



Número: **0802581-95.2017.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

Última distribuição : **17/04/2018**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **00374291920148140301**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA (AGRAVANTE)		ROLAND RAAD MASSOUD (ADVOGADO) LEONARDO MARTINS MAIA (ADVOGADO)	
PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR (AGRAVADO)		WILSON JOSE DE SOUZA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
4124437	04/12/2020 11:20	Acórdão	Acórdão
3690207	04/12/2020 11:20	Relatório	Relatório
3690213	04/12/2020 11:20	Voto do Magistrado	Voto
3690518	04/12/2020 11:20	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0802581-95.2017.8.14.0000

AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

AGRAVADO: PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR

RELATOR(A): Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

PODER JUDICIÁRIO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0802581-95.2017.8.14.0000

AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD

ADVOGADO: LEONARDO MARTINS MAIA

AGRAVADO: PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA OBRA. DANO PRESUMIDO. OS TERMO FINAL CORRESPONDE A DATA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES STJ. QUANTUM DE 0,5% SOBRE O VALOR DO OBJETO DO CONTRATO. PATAMAR RAZOÁVEL. PRECEDENTES DESTA CORTE. LUCROS CESSANTES A SER COMPUTADO EM SENTENÇA, EM RAZÃO DE QUE O BEM IMÓVEL JÁ FOI DEVIDAMENTE ENTREGUE. RECURSO PROVIDO.

I- Restou firmado em sede de recurso repetitivo que é cabível o pagamento de lucros cessantes quando do atraso na entrega da obra de imóvel adquirido na planta. (Resp. n. 1729593/SP), sendo que o termo final dos aluguéis corresponde a data da efetiva entrega do imóvel.

II - Sobre o *quantum* de lucros cessantes, este Tribunal tem firmado o posicionamento no sentido de considerar proporcional a quantia entre 0,5% a 1% do valor do contrato. Sendo plausível que no presente caso se atribua o patamar de 0,5%.

III - em função de já ter ocorrido a entrega do bem imóvel ao adquirente, ora agravado, não há razão de se manter a tutela de urgência, concernente ao pagamento de aluguéis, no presente momento. De modo que a quantia dos lucros cessantes do período em que houve o atraso na obra deve ser averiguado pelo juízo singular quando da prolação da sentença e/ou eventual fase de liquidação de



sentença.

IV - Recurso conhecido e provido.

RELATÓRIO

**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0802581-95.2017.8.14.0000
AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD
ADVOGADO: LEONARDO MARTINS MAIA
AGRAVADO: PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA em face da decisão proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos de Ação Ordinária de Obrigação de Fazer c/c Danos Morais c/c Lucros cessantes com expresse pedido de tutela antecipada, movida por PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR.

A decisão agravada julgou embargos de declaração oposto pelo Recorrente, mantendo a decisão que determinou que o mesmo proceda a correção do saldo devedor com base no IPCA até a efetiva entrega do imóvel, bem como deferiu o pagamento de lucros cessantes presumido no valor de 5% do valor do imóvel e determinou ainda que o Recorrente cumpra a obrigação até o décimo dia útil de cada mês.

Nas razões recursais, alega o Agravante alega que o patamar atribuído aos lucros cessantes é exorbitante. Afirma que o imóvel já tinha sido entregue ao Autor no ano de 2014, sendo que a Interlocutória fora prolatada, em 2016. Pondera que a decisão é capaz de causar dano grave, de difícil reparação, na medida que poderá sofrer com gastos altíssimos, já que os lucros cessantes estão em desacordo com a Jurisprudência pátria, pelo que requer que se adeque ao percentual de 0,5% ao valor contratual e requer ainda que seja afastada a medida de urgência que atribuiu liminarmente o pagamento de lucros cessantes, afirmando ser incabível, devido o imóvel já ter sido entregue. Requereu o provimento do recurso.

Na decisão de id n. 1811234 foi deferido o pedido de efeito suspensivo.



Contrarrazões no id. n. 1907588.

É o relatório.

À secretaria para inclusão em pauta de julgamento. Via plenário virtual.

Belém, de de 2020.

**DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA**

VOTO

**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0802581-95.2017.8.14.0000
AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD
ADVOGADO: LEONARDO MARTINS MAIA
AGRAVADO: PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

VOTO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA em face da decisão proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos de Ação Ordinária de Obrigação de Fazer c/c Danos Morais c/c Lucros cessantes com expresse pedido de tutela antecipada, movida por PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR.

Conheço do recurso, estando presentes os seus pressupostos de admissibilidade recursal.

Versa a questão recursal sobre o ponto do valor percentual atribuído, pelo juízo singular, à título de aluguéis em razão do atraso na entrega do imóvel, objeto do contrato firmado entre as partes, bem como sobre a continuidade do pagamento de lucros cessantes na atualidade.

A respeito dos lucros cessantes (aluguéis) em função de atraso na entrega da obra de imóvel negociado na planta, encontra-se pacificado o entendimento de que se trata de dano presumido ao adquirente, que resulta à construtora a obrigação arcar com o pagamento de aluguéis a partir do atraso até a efetiva entrega das chaves. Neste aspecto, vejamos o Resp. n. 1729593/SP.



RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART.256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019).

Sobre o quantum de lucros cessantes, este Tribunal tem firmado o posicionamento no sentido de considerar proporcional a quantia entre 0,5% a 1% do valor do contrato, concernente ao bem imóvel adquirido na planta, senão vejamos:

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO. TUTELA ANTECIPADA QUE DEFERIU LUCROS CESSANTES EM 0.5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL DESDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO. PEDIDO DE MAJORAÇÃO E



INCIDENCIA DOS DANOS EMERGENTES A PARTIR DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO CABIMENTO. 1. A inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes presumidos, sendo que, o valor de R\$ 1.229,65 (mil duzentos vinte e nove reais e sessenta e cinco centavos), calculado sobre 0.5 % (meio) por cento sobre o valor do imóvel mostra-se condizente com os julgados desta Corte. 3. Os valores pretéritos a data de ajuizamento da ação devem ser apreciados no momento do julgamento do mérito da demanda, motivo pelo qual, não há como se arbitrar os lucros cessantes a partir da data da mora da agravada, vez que a tutela antecipada deferida possui efeitos ex-nunc. 3. Recurso Conhecido e desprovido. (TJPA. 2015.01868962-17, 146.693, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-05-28, Publicado em 2015-06-01)

No caso em tela, o juízo singular firmou o patamar de 5% (cinco) sobre o valor contratual, o que merece ser minorado, uma vez que o julgador *a quo*, após a oposição de embargos de declaração nos autos originários, não considerou que houve erro material no patamar em questão, sendo, então, oportuno fixar, na presente oportunidade, os lucros cessantes em razão do atraso na entrega do imóvel em 0,5% (meio por cento) do valor contratual, de modo que este deve ser aplicado a partir da data que finalizou o prazo de tolerância de 180 dias (termo inicial) e encerrar na data da entrega das chaves (termo final).

Verifica-se que a entrega das chaves ocorreu na data de 01 de outubro de 2014, conforme Id n. 301668 - Pág. 2. Desse modo, esta é a data final para a incidência de lucros cessantes.

Ademais, em função de já ter ocorrido a entrega do bem imóvel ao adquirente, ora agravado, não há razão de se manter a tutela de urgência, concernente ao pagamento de aluguéis, de modo que a quantia dos lucros cessantes do período em que houve o atraso na obra deve ser averiguado pelo juízo singular quando da prolação da sentença e/ou eventual fase de liquidação de sentença.

Nesse sentido, vejamos:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ORDINÁRIA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - TUTELA ANTECIPADA - PAGAMENTO DE ALUGUÉIS - PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC - FORTUITO INTERNO - EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE - INEXISTÊNCIA - ÔNUS INERENTE AO RISCO DO NEGÓCIO. Presentes os requisitos do art. 273 do



CPC (prova inequívoca da verossimilhança das alegações e fundado receio de dano), deve ser deferida a tutela antecipada pretendida. Se ocorre atraso na entrega da obra, deve a construtora arcar com aluguel de imóvel destinado à moradia do promitente-comprador. Não prospera a alegação de que o atraso na conclusão das obras se deu por razões alheias à vontade da construtora, tais como fatores climáticos, atraso na entrega de insumos e dificuldade na contratação de mão de obra qualificada, eis que, neste momento processual em que a análise deve ser perfunctória, prevalece o entendimento de que, constituindo os mencionados fatos fortuito interno, os prejuízos deles decorrentes não podem ser repassados para o consumidor. **A obrigação de pagamento do aluguel pela construtora deve cessar na data da conclusão da obra**, momento em que passou a ser exigível a parcela do contrato denominada "pós-obra" que, efetivamente, ainda não foi paga, e cujo pagamento foi previsto para ser feito de uma só vez na data da conclusão da construção, como condição para a entrega das chaves do imóvel.

(TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0024.13.238179-9/001, Relator(a): Des.(a) José de Carvalho Barbosa , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 17/12/2015, publicação da súmula em 22/01/2016)

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

(TJPA. 2019.05200300-08, 210.874, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-11-26, Publicado em 2019-12-17)

Por todo o exposto, **dou provimento ao agravo de instrumento** para fixar o patamar de lucros cessantes em 0,5% (meio por cento) sobre o valor contratual do imóvel pelo período em que houve o atraso na entrega da obra. No entanto, para afastar a tutela de urgência, referente ao pagamento de tais aluguéis em função de que já houve a entrega do bem, nos termos da fundamentação aqui apresentada; de forma que caberá a averiguação do seu *quantum* em sede de sentença.

É como voto.

Belém, de de 2020.

**DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA**



Belém, 04/12/2020



Assinado eletronicamente por: GLEIDE PEREIRA DE MOURA - 04/12/2020 11:20:43

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20120411204372000000004002799>

Número do documento: 20120411204372000000004002799

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0802581-95.2017.8.14.0000
AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD
ADVOGADO: LEONARDO MARTINS MAIA
AGRAVADO: PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA em face da decisão proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos de Ação Ordinária de Obrigação de Fazer c/c Danos Morais c/c Lucros cessantes com expresse pedido de tutela antecipada, movida por PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR.

A decisão agravada julgou embargos de declaração oposto pelo Recorrente, mantendo a decisão que determinou que o mesmo proceda a correção do saldo devedor com base no IPCA até a efetiva entrega do imóvel, bem como deferiu o pagamento de lucros cessantes presumido no valor de 5% do valor do imóvel e determinou ainda que o Recorrente cumpra a obrigação até o décimo dia útil de cada mês.

Nas razões recursais, alega o Agravante alega que o patamar atribuído aos lucros cessantes é exorbitante. Afirma que o imóvel já tinha sido entregue ao Autor no ano de 2014, sendo que a Interlocutória fora prolatada, em 2016. Pondera que a decisão é capaz de causar dano grave, de difícil reparação, na medida que poderá sofrer com gastos altíssimos, já que os lucros cessantes estão em desacordo com a Jurisprudência pátria, pelo que requer que se adeque ao percentual de 0,5% ao valor contratual e requer ainda que seja afastada a medida de urgência que atribuiu liminarmente o pagamento de lucros cessantes, afirmando ser incabível, devido o imóvel já ter sido entregue. Requereu o provimento do recurso.

Na decisão de id n. 1811234 foi deferido o pedido de efeito suspensivo.

Contrarrazões no id. n. 1907588.

É o relatório.

À secretaria para inclusão em pauta de julgamento. Via plenário virtual.

Belém, de de 2020.



**DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA**



Assinado eletronicamente por: GLEIDE PEREIRA DE MOURA - 04/12/2020 11:20:44

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20120411204418000000003582322>

Número do documento: 20120411204418000000003582322

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0802581-95.2017.8.14.0000
AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD
ADVOGADO: LEONARDO MARTINS MAIA
AGRAVADO: PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA em face da decisão proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos de Ação Ordinária de Obrigação de Fazer c/c Danos Morais c/c Lucros cessantes com expresse pedido de tutela antecipada, movida por PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR.

Conheço do recurso, estando presentes os seus pressupostos de admissibilidade recursal.

Versa a questão recursal sobre o ponto do valor percentual atribuído, pelo juízo singular, à título de aluguéis em razão do atraso na entrega do imóvel, objeto do contrato firmado entre as partes, bem como sobre a continuidade do pagamento de lucros cessantes na atualidade.

A respeito dos lucros cessantes (aluguéis) em função de atraso na entrega da obra de imóvel negociado na planta, encontra-se pacificado o entendimento de que se trata de dano presumido ao adquirente, que resulta à construtora a obrigação arcar com o pagamento de aluguéis a partir do atraso até a efetiva entrega das chaves. Neste aspecto, vejamos o Resp. n. 1729593/SP.

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART.256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em



construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019).

Sobre o quantum de lucros cessantes, este Tribunal tem firmado o posicionamento no sentido de considerar proporcional a quantia entre 0,5% a 1% do valor do contrato, concernente ao bem imóvel adquirido na planta, senão vejamos:

EMENTA: AGRADO INTERNO EM AGRADO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO. TUTELA ANTECIPADA QUE DEFERIU LUCROS CESSANTES EM 0.5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL DESDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO. PEDIDO DE MAJORAÇÃO E INCIDENCIA DOS DANOS EMERGENTES A PARTIR DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO CABIMENTO. 1. A inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes presumidos, sendo que, o valor de R\$ 1.229,65 (mil duzentos vinte e nove reais e sessenta e cinco centavos), calculado sobre 0.5 % (meio) por cento sobre o valor do imóvel mostra-se condizente com os julgados desta Corte. 3. Os valores pretéritos a data de ajuizamento da ação devem ser apreciados no momento do julgamento do mérito da demanda, motivo pelo qual, não há como se arbitrar os lucros cessantes a partir da data da mora da agravada, vez que a tutela antecipada deferida possui efeitos ex-nunc. 3. Recurso Conhecido e desprovido.

(TJPA. 2015.01868962-17, 146.693, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA,



Julgado em 2015-05-28, Publicado em 2015-06-01)

No caso em tela, o juízo singular firmou o patamar de 5% (cinco) sobre o valor contratual, o que merece ser minorado, uma vez que o julgador *a quo*, após a oposição de embargos de declaração nos autos originários, não considerou que houve erro material no patamar em questão, sendo, então, oportuno fixar, na presente oportunidade, os lucros cessantes em razão do atraso na entrega do imóvel em 0,5% (meio por cento) do valor contratual, de modo que este deve ser aplicado a partir da data que finalizou o prazo de tolerância de 180 dias (termo inicial) e encerrar na data da entrega das chaves (termo final).

Verifica-se que a entrega das chaves ocorreu na data de 01 de outubro de 2014, conforme Id n. 301668 - Pág. 2. Desse modo, esta é a data final para a incidência de lucros cessantes.

Ademais, em função de já ter ocorrido a entrega do bem imóvel ao adquirente, ora agravado, não há razão de se manter a tutela de urgência, concernente ao pagamento de aluguéis, de modo que a quantia dos lucros cessantes do período em que houve o atraso na obra deve ser averiguado pelo juízo singular quando da prolação da sentença e/ou eventual fase de liquidação de sentença.

Nesse sentido, vejamos:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ORDINÁRIA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - TUTELA ANTECIPADA - PAGAMENTO DE ALUGUÉIS - PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC - FORTUITO INTERNO - EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE - INEXISTÊNCIA - ÔNUS INERENTE AO RISCO DO NEGÓCIO. Presentes os requisitos do art. 273 do CPC (prova inequívoca da verossimilhança das alegações e fundado receio de dano), deve ser deferida a tutela antecipada pretendida. Se ocorre atraso na entrega da obra, deve a construtora arcar com aluguel de imóvel destinado à moradia do promitente-comprador. Não prospera a alegação de que o atraso na conclusão das obras se deu por razões alheias à vontade da construtora, tais como fatores climáticos, atraso na entrega de insumos e dificuldade na contratação de mão de obra qualificada, eis que, neste momento processual em que a análise deve ser perfunctória, prevalece o entendimento de que, constituindo os mencionados fatos fortuito interno, os prejuízos deles decorrentes não podem ser repassados para o consumidor. **A obrigação de pagamento do aluguel pela construtora deve cessar na data da conclusão da obra**, momento em que passou a ser exigível a parcela do contrato denominada "pós-obra" que, efetivamente, ainda não foi paga, e cujo pagamento foi previsto para ser feito



de uma só vez na data da conclusão da construção, como condição para a entrega das chaves do imóvel.
(TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0024.13.238179-9/001, Relator(a): Des.(a) José de Carvalho Barbosa , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 17/12/2015, publicação da súmula em 22/01/2016)

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. FIXAÇÃO DO TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.
(TJPA. 2019.05200300-08, 210.874, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-11-26, Publicado em 2019-12-17)

Por todo o exposto, **dou provimento ao agravo de instrumento** para fixar o patamar de lucros cessantes em 0,5% (meio por cento) sobre o valor contratual do imóvel pelo período em que houve o atraso na entrega da obra. No entanto, para afastar a tutela de urgência, referente ao pagamento de tais aluguéis em função de que já houve a entrega do bem, nos termos da fundamentação aqui apresentada; de forma que caberá a averiguação do seu *quantum* em sede de sentença.

É como voto.

Belém, de de 2020.

**DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA**



PODER JUDICIÁRIO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0802581-95.2017.8.14.0000**

AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD

ADVOGADO: LEONARDO MARTINS MAIA

AGRAVADO: PEDRO OEDES PUPPIN JUNIOR

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA OBRA. DANO PRESUMIDO. OS TERMO FINAL CORRESPONDE A DATA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES STJ. QUANTUM DE 0,5% SOBRE O VALOR DO OBJETO DO CONTRATO. PATAMAR RAZOÁVEL. PRECEDENTES DESTA CORTE. LUCROS CESSANTES A SER COMPUTADO EM SENTENÇA, EM RAZÃO DE QUE O BEM IMÓVEL JÁ FOI DEVIDAMENTE ENTREGUE. RECURSO PROVIDO.

I- Restou firmado em sede de recurso repetitivo que é cabível o pagamento de lucros cessantes quando do atraso na entrega da obra de imóvel adquirido na planta. (Resp. n. 1729593/SP), sendo que o termo final dos aluguéis corresponde a data da efetiva entrega do imóvel.

II - Sobre o *quantum* de lucros cessantes, este Tribunal tem firmado o posicionamento no sentido de considerar proporcional a quantia entre 0,5% a 1% do valor do contrato. Sendo plausível que no presente caso se atribua o patamar de 0,5%.

III - em função de já ter ocorrido a entrega do bem imóvel ao adquirente, ora agravado, não há razão de se manter a tutela de urgência, concernente ao pagamento de aluguéis, no presente momento. De modo que a quantia dos lucros cessantes do período em que houve o atraso na obra deve ser averiguado pelo juízo singular quando da prolação da sentença e/ou eventual fase de liquidação de sentença.

IV - Recurso conhecido e provido.

