) e a condenação da ré ao pagamento de indenização de perdas e danos consistente nos lucros cessantes, apurados pelo valor do aluguel de R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), referentes a 26 (vinte e seis) meses de atraso.



Juntou documentos, às fls. 13/40.

Em contestação, às fls. 71/88, a ré alegou:

- 1) que a autora ficou inadimplente com a parcela final no valor de R\$ 11.143,38 (onze mil, cento e quarenta e três reais e trinta e oito centavos), que não se confunde com as chaves, porque deve ser paga independentemente da entrega do imóvel;
- 2) que as obras estão rigorosamente dentro do prazo, em virtude de cláusula que previa que a data acordada seria automaticamente prorrogada na mesma proporção do tempo de emissão de todas as licenças de construção, inclusive ambientais;
- 3) que o atraso se deu em decorrência do atraso na obtenção do Alvará de Licença Ambiental, que prorrogaria o prazo em 6 (seis) meses, de conhecimento da autora;
- 4) que quem primeiro descumpriu com as obrigações contratuais foi a autora, quando deixou de pagar a última parcela, o que o levou a ajuizar ação de consignação em pagamento.
- 5) que não se opõe à rescisão contratual, desde que seja feita por culpa da autora e que, na verdade, ela já se operou de pleno direito com a notificação extrajudicial;
- 6) que o suposto atraso não causa danos materiais e morais;
- 7) impossibilidade de devolução integral do valor pago;

Juntou documentos, às fls. 89/125.

Réplica da autora à contestação da ré, às fls. 127/135.

Em sentença, de fl. 142/, o juízo julgou parcialmente procedente a ação, para: 1) declarar rescindido o contrato; 2) condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes em 1% (um por cento) ao mês sobre o valor pago pela autora, devidamente corrigido pelo INPC/IBGE, além de custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Inconformada, a ré interpôs o presente recurso, às fls. 145/152, alegando:

- 1) que o atraso na entrega do imóvel se deu por atraso de 6 (seis) meses na emissão de licença ambiental;
- 2) que a rescisão contratual se deu pela apelada, com o inadimplemento da última parcela;
- 3) que o imóvel é para fins residenciais, por isso não pode haver pedido de lucros cessantes por aluguéis;

Recebimento da apelação no duplo efeito, à fl. 153.

Sem contrarrazões da apelada, à fl. 153v.

Vieram-me os autos conclusos para voto.

É o relatório. Peço julgamento.

## VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Insurge-se a apelante contra a sentença que julgou parcialmente procedente a ação, para: 1) declarar rescindido o contrato; 2) condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes em 1% (um por cento) ao mês sobre o valor pago pelo autor,



devidamente corrigido pelo INPC/IBGE, além de custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Alega o apelante que o atraso na entrega da obra se deu em decorrência de atraso na liberação de licença ambiental, que prorrogou automaticamente o prazo para entrega, conforme previsto em contrato.

Discute-se, portanto, o cabimento dos lucros cessantes, impostos em decorrência do atraso na obra, o qual, segundo o apelante, não teria decorrido de ato culposo dele, mas de força maior.

Não lhe assiste razão. Senão vejamos:

Estabelece o art. 333 do Código de Processo Civil:

Art. 333. O ônus da prova incumbe:

I – ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;

II – ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Pela leitura da lei, tem-se que ao autor cabe a prova dos fatos constitutivos de seu direito e ao réu a prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor.

Apenas os fatos constitutivos do direito do autor foram por ele provados. Os que cabiam ao réu provar – a causa justificadora do atraso - não foram por ele provados, já que o único documento juntado aos autos para justificar o atraso é a cópia de uma licença ambiental expedida em 30/04/2008, que não justifica o atraso de 2 (dois) anos.

Sendo assim, não merece razão o inconformismo da parte recorrente sobre a condenação ao pagamento de lucros cessantes.

Não recebendo a parte apelada o referido apartamento por culpa exclusiva da parte apelante, ela tem direito a essa indenização por lucros cessantes.

A propósito, esse é o entendimento de nossos Tribunais e do Superior Tribunal de Justiça:

**AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.**

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, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3. Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1202506RJ 2010/0123862-0. Terceira Turma. Rel. Ministro Sidnei Beneti. Publicado em 24/02/2012)

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ORDINÁRIA DE ACERTAMENTO DE RELAÇÃO JURÍDICO-OBIGACIONAL CONSUMERISTA C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA**



ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. TUTELA ANTECIPADA. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.

1. É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC.  
2. De acordo com a uníssona jurisprudência do STJ é cabível indenização por lucros cessantes, quando descumprido o prazo para entrega do imóvel. Assim, são devidos alugueres, a título de lucros cessantes, sendo que, na hipótese, o dano material é presumido.  
3. O termo final para indenização dos lucros cessantes, conforme a firme jurisprudência pátria, é a data da entrega definitiva do imóvel, por meio da entrega das chaves ao proprietário, e não a data da expedição da Carta Habite-se.

4. Recurso desprovido. (TJE/PA. Agravo nº 000479881.2016.8.14.0000. Relator: Des. Leonardo de Noronha Tavares. Julgado em:22/08/2016).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL IMPORTA LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. SÚMULAS 5 e 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência deste Sodalício, que possui entendimento firmado no sentido de 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. Precedentes.

2. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas, impõem reexame da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 986.711/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 02/02/2017).

Desta forma, perfeitamente caracterizados os lucros cessantes.

Diante do exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento, para manter a sentença recorrida, nos termos da fundamentação.

É o voto.

Belém, de de 2018.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora