



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 00058164020168140000
AGRAVANTE: PRIME ENGENHARIA LTDA
AGRAVANTE: CIRCULO ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO: DIOGO DE AZEVEDO TRINDADE
ADVOGADO: RICARDO CALDERARO ROCHA
AGRAVADO: MARCIO FREITAS CABRAL DA LUZ
ADVOGADO: YASMIM PINHEIRO DE ALBUQUERQUE
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. HIPÓTESE DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO VERIFICADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INCABÍVEL AO CASO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Insurgiram-se os Agravantes contra decisão singular que determinou, o pagamento de lucros cessantes ao Agravado, em virtude do atraso na entrega da obra, no valor de 0,5% sobre o valor do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e determinou a inversão do ônus da prova.

II – Ressaltou o recorrente que não poderia ser aplicado os lucros cessantes, pois o agravado não havia adimplido o valor total do financiamento. Sobre a questão, verifica-se que, conforme previsão contratual, o comprador poderia optar pela quitação do saldo devedor mediante o financiamento bancário e se ainda restasse algum valor pendente deveria ser firmado um instrumento de confissão de dívida do saldo remanescente (cláusula V, 5.1, §2º - FL. 99). No entanto, não consta nos autos tal documento, por isso não restou nitidamente demonstrado que o valor firmado deixou de ser quitado em sua integralidade, sendo, então, incabível a alegação de que houve a exceção do contrato não cumprido.

III - Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem, sendo, por isso, considerado presumido o dano e, conseqüentemente, cabível a aplicação de lucros cessantes, sendo pertinente que este se aplique no patamar de 0,5% sobre o valor do bem. Precedentes.

IV - A natureza consumerista da relação vertente não implica, necessariamente, na inversão do ônus da prova, pois esta medida se justifica quando é clara a dificuldade do consumidor de acesso a determinado meio probatório, conforme se verifica da normativa constante no art. 6º, do CDC, situação que se mostra patente no caso em tela, devendo ser reformada a decisão singular neste ponto.

V – Recurso conhecido e provido em parte, para que não haja a inversão do ônus da prova. No entanto, para manter quantum indenizatório no patamar de 0,5% sobre valor do bem imóvel em questão.

ACÓRDÃO

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 2ª



Turma de Direito Privado, à unanimidade, em conhecer e dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 11ª Sessão Ordinária realizada em 24 de abril de 2018. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Desa. Ednéa Oliveira Tavares e Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Sessão presidida pela Desa. Ednéa Oliveira Tavares.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Desembargadora Relatora

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 00058164020168140000
AGRAVANTE: PRIME ENGENHARIA LTDA
AGRAVANTE: CIRCULO ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO: DIOGO DE AZEVEDO TRINDADE
ADVOGADO: RICARDO CALDERARO ROCHA
AGRAVADO: MARCIO FREITAS CABRAL DA LUZ
ADVOGADO: YASMIM PINHEIRO DE ALBUQUERQUE
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeitos suspensivo, interposto por PRIME ENGENHARIA LTDA e CIRCULO ENGENHARIA LTDA em face de decisão proferida pelo juízo 14ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO proposta por MARCIO FREITAS CABRAL DA LUZ. A decisão agravada determinou o pagamento de 0,5% sobre o valor do



imóvel mensalmente a título de lucros cessantes em virtude de atraso da entrega da obra, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e determinou a inversão do ônus da prova.

Inconformados com tal decisão, os agravantes interpuseram o presente recurso alegando que o Agravado deixou de adimplir por completo o valor do contrato, ficando pendente R\$ 14.779,95 (quatorze mil setecentos e setenta e nove reais e noventa e cinco centavos), daí porque não seria possível a condenação em lucros cessantes a teor da exceção do contrato não cumprido. Ressaltou que não restou demonstrado o dano que comportasse os lucros cessantes e nem se pode mensurar o suposto dano. Também alegaram que a inversão do ônus da prova se mostra incabível, pois não se verifica a hipossuficiência técnica que a justifique. Requereu o provimento do recurso.

Juntou documentos às fls. 36/161.

Às fls. 164/165 foi indeferido o pedido de efeito suspensivo.

À fl. 168 consta certidão informando que não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

À Secretaria para inclusão na pauta de julgamento.

Belém, de de 2018.

Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 00058164020168140000

AGRAVANTE: PRIME ENGENHARIA LTDA

AGRAVANTE: CIRCULO ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO: DIOGO DE AZEVEDO TRINDADE

ADVOGADO: RICARDO CALDERARO ROCHA

AGRAVADO: MARCIO FREITAS CABRAL DA LUZ

ADVOGADO: YASMIM PINHEIRO DE ALBUQUERQUE

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente recurso e passo a apreciá-lo.

Insurgiram-se os Agravantes contra decisão singular que determinou, o pagamento de lucros cessantes ao Agravado, em virtude do atraso na entrega da obra, no valor de 0,5% sobre o valor do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e determinou a inversão do ônus da prova.



Busca o recorrente a reforma do decisum, com a retirada dos lucros cessantes, alegando que se aplica ao caso a regra da exceção do contrato não cumprido frente ao inadimplemento do agravado de parte do valor do financiamento. Busca também a inaplicabilidade da inversão do ônus da prova.

Verifica-se que, apesar das alegações do agravante dizendo que não houve o pagamento integral do financiamento e por isso não caberia a aplicação de lucros cessantes, este fato não restou incontroverso, haja vista que, conforme previsão contratual, o comprador poderia optar pela quitação do saldo devedor mediante o financiamento bancário e, nesse caso, se ainda restasse algum valor pendente deveria ser firmado um instrumento de confissão de dívida deste remanescente (cláusula V, 5.1, §2º - FL. 99), no entanto, não consta nos autos tal documento, de modo que não se aplica a exceção de contrato não cumprido, para que deixe de ser atribuído às construtoras o pagamento do valor referente a lucros cessantes.

Sendo assim, já se assentou na jurisprudência que os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano, sendo, portanto, pertinente a aplicação deste valor indenizatório na importância de 0,5% sobre o valor do bem.

Nesse sentido, seguem os julgados:

EMENTA: CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO.

1. Ação de indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 11.07.2012. Agravo em Recurso especial atribuído ao gabinete em 25.08.2016.
2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorrentes.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial.
4. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.
5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
6. 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 CPC/73). Precedentes.
6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido.



(REsp 1633274/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 14/11/2016)

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).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. LUCROS CESSANTES E ALUGUEL EQUIVALENTE A 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR DO IMÓVEL ADQUIRIDO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO. 1. De acordo com a uníssona jurisprudência do STJ é cabível indenização por lucros cessantes, quando descumprido o prazo para entrega do imóvel, até que seja efetivada a entrega das chaves. Assim, são devidos alugueres, a título de lucros cessantes, sendo que, na hipótese, o dano material é presumido. 2. Por outro lado, o entendimento dos Tribunais Pátrios vem oscilando em arbitrar, a título de lucros cessantes, o percentual de 0,5% a 1% sobre o valor do imóvel. 3. Recurso Provido. (2017.00750124-39, 170.904, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-02-20, Publicado em 2017-02-24)

Ressalta-se ainda que a natureza consumerista da relação vertente não implica, necessariamente, na inversão do ônus da prova, pois esta medida se justifica quando é clara a dificuldade do consumidor de acesso a determinado meio probatório, conforme se verifica da normativa constante no art. 6º, do CDC.

Nesse sentido, segue o julgado:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA - RELAÇÃO DE CONSUMO - CONSTRUTORA - HIPOSSUFICIÊNCIA NÃO VERIFICADA - VEROSSIMILHANÇA AUSENTE - INVERSÃO QUE NÃO SE APLICA. - Tratando-se de relação consumerista, inverte-se o ônus da prova em favor do consumidor, de maneira que a dúvida beneficia o hipossuficiente. - Cabe ao Magistrado deferir a inversão do ônus da prova quando verificar no caso concreto a verossimilhança e a hipossuficiência técnica do consumidor.

- Ausentes os requisitos da hipossuficiência técnica e da verossimilhança das alegações, não há se falar no deferimento da

