



Acórdão n.º
Processo nº 0088730-98.2015.8.14.0000
Órgão Julgador: Secretaria da 2ª Câmara Cível Isolada
Recurso: Pedido de Reconsideração recebido como Agravo Interno no Agravo de Instrumento
Comarca: Belém
Agravante: Cyrela Moinho Empreendimentos Imobiliários LTDA
Advogado: Alessandro Puget Oliva e outro
Agravado: Lury Iwasaka Neder
Antonio Cezar da Silva Neder
Advogado: Naire Alves dos Santos
Relator: Des. Roberto Gonçalves de Moura

EMENTA: PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. RECEBIMENTO COMO AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE OBRA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE CONDENOU A CONSTRUTORA AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. MULTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PROPRIOS FUNDAMENTOS. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA JULGADA. RECURSO DE AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos apresents autos. Precedentes.
2. A aplicação da multa tem por finalidade coagir a parte adversa a atender o comando judicial, evitando a prática de ato contrário ao direito. Inteligência do art. 461, §§4º e 5º, do CPC. Valor aplicado com razoabilidade.
3. Recurso interposto com o intuito de rediscutir matéria julgada monocraticamente.
4. Ausência de colação de fatos novos ao caso concreto hábeis a reforma da decisão monocrática.
5. AGRAVO CONHECIDO, porém IMPROVIDO, à unanimidade, nos termos do voto do Des. Relator.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 2ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e negar provimento ao Agravo Interno, mantendo a decisão recorrida, tudo nos termos do voto do Desembargador Relator.

Segunda Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos dezessete dias do mês de março de 2016.

Câmara Julgadora: Desembargadores Ezilda Pastana Mutran (Presidente), Des. Roberto Gonçalves de Moura (Relator) e Juíza Convocada Rosi Maria Gomes de Farias.

Belém/PA, 17 de março de 2016.

DES. ROBERTO GONÇALVES MOURA,
RELATOR



RELATÓRIO

O EXMº SR. DES. ROBERTO GONÇALVES DE MOURA (RELATOR):

Trata-se de PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO em AGRAVO DE INSTRUMENTO, interposto por CYRELA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra Decisão Monocrática de minha lavra (v. fls. 188/192), publicada no DJe no dia 11/11/2015, assim ementada:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação DE Indenização por Danos Materiais e Morais com Pedido de Tutela Antecipada. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA PELO JUÍZO A QUO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. INCIDÊNCIA. MULTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO. CABÍVEL. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR – SEGUNDO ATUAL ENTENDIMENTO DO STJ É CORRETA A ADOÇÃO DO INCC PARA REAJUSTE DE PARCELAS DO IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO ATÉ A SUA EFETIVA ENTREGA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. ART. 557, §1º-A, DO CPC.

Em suas razões (fls. 196/201), a agravante, inicialmente, sustenta o cabimento do efeito suspensivo. No mérito, assevera a necessidade de reforma da decisão, sob o argumento de que os lucros cessantes no presente caso não são devidos, pois não há prova que os agravados teriam sofrido algum dano pelo atraso na entrega da obra.

Afirma que para o deferimento de lucros cessantes deveria haver prova dos prejuízos efetivamente suportados, e não meros argumentos de estarem sofrendo prejuízo.

Destaca a existência do fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação a ser por ela suportado, em razão da irreversibilidade da medida.

Ao final, requer a reconsideração da decisão para que seja suspensa a decisão que deferiu o pagamento de lucros cessantes, o pagamento da multa diária em obrigação de pagar, ou caso assim não se entenda, que seja afastada a determinação de depósito diretamente na conta da agravada uma vez que tal medida importa em impossibilidade de reversão.

É o relatório.

V O T O

O EXMº SR. DES. ROBERTO GONÇALVES DE MOURA (RELATOR):



De início, vê-se que o presente recurso, não obstante ter sido interposto com a nomenclatura de Pedido de Reconsideração, em homenagem aos princípios da fungibilidade recursal e celeridade processual, deve ser recebido como Agravo Interno, ex vi do art. 557, §1º do CPC, considerando que ataca decisão monocrática deste Relator que deu parcial provimento ao recurso de Agravo de Instrumento.

Pela análise das razões do recurso, depreende-se que o agravante não apresenta nenhum fato novo que possibilite a modificação do decisum, na verdade tão somente reitera os mesmos argumentos apresentados no bojo da peça recursal, visando rediscutir matéria meritória já devidamente analisada.

Sabe-se que o argumento de que o dano material só é devido quando há comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres está superada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Atualmente, prevalece o entendimento, tanto nos Tribunais estaduais quanto no STJ, de que o dano material na modalidade lucros cessantes é presumido em casos semelhantes ao presente. Vejamos:

PROCESSO CIVIL VENDA E COMPRA - IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES PRESUNÇÃO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PREENCHIDOS OS REQUISITOS CABIMENTO RECURSO IMPROVIDO.

I - O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

II - Não merece reproche a decisão que antecipou os efeitos da tutela, uma vez preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC

III - Agravo de Instrumento conhecido e improvido.

(AI n. 201230011954, 1ª Câmara Cível Isolada, rel. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Data:18/04/2012data:18/04/2012).

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, Dje 24/02/2012).

Comungo, ademais, com o entendimento acima exposto de que os danos materiais emergem não só do direito ao ressarcimento pelos valores pagos, bem como por aqueles que o autor poderia ter usufruído caso o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, os frutos com aluguéis que o imóvel poderia render caso tivesse sido entregue no prazo do contrato. Nesse diapasão, aliás, o entendimento do STJ, conforme os termos do precedente seguinte: COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador,



cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012)

PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIÇÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A arguição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia.
(REsp 808.446/RJ, Rel. Min. Castro Filho, DJ 23/10/2006).

REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. - Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso.

(AgRg no Ag 692543/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223)

Nessa mesma linha de entendimento, a jurisprudência de outros Tribunais Pátrios:
AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS DE UM IMÓVEL SEMELHANTE AO ADQUIRIDO PELOS AGRAVANTES, EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA, NO VALOR DE 0,5% DO VALOR DO BEM - PRESENÇA PARCIAL DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC - DEFERIMENTO, SOMENTE EM RELAÇÃO AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS, NO IMPORTE DE 0,5% SOBRE O VALOR RECONHECIDAMENTE PAGO PELOS RECORRENTES - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. - Nos termos do art. 273, do CPC, o juiz poderá antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela, desde que, diante de prova inequívoca dos fatos, se convença da verossimilhança das alegações dos agravantes, estando presente o fundado receio de dano grave ou de difícil reparação. - Os agravantes se desincumbiram parcialmente do ônus de comprovar a verossimilhança de suas alegações, através de prova inequívoca, a fim de que a agravada seja compelida a pagar multa, a título de indenização e aluguel mensal no percentual de 0,5% sobre o valor atual do imóvel que eles adquiriram (R\$ 451.500,00), desde a data prevista no contrato para a sua entrega. Os recorrentes trouxeram aos autos: prova da quitação integral das parcelas do contrato de promessa de compra e venda (f. 27, TJ); quadro de resumo da avença, dando conta de que o prazo que a agravada teria para entregar o bem, era até 30.01.2011(f. 28, TJ), prorrogável por mais 120 dias (f. 29, TJ), tendo havido o esgotamento deste último período, sem que a obra estivesse pronta (f. 49-53, TJ). - Contudo, ao contrário do que pretendem os agravantes, entendo que o valor do aluguel não é de 0,5% sobre o preço atual do imóvel, mas, 0,5% sobre o valor quitado pelos agravantes, nos termos do § 2º, da cláusula 16ª da avença (f. 30, TJ). Como o valor quitado era de R\$ 184.425,37, em 19.07.2010 (f. 27, TJ), que, atualizado monetariamente pelo



índice da CGJ, alcança R\$ 201.469,83, a multa, a título de indenização e aluguel mensal é de R\$ 1.007,35 e, não, R\$ 2.258,50.

- Agravo parcialmente provido. (TJMG, Agravo de Instrumento Cv 1.0024.11.210656-2/001, Rel. Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/05/2012, publicação da súmula em 22/05/2012)

Por todo o exposto, entendo cabível o ressarcimento aos agravados dos valores que deixaram de auferir caso o imóvel tivesse sido construído e entregue no prazo do contrato, seja com a dispensa do pagamento do aluguel de outro imóvel, mesmo que não tenha comprovado que nele residia, ou com a possibilidade de obter renda com o aluguel do próprio imóvel objeto do contrato de compra e venda.

De igual modo, no que diz respeito ao cabimento da aplicação da multa diária na hipótese de descumprimento de decisão judicial, tem se entendido que ela visa ensejar o resultado prático da medida ordenada, não possuindo caráter punitivo, mas, sim, preventivo, porquanto visa impedir o descumprimento da decisão judicial.

Portanto, a aplicação da multa tem por finalidade coagir a parte adversa a atender o comando judicial, evitando a prática de ato contrário ao direito, como também sua repetição ou manutenção, tendo suporte no art. 461, §§ 4º e 5º, do CPC.

No caso, não diviso demonstrado prejuízo à agravante pela fixação da multa, principalmente porque fixada em valor limitado, inexistindo razão para minorá-la, mesmo porque, no caso concreto, o valor da astreinte é dotado de razoabilidade, considerando-se o cabedal econômico da empresa/recorrente, sem contar que somente será aplicada no caso de descumprimento da ordem judicial, sendo certo, ainda, que o juízo originário, em caso de execução, poderá modificar o valor que vier a ser cobrado, caso verifique que se tornou excessiva (CPC, art. 461, § 6º).

Por fim, conforme expus na decisão monocrática ora recorrida, não se mostra coerente com a natureza do pedido formulado pela autora, determinar que o valor mensal dos lucros cessantes seja depositado em juízo, uma vez que esse valor será utilizado para satisfazer uma necessidade imediata de moradia dos agravados.

Também não é possível falar em irreversibilidade da medida como fundamento para a negativa da tutela antecipada concedida, pois, conforme entendimento jurisprudencial do STJ, a irreversibilidade da tutela antecipatória não é óbice intransponível à concessão do adiantamento, pois, caso o autor seja vencido na demanda, deve indenizar a parte contrária pelos prejuízos que ela sofreu com a execução da medida.

A exigência da irreversibilidade inserta no § 2º. do art. 273 do CPC não pode ser levada ao extremo, sob pena de o novel instituto da tutela antecipatória não cumprir a excelsa missão a que se destina.

Posto isto, considerando a ausência de motivos que ensejem qualquer modificação da decisão combatida, conheço do presente Agravo Interno, porém nego-lhe provimento, para manter a decisão guerreada em todos os seus termos, nos moldes da fundamentação lançada. É o meu voto.

Belém (PA), 17 de março de 2016.



Des. ROBERTO GONÇALVES DE MOURA
Relator