



ACÓRDÃO Nº 210874 \_\_\_\_\_ DJE: 17 \_\_\_ / 12 \_\_\_ / 2019 \_\_\_\_\_

PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0003225-71.2017.8.14.0000

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

AGRAVANTE: GUNDEL INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADO: PAULO AUGUSTO DE AZEVEDO MEIRA – OAB-PA 5.586

ADVOGADO: RENAN SENA SILVA – OAB-PA 18.845

AGRAVADA: HELENA ANDRADE ZEFERINO BRIGIDO

ADVOGADA: RITA ATHAYDE DE OLIVEIRA – OAB-PA 21.036

AGRAVADA: PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ADVOGADO: FÁBIO RIVELLI – OAB-PA 18.736

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. FIXAÇÃO DO TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer e desprover o recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 26 de novembro de 2019, presidida pela Exma. Des. Gleide Pereira de Moura, em presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Des. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Des. Gleide Pereira de Moura (Presidente), Des. Ricardo Ferreira Nunes, Des. José Maria Teixeira do Rosário.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

Desembargadora relatora



PODER JUDICIÁRIO  
2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0003225-71.2017.8.14.0000  
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM  
AGRAVANTE: GUNDEL INCORPORADORA LTDA.  
ADVOGADO: PAULO AUGUSTO DE AZEVEDO MEIRA – OAB-PA 5.586  
ADVOGADO: RENAN SENA SILVA – OAB-PA 18.845  
AGRAVADA: HELENA ANDRADE ZEFERINO BRIGIDO  
ADVOGADA: RITA ATHAYDE DE OLIVEIRA – OAB-PA 21.036  
AGRAVADA: PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
ADVOGADO: FÁBIO RIVELLI – OAB-PA 18.736  
RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Trata-se de AGRAVO INTERNO interposto por GUNDEL INCORPORADORA LTDA em face de decisão monocrática de fls. 143/145, que proveu o AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto pela Agravada HELENA ANDRADE ZEFERINO BRIGIDO em desfavor de GUNDEL INCORPORADORA LTDA e PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, fixando o termo final dos lucros cessantes como o dia da entrega das chaves à Recorrida.

Da referida decisão, a Agravante ainda interpôs embargos de declaração, às fls. 147/55, rejeitados pela decisão monocrática integrativa de fls. 166/168.

Em suas razões recursais (fls. 174/181), a Agravante requer, inicialmente, a apreciação colegiada do presente Recurso.

No mérito, aduz a necessidade de modificação do termo final do cômputo do prazo dos lucros cessantes.

Sustenta que o mesmo deve incidir sobre o dia em que for concedido o “HABITE-SE” do imóvel, e não da efetiva entrega das chaves à Agravada.

Diz que a Recorrida ainda possui saldo devedor em aberto, o que denota a aplicação das cláusulas 9.3 e 12.4 do contrato firmado entre os pactuantes, cabendo a aplicação do art.

Página 2 de 6

Fórum de: **BELÉM**                      Email:  
Endereço:  
CEP:                      Bairro:                      Fone:



476 do Código Civil, já que a Recorrida ainda não cumpriu sua obrigação no contrato.

Requer, ao final, seja conhecido e provido o presente Agravo Interno para reformar a decisão recorrida.

A primeira Recorrida apresentou contrarrazões às fls. 188/194, alegando, em resumo, que a cláusula 9.1 do contrato deixa claro que o prazo de entrega do imóvel era de 36 (trinta e seis) meses, o que não foi cumprido.

Sustenta que é caluniosa a assertiva de que estaria em débito com a construtora, tanto que já recebeu o imóvel.

Defende que a decisão está correta, sendo farta a jurisprudência no sentido de que os lucros cessantes são devidos até a efetiva entrega do imóvel

Pugna pela manutenção da decisão recorrida.

A Agravada PDG REALTY S/A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES apresentou contrarrazões às fls. 195/197v, informando que se encontra em recuperação judicial, aduzindo que o feito, “embora exista liquidez do crédito”, merece ser extinto, já que não poderá ser cobrando o débito em razão do juízo concursal.

Ao final, pugna somente pela manutenção da decisão recorrida.

Voltaram-me os autos para apreciação.

É o relatório, apresentado para inclusão do feito em pauta para Julgamento na Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 26 de novembro de 2019.



## VOTO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINEA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

O presente recurso é cabível, visto que foi apresentado tempestivamente, por quem detém interesse recursal e legitimidade, tendo sido firmado por advogado legalmente habilitado nos autos. O preparo foi devidamente recolhido.

Preenchidos os pressupostos recursais intrínsecos e extrínsecos, conheço do presente recurso.

Quanto à alegação de extinção do feito em razão da existência de Juízo concurso de credores, entendo não assistir qualquer razão à segunda Agravada, uma vez que ao contrário do que alega, ainda não há obrigação líquida instituída; ao contrário, ainda está se discutindo, tanto em primeiro grau quanto nesta instância, a existência do debitum e, o seu quantum.

Não há, portanto, liquidez da dívida, não podendo, assim, ser inscrito no concurso de credores, nos termos do art. 49 da Lei de Recuperação e Falências (Lei nº 11.101/2005), in verbis:

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

No presente caso, como informado pela própria Agravada, homologação do plano de recuperação judicial se deu em 06/12/2107. Não se pode falar, pois, em liquidez da dívida, que ainda está em discussão.

Dessa forma, não há que se falar em extinção da presente ação ou até mesmo sua suspensão.

Quanto ao dies ad quem para o cômputo dos lucros cessantes, igualmente entendo que não merece qualquer reforma a decisão monocrática de fls. 143/145.

Com efeito, sabe-se que os lucros cessantes são caracterizados por tudo aquilo que a pessoa de fato deixou de ganhar, ou seja, por tudo aquilo que deixou de auferir como lucro.

Deve ser, portanto, computado até o momento em que cessou o efetivo prejuízo.



No presente caso, constato ser bastante claro que a Agravada deixou de auferir lucros, de forma efetiva, até o dia em que lhe foi entregue o imóvel.

Esse é o dia em que terminaram de fluir os lucros cessantes.

A jurisprudência é firme nesse sentido. Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO POR TODO PERÍODO DE MORA.

ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS ADOTADAS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (AgInt no AREsp 1.020.223/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 23/11/2017).

2. No caso, o Tribunal de origem concluiu pela existência da responsabilidade civil da agravante, à luz dos elementos fáticos e probatórios acostados aos autos, afastando a ocorrência de caso fortuito ou força maior e concluindo que o atraso na entrega da obra seria no período de 30/06/2014 a 15/12/2015, de modo que haveria cabimento de indenização a título de lucros cessantes durante todo o período da mora até a efetiva entrega do imóvel ao promitente comprador. Rever tais questões na via estreita do recurso especial encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. "Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel" (REsp 1.796.760/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe de 05/04/2019).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1291862/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 24/05/2019)

[negritos nossos]

Na mesma esteira é entendimento deste TJE-PA:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE ACERTAMENTO DE

Página 5 de 6

Fórum de: **BELÉM** Email:

Endereço:

CEP: Bairro: Fone:



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. 3. Recurso desprovido. (2016.03425673-94, 163.476, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 22-08-2016, Publicado em 25-08-2016).

Por fim, ao contrário do que alega a Agravante, não verifiquei qualquer mora da Agravada capaz de ensejar o princípio do exceptio non adimplenti contractus, previsto no art. 476 do Código Civil tanto, que há provas nos autos de que o imóvel já foi efetivamente entregue.

ISTO POSTO, voto no sentido de CONHECER e DESPROVER o presente recurso de Agravo Interno, mantendo in totum os termos da decisão objurgada. pelos fundamentos acima expostos.

É O VOTO.

Sessão ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 26 de novembro de 2019

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora relatora