



ACÓRDÃO N°. \_\_\_\_\_.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0011869-37.2016.8.14.0000

COMARCA: BELÉM (7º VARA CÍVEL)

AGRAVANTE: LUIZ CLAUDIO DE OLIVEIRA MARTINS e CLAUDIANA HAGE DE OLIVEIRA MARTINS

ADVOGADA: MAYARA CARNEIRO LÉDO MÁCOLA- OAB/PA 16.976

AGRAVADOS: BERLIM INCORPORADORA LTDA e LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL- OAB/PA 13.179

RELATORA: DESA. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO.

#### EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO REGIMENTAL. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA CARACTERIZADO. LUCROS CESSANTES CARACTERIZADO. INOVAÇÃO FÁTICA E JURÍDICA INEXISTENTE. MANUTENÇÃO DO DECISUM. RECURSO DESPROVIDO.

1. Ausente qualquer inovação, no presente agravo interno, ou na situação fática-jurídica estampada no agravo de instrumento, que busca reconsideração do decisum fustigado, o recurso não merece provimento;
2. agravo interno conhecido, porém DESPROVIDO.

Vistos etc.

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

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém, 06 de maio de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO Relatora ACÓRDÃO N°.

-----  
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0011869-37.2016.8.14.0000

COMARCA: BELÉM (7º VARA CÍVEL)

AGRAVANTE: LUIZ CLAUDIO DE OLIVEIRA MARTINS e CLAUDIANA HAGE DE OLIVEIRA MARTINS

ADVOGADA: MAYARA CARNEIRO LÉDO MÁCOLA- OAB/PA 16.976

AGRAVADOS: BERLIM INCORPORADORA LTDA e LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL- OAB/PA 13.179

RELATORA: DESA. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO.

#### RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO, interposto por LUIZ CLAUDIO DE OLIVEIRA MARTINS e CLAUDIANA HAGE DE OLIVEIRA MARTINS, em face da decisão monocrática lavrada pelo Exmo. Sr. Des. Roberto Gonçalves de



Moura (fls. 49/52), quando, em exame de cognição sumária, DEFERIU PARCIALMENTE o efeito suspensivo pleiteado, reduzindo para o percentual de 0,5% (meio por cento) o valor arbitrado a título de lucros cessantes fixados na decisão interlocutória atacada por meio de Agravo de Instrumento interposto por BERLIM INCORPORADORA LTDA e LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA.

No atual recurso (fls. 55/64) argumentam, em síntese, que a decisão citada alhures, embora seja de cognição sumária, contraria a jurisprudência dominantes dos tribunais superiores, os quais permitem a taxa arbitrada na decisão interlocutória proferida pelo juízo a quo, de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel.

Concluíram citando jurisprudências sobre a matéria que defendem, requerendo ao final o provimento do agravo interno para que seja reconsiderada a decisão monocrática objurgada. O agravado apresentou contrarrazões ao agravo interno pugnando pelo conhecimento e desprovimento do recurso (fls. 66/70 'v').

Após redistribuição provocada pela Emenda Regimental n.º 05/2016-GP, coube-me a relatoria do feito à fl. 73.

É o relatório.

Remetam-se os autos à Secretaria Única de Direito Público e Privado, nos termos dos arts. 931 e 934 do CPC.

Belém, 06 de maio de 2019

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora

.

#### V O T O

A EXM<sup>a</sup>. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):

Conheço do recurso, eis que presentes os seus requisitos de admissibilidade.

Passo ao exame do presente Agravo Interno.

Inicialmente, ressalto que, embora sejam compreensíveis o denodo e o esforço com que o douto patrono dos recorrentes tenta defender os seus interesses, nada de novo apresentou para que seja reconsiderada a decisão combatida, pois, não trouxe aos autos argumentos inovadores à situação fático-jurídica, demonstrando apenas o inconformismo com a decisão guerreada que não atendeu aos seus interesses.

Compulsando o caderno processual, apuro ser inegável, que as partes envolvidas no litígio celebraram contrato de promessa de compra e venda, e o prazo estipulado no aludido contrato para a entrega da obra não foi obedecido, inclusive já tendo computado o prazo de prorrogação (180 dias), previsto em contrato, fato este, constatado e observado pelo magistrado a quo, o que torna incontroverso, e atrai a satisfação do requisito da verossimilhança da alegação.

Não se torna ocioso lembrar que, em relação ao prazo de tolerância, aqui dever ser entendida como aquela que proporcione um equilíbrio entre os sujeitos do negócio jurídico.

A tolerância em favor das construtoras ou incorporadoras, sem que tenha sido comprovado por esta o motivo de força maior ou caso fortuito, tendo em vista que a greve deflagrada pelos operários da construção civil não se configura nenhuma dessas hipóteses e sim se opera em risco do negócio, não se mostrando justificados os motivos; considerando-se, assim, ilegal, principalmente porque, via de regra, os contratos fixam altíssimas multas, juros e correções monetárias, e até



mesmo a perda do imóvel pago, para o caso de inadimplemento de obrigações por parte dos consumidores.

Com efeito, o atraso na entrega do imóvel adquirido pelas agravadas, afigura-se conduta ilegal que deve ser convertida em perdas e danos relativos ao proveito econômico que o consumidor deixou de perceber com o imóvel que não foi entregue no prazo avençado. São os chamados Lucros Cessantes, deferido pelo juízo a quo aos autores/agravantes, em pedido da tutela antecipada para que as requeridas efetuem o pagamento mensal de alugueres àquelas.

Ora, a fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento na entrega da obra encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra. Desse modo, a reparação dos prejuízos, inclusive dos lucros cessantes se refere aos danos materiais efetivos sofridos por alguém, 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 está sendo imposto pelo juízo singular, não se justifica, em face da presunção relativa, admitida pela jurisprudência, oriunda do atraso na entrega da obra pelas Empresas demandadas.

No que pertence ao quantum dos lucros cessantes, cabe anotar que o aceito pelos especialistas e pela jurisprudência Pátria, varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais.

No caso, as agravadas adquiriram o imóvel em questão no valor de compra e venda, visando à aquisição da unidade autônoma, no valor de R\$ 238.188,42 (duzentos e trinta e oito mil, cento e oitenta e oito reais e quarenta e dois centavos), pelo que, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, entendo justo e razoável o arbitramento fixado em cognição sumária- 0,5% (meio por cento).

Dito isto, visando extirpar qualquer dúvida que porventura possa existir, entendo pertinente transcrever jurisprudências que já lastrearam inúmeros julgados neste e em outros Tribunais, todas convergentes com a decisão objurgada.

Vejam os:

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.

(AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.



INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.

4.- Recurso Especial a que se nega provimento.

(REsp 135554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 04/02/2013)

Diante da falta de elementos capazes de modificar as razões de decidir, impõe-se a manutenção da decisão agravada.

Nesse diapasão, NADA A RECONSIDERAR. Tendo em vista que a presente demanda se assenta somente em relação ao percentual arbitrado a título de lucro cessantes, entendo que, a condenação aos lucros cessantes se afigura correta, inclusive quanto ao percentual aplicado o qual observou os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo interno, porém NEGÓ-LHE PROVIMENTO para manter a decisão guerreada em todos os seus termos, nos moldes da fundamentação lançada.

É como voto.

Belém, 06 de maio de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora