



ACÓRDÃO N°. _____
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0002489-87.2016.814.0000
COMARCA: BELÉM (5.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)
AGRAVANTE: DEBORA MORAES GOMES
ADVOGADO: FABIO TAVARES DE JESUS (OAB/PA 9777)
AGRAVADO: BERLIM INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (OAB/PA 13179)
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERE PARCIALMENTE A TUTELA ANTECIPATÓRIA, INDEFERINDO OS LUCROS CESSANTES. TESE RECURSAL DE ERROR IN JUDICANDO. CARACTERIZAÇÃO. CABÍVEL A TUTELA PROVISÓRIA EM RELAÇÃO AOS LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE-COMPRADOR. PRECEDENTES DO STJ. IMPOSSIBILIDADE DE USUFRUIR DO IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE ALUGUEL NO PERÍODO DE ATRASO. BASE DE CÁLCULO. QUANTUM FIXADO NO 2º GRAU EM 0,5% DO VALOR CONTRATUAL DO IMÓVEL. RAZOABILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. PRUDENTE ARBITRÍO DO JUIZ. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.

Vistos etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores e juízes convocados componentes da 1ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer e dar parcial provimento ao recurso de Agravo de Instrumento, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém, 30 de abril de 2018.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO Relatora 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0002489-87.2016.814.0000
COMARCA: BELÉM (5.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)
AGRAVANTE: DEBORA MORAES GOMES
ADVOGADO: FABIO TAVARES DE JESUS (OAB/PA 9777)
AGRAVADO: BERLIM INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (OAB/PA 13179)
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Vistos etc.



Tratam os presentes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE TUTELA RECURSAL, interposto por DEBORA MORAES GOMES, contra decisão interlocutória proferida pelo MM. Juízo da 5.ª Vara Cível e Empresarial, nos autos da Ação de Indenização com Pedido de Tutela Antecipada (n.º 0008085-22.2016.814.0301) promovida em desfavor de BERLIM INCORPORADORA LTDA.

A agravante relata que celebrou com a agravada Contrato de Promessa de Compra e Venda de unidade Imobiliária em Construção, Unidade 807 do empreendimento residencial Torre Pardelas, cujo prazo estabelecido para a entrega do empreendimento seria em 01/06/2014, com a cláusula de tolerância.

Argumenta que o atraso na entrega do imóvel gerou vários prejuízos de cunho material e moral à agravante, tendo sido requerido em primeira instância antecipação de tutela para o recebimento de parcela mensal equivalente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, correspondente ao seu aluguel, o qual está impossibilitado de usufruir, no entanto, teve indeferido o pedido.

Assevera que o juízo a quo, em parte de sua decisão, partiu da premissa equivocada ao aduzir que o autor, ora recorrente, não trouxe aos autos prova pré-constituída em relação à importância do aluguel do imóvel, tal como não poderia ser fixado através de percentual do valor do bem.

Alega que ficou explícito na narrativa dos fatos da inicial que o imóvel contratado seria para fins de auferir renda com o aluguel, presumindo-se assim o prejuízo que a agravante vem suportando com o atraso na entrega do imóvel.

Enfatiza a existência de vasta jurisprudência definindo os lucros cessantes de acordo com o percentual do valor do imóvel bem como a presunção do prejuízo em face do atraso na entrega do empreendimento.

Ante esses argumentos, requer, liminarmente, a antecipação dos efeitos da tutela recursal para que a agravada se responsabilize pelo pagamento, a título de lucros cessantes, do valor mensal equivalente ao aluguel do imóvel, no percentual de 1% (um por cento) sobre o seu quantum total e, ao final, seja dado provimento ao agravo confirmando o pedido liminar.

Juntou documentos às fls. 14/122.

Distribuídos os autos por sorteio, coube a relatoria inicialmente ao Exmo. Des. Luiz Gonzaga Neto, o qual recebeu o recurso e deferiu parcialmente o pedido de efeito suspensivo ativo, determinando que a agravada pagasse o valor mensal equivalente a 0,5% do valor contratual do imóvel, a título de lucros cessantes, desde a data em que incorreu em mora, isto é, a partir de maio/2014 até a entrega efetiva das chaves, até o pronunciamento definitivo do colegiado (fls. 125/127v).

A sociedade empresária agravada apresentou contrarrazões recursais, pugnando pelo desprovisionamento do agravo (fls. 140/146v).

Após redistribuição provocada pela Emenda Regimental n.º 05, de 15/12/2016, vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

Passo a proferir voto.

V O T O

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que deferiu apenas parcialmente tutela antecipada pleiteada na origem, apenas para determinar a substituição do índice de correção monetária do saldo devedor (do INCC para o IGP-M), ante o atraso na entrega da obra, indeferindo a tutela provisória quanto aos lucros cessantes.



DOU PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO, mantendo a decisão do Relator anterior que deferiu parcialmente o pedido de efeito suspensivo ativo.

Por oportuno, e para evitar tautologia, transcrevo exerto da decisão do magistrado que me antecedeu na relatoria do feito, in litteris:

(...) Da análise prefacial dos autos, constato que há plausibilidade na argumentação exposta pela agravante, tendo em vista que verifica-se um descumprimento contratual pela agravada, na medida em que, de acordo com o contrato (fls. 50/59), depende-se que o prazo para a entrega do imóvel, seria em 42 (quarenta e dois) meses contados do registro do memorial de incorporação (fl. 68) e, considerando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), resultaria para maio de 2014 a data máxima para entrega.

Da mesma forma, o perigo de dano restou demonstrado nos autos, uma vez que, diante da mora da agravada, o agravante pode requerer lucros cessantes, diante da impossibilidade de utilização econômica do imóvel durante todo o período de inexecução contratual, cujo dano é presumido.

Sobre o tema, já se manifestou diversas vezes o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, valendo citar os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. 2. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. SÚMULA 83/STJ. 4. DANO MORAL. MODIFICAÇÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A remissão às razões de outro recurso, no caso os aclaratórios opostos, não constituiu fundamentação suficiente e apta a embasar o especial. Aplicação da Súmula 284/STF.

2. Não examinada pela instância ordinária a matéria objeto do especial - apesar de opostos os embargos declaratórios - incide o óbice disposto na Súmula 211/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. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. Inviável alterar o valor de indenização decorrente de atraso na entrega de imóvel quando fixado pela instância de origem com base na condição econômica dos litigantes, bem como na intensidade da culpa do réu e suas consequências, concluindo o Tribunal a quo que o inadimplemento contratual causou frustração, angústia e sofrimento à parte ante a impossibilidade de ter o imóvel que adquiriu para residir no prazo contratado, pois, notadamente considerando que a quantia arbitrada não é exorbitante, seria necessário o revolvimento do material probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 395.105/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 01/06/2015) (grifei)

.....
AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não conheço da alegada vulneração do art. 535, I e II, do CPC. Nas razões do especial o recorrente deduz argumentação de que as questões postas nos aclaratórios interpostos na origem não foram respondidas, sem pontuar, de forma



específica, quais seriam e qual a sua relevância para solução da controvérsia, o que atrai, de forma inarredável, a exegese da Súmula 284/STF.

2. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, para afastar a incidência de multa prevista no contrato de compra e venda de imóvel na planta, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto-fático probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. 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.

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ – AgRg no AREsp 525614/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 25/08/2014) (grifei)

Assim, a probabilidade do direito da agravante e o perigo de dano, restaram demonstrados nos autos, ao menos em sede de cognição sumária, consubstanciadas no comprovado e excessivo atraso para a entrega da unidade imobiliária adquirida.

Observa-se, ainda, que a antecipação dos efeitos da tutela pretendida, no que tange à determinação para que a agravada seja intimada a arcar com os custos relativos aos lucros cessantes, deve ser concedida a partir da data em que se configurou a mora da construtora, qual seja, maio de 2014, considerando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias).

Esta vem sendo a orientação dominante da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consoante as seguintes decisões:

CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO CONDENATÓRIA. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. ALUGUEL DO IMÓVEL NO PERÍODO DE ATRASO. TERMO INICIAL. DIA SEGUINTE À DATA LIMITE PARA ENTREGA DO IMÓVEL INCLUINDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES DO IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL PREVISTA EM CASO DE INADIMPLÊNCIA DO CONSUMIDOR. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DA PENALIDADE EM DESFAVOR DA CONSTRUTORA POR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. MULTA MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. NATUREZAS JURÍDICAS DIVERSAS.

(...)

4.- Recurso Especial a que se nega provimento. (REsp 1355554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 04/02/2013) Brasília (DF), 30 de abril de 2015. MINISTRO MARCO BUZZI Relator (STJ, Relator: Ministro MARCO BUZZI)

CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. JUROS DE OBRA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA NO ATRASO DA CONCLUSÃO DA OBRA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. EXCESSO DE CHUVAS E FALTA DE MÃO DE OBRA QUALIFICADA NÃO AFASTA A OBRIGAÇÃO DA EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CIVIL. RISCO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. ALUGUEL



DO IMÓVEL NO PERÍODO DE ATRASO. TERMO INICIAL. DIA SEGUINTE À DATA LIMITE PARA ENTREGA DO IMÓVEL, INCLUÍDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS CORRIDOS. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. VALOR DO ALUGUEL ARBITRADO DE FORMA RAZOÁVEL. SENTENÇA REFORMADA. (STJ - REsp: 1513843 DF 2015/0026004-7, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: DJ 31/03/2015)

Nessas condições, considerando o valor do imóvel a razão de R\$ 312.560,00 (trezentos e doze mil e quinhentos e sessenta reais), conforme o contrato acostado aos autos (fl. 51), deve a indenização atingir o correspondente a 0,5%, quantum do bem, portanto, dentro dos critérios da razoabilidade e proporcionalidade.

Diante do exposto, defiro parcialmente a tutela antecipada, determinando que a agravada pague o valor mensal equivalente a 0,5% do valor contratual do imóvel, a título de lucros cessantes para a agravante, desde a data em que aquela incorreu em mora, qual seja, a partir de maio de 2014 até entrega efetiva das chaves, até o pronunciamento definitivo do Colegiado (...)

A relação jurídica estabelecida por contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel entre a empresa construtora do empreendimento e o futuro proprietário do imóvel é de consumo, pois se amolda aos requisitos qualificadores de tal relação, expostos nos artigos 1º a 3º da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

Analisando os autos, é possível verificar que se trata de questão praticamente pacificada no âmbito desta Corte.

Cuida-se do reconhecimento de lucro cessantes no atraso na entrega de obra.

Como cediço, o STJ 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 (STJ - AgRg no Ag 1319473RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013; STJ, AgRg no REsp 1523955/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 11/12/2015).

Sobre o assunto geral do atraso na entrega de obra, é importante ter presente que o C. STJ afetou os seguintes Temas em sede de recursos repetitivos, já tendo julgado o mais antigo deles:

Tema 939. TESE FIRMADA. Legitimidade passiva ad causam da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor. (Julgado no REsp 1551951/SP)

Tema 970. QUESTÃO SUBMETIDA A JULGAMENTO. Definir acerca da possibilidade ou não de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal, nos casos de inadimplemento do vendedor em virtude do atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou promessa de compra e venda. (afetação do REsp 1.635.428 e do REsp 1.498.484)

Tema 971. QUESTÃO SUBMETIDA A JULGAMENTO. Definir acerca da



possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal moratória estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento da construtora em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda. (afetação do REsp 1.614.721/DF e do REsp 1.631.485/DF).

No caso concreto sub examen, o tema debatido é apenas o cabimento ou não dos lucros cessantes.

Nesse diapasão, o fundamento pelo qual a decisão agravada indeferiu o pedido de lucros cessantes foi a não apresentação pela consumidora do valor médio da locação por metro quadrado na região e outras situações que justifiquem o valor almejado. Portanto, argumenta-se no sentido da necessidade de um critério objetivo para a fixação do valor do aluguel devido, tendo o juízo singular consignado que não comunga do entendimento de que o valor do aluguel deve ser fixado sobre o valor do imóvel, em determinado percentual.

A decisão agravada aduz ainda que não haveria correlação entre a causa de pedir e o pedido. Afinal, a autora narra que o imóvel adquirido seria utilizado a título de investimento, porém, ao final, vem afirmando que seria para uso próprio. Desse modo, confunde as hipóteses de lucros cessantes com as de danos emergentes.

Pois bem.

Ocorre que essa interpretação com ressalvas da jurisprudência do STJ, embora louvável na busca por uma solução mais justa, não encontra amparo nas decisões reiteradas dos tribunais.

O distinguishing realizado pelo juízo a quo, a meu ver, não merece prosperar.

Isso porque embora não tenha primado pela melhor técnica, a jurisprudência do C. STJ não desigual a presunção do prejuízo para as hipóteses de lucros cessantes e danos emergentes – espécies de dano material. Assim, seja quando o imóvel é adquirido para a moradia, seja quando adquirido para investimento (locação), há presunção de prejuízo.

Da mesma forma, a confusão (infelizmente frequente) entre as 02 espécies de dano material nos pedidos veiculados nas petições iniciais, deve ser interpretada à luz da boa-fé, inclusive por força do art. 322, § 2º do CPC/15, que redimensiona o princípio da congruência.

Por fim, quanto à necessidade de comprovação pelo consumidor de valor médio da locação, isto é, de prova pericial contábil, como condição para fazer jus aos lucros cessantes, entendo que não merece agasalho.

Com efeito, seria recomendável que o promitente-comprador que pleiteie lucros cessantes pela impossibilidade de fruição de imóvel que usaria para fins de locação, acostasse prova documental no sentido do quanto estaria deixando de ganhar, como forma de contribuir para a formação do livre convencimento motivado. Todavia, entender pela imprescindibilidade de tal prova parametrizada significa, ao fim e ao cabo, afastar a presunção de prejuízo reconhecida pelo STJ.

A uma porque a prova unilateral não vincula o juízo (inclusive a pericial, ex vi do art. 479 do CPC/15); a duas porque nada obsta a que o magistrado lance mão do



prudente arbítrio e, na falta de parâmetro objetivo, fixe o valor dos lucros cessantes entre 0,5% e 1,0% sobre o valor contratual do imóvel, de acordo com as peculiaridades do caso concreto e as regras de experiência comum (CPC/15, art. 375). É o que tem feito a jurisprudência dominante.

Nesse ponto, a decisão agravada contrariou a orientação jurisprudencial prevalente inclusive neste Tribunal. É ver:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR a decisão de Primeiro Grau. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. Recurso desprovido. - A jurisprudência dos Tribunais Pátrios dentre estes o Superior Tribunal de Justiça-STJ, está pacífica quanto à possibilidade de arbitramento de lucros cessantes, de forma presumida, em casos de atraso na entrega de imóvel. O percentual de um por cento (1%) do valor do imóvel, encontra-se de acordo com os critérios da proporcionalidade e razoabilidade. - Na hipótese, verifica-se ausente qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada. Subsiste, portanto, incólume o entendimento nela firmado, não merecendo prosperar o presente recurso (Precedentes). À unanimidade nos termos do voto do Desembargador Relator, Recurso de agravo de instrumento DESPROVIDO. (2017.03481786-98, 179.449, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-07, Publicado em 2017-08-18)

APELAÇÃO CÍVEL ? AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS ? CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - EMPREENDIMENTO: PARC PARADISO CONDOMÍNIO RESORT ? UNIDADE 803 DO EDIFÍCIO OASIS ? ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PARTE DA APELANTE, GAFISA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA QUE DÁ ENSEJO AO PAGAMENTO DE PERDAS E DANOS NA MODALIDADE DE LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS ? LUCROS CESSANTES MANTIDOS NO VALOR DE 1% (UM POR CENTO) MENSAL DO VALOR PAGO À RÉ ? DANOS MORAIS MANTIDOS EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) EM FAVOR DA APELADA. APELO CONHECIDO E IMPROVIDO. RECURSO ADESIVO NÃO CONHECIDO ? CUSTAS NÃO RECOLHIDAS - IMPOSSIBILIDADE DE SUPRIMENTO. (2016.02291557-70, 160.777, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-06-09, Publicado em 2016-06-14)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. DECISÃO DE TUTELA ANTECIPADA CONCEDENDO LUCROS CESSANTES PELA IMPOSSIBILIDADE DE USUFRUIR DO IMÓVEL. ADMISSIBILIDADE. PRESUNÇÃO DE ALUGUEL NO PERÍODO DE ATRASO. CUMULAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES COM MULTA PENAL MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. REDUÇÃO DO QUANTUM DOS DANOS MATERIAIS. ACOLHIDA. DECISÃO ULTRA PETITA. CARCATERIZADA. 1 - É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta por contrato de compra e venda dá ensejo a indenização de lucros cessantes pelo período que os adquirentes ficaram impossibilitados de usufruir do imóvel e que milita favorável aos adquirentes a presunção de aluguel. Precedentes do STJ; 2 - É possível a cumulação da multa penal moratória e a indenização por lucros cessantes, decorrentes do atraso na entrega do imóvel adquirido na planta, face a natureza distintas das obrigações. Precedentes do STJ; 3 - In casu o quantum da indenização por lucros cessantes deve ser reduzido, posto que o valor deferido na decisão agravada é maior do que o percentual pleiteado na inicial em relação ao



valor do contrato de compra e venda e não foi comprovado a correção do arbitramento, por atualização do valor por cálculo, ensejando a redução para ao percentual correspondente a 0,5% (zero virgula cinco por cento) do valor da compra a venda até sua atualização; 4 - Agravo conhecido e parcialmente provido.? (2016.04436825-22, 167.097, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-11-03, Publicado em 2016-11-04)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. QUANTUM FIXADO EM 0.5%. RAZOABILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PAGAMENTO DEVIDO APÓS A CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. MORA EX RE. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE ATRASO DE 180 (CENTO E OITENTA) CONSIDERADA VÁLIDA. REQUISITOS DA TUTELA DE URGÊNCIA COMPROVADOS. VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES. REVERSIBILIDADE DO PROVIMENTO JURISDICIONAL. FUNDADO RECEIO DE DANO DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. RECURSO CONHECIDO. PROVIMENTO NEGADO, À UNANIMIDADE. (2016.02897765-02, 162.334, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-07-18, Publicado em 2016-07-21)

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO A REDUÇÃO DO VALOR DA CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. MERO INCONFORMISMO. FIXAÇÃO DE PERCENTUAL PARA O CÁLCULO DA LOCAÇÃO EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL 1- Pretensão voltada à redução do valor a título de lucros cessantes, porém, entendo que o percentual de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel estipulado pelo magistrado como referência para calcular os lucros cessantes em virtude dos valores que a recorrida deixou de auferir, em virtude da impontualidade das Recorrentes, esta de acordo com entendimento de nossos tribunais. 2- Recurso conhecido, porém improvido à unanimidade, inclusive para fins de prequestionamento. (2016.02451054-80, 161.240, Rel. EZILDA PASTANA MUTRAN, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-06-20, Publicado em 2016-06-22)

Sem embargo, a apuração do valor de locação de imóvel não demanda necessariamente perícia, mas tão somente pesquisa do valor cobrado por imóveis da mesma natureza (TJDFT, Apelação Cível n.º 0011814-65.2013.807.0007).

ANTE O EXPOSTO, conheço e dou parcial provimento ao agravo de instrumento, reformando a decisão agravada para deferir o pedido de lucros cessantes (aluguéis), todavia, não no patamar pretendido pela recorrente, mas em 0,5% do valor corrigido do contrato, até a entrega das chaves, em função do atraso da entrega da obra.

É como voto.

Belém, 30 de abril de 2018.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora