



AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº.0114738-15.2015.8.14.0000

AGRAVANTE: PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

AGRAVANTE: SPE PROCESSO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA, OAB/PA N. 16.956

ADVOGADO: ARMANDO S. DE M. CARDOSO NETO, OAB/PA N. 20.451

AGRAVADO: FABIO GOS DE MELO

ADVOGADO/DEFENSORA PÚBLICA: ROSSANA PARENTE SOUZA

AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 128-130/VERSOS

RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 4ª CAMARA CÍVEL ISOLADA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL RECEBIDO COMO AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO – PREVISÃO NO ART. 557 §1 DO CPC – DECISÃO QUE NEGOU SEGUIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO – DECISÃO DE 1ª GRAU QUE DETERMINOU OBRIGAÇÃO DE PAGAR – LUCROS CESSANTES EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – VALOR FIXADO EM CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS DE MERCADO – RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO – MANUTENÇÃO DE TODAS AS DISPOSIÇÕES DA DECISÃO GUERREADA. À UNANIMIDADE.

Agravo Regimental recebido como Agravo Interno.

1. Previsão legal para a interposição de Agravo Interno. Art. 557§1 do Código de Processo Civil.
2. Decisão de piso que determinou o pagamento do valor constante da exordial até a efetiva entrega do bem imóvel. Proporcionalidade e Razoabilidade acerca do referido arbitramento.
3. Desvantagem exacerbada experimentada pelos recorridos face o atraso na entrega do imóvel. Restabelecimento do equilíbrio da relação contratual firmada pelas partes.
4. Ausência de argumento novo capaz de modificar o entendimento adotado na decisão monocrática hostilizada.
5. Recurso Conhecido e Improvido. Negativa de seguimento mantida. À Unanimidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO, tendo como agravante PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e SPE PROCESSO INCORPORADORA LTDA e agravados FABIO GOS DE MELO E DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 128-130/VERSOS.

Acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 4ª Câmara Cível Isolada deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, RECEBER O AGRAVO REGIMENTAL COMO INTERNO E NEGAR-LHE PROVIMENTO, mantendo a decisão monocrática, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. O julgamento foi presidido pelo Excelentíssimo



Senhor Desembargador José Maria Teixeira do Rosário. Turma Julgadora: Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desembargador José Maria Teixeira do Rosário e Desembargadora Maria Elvina Gemaque Taveira.
Belém (PA), 17 de março de 2016.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – RelatorA

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO N°.0114738-15.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE: SPE PROCESSO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA, OAB/PA N. 16.956
ADVOGADO: ARMANDO S. DE M. CARDOSO NETO, OAB/PA N. 20.451
AGRAVADO: FABIO GOS DE MELO
ADVOGADO/DEFENSORA PÚBLICA: ROSSANA PARENTE SOUZA
AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 128-130/VERSOS
RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 4ª CAMARA CÍVEL ISOLADA

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO REGIMENTAL, interposto por PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E SPE PROCESSO INCORPORADORA LTDA contra decisão monocrática às fls. 128-130/versos que, nos termos do art. 557 do CPC, negou seguimento ao Agravo de Instrumento interposto por si, contra a decisão proferida pelo juízo da 11ª Vara Cível e Empresarial de Belém-PA que, nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C DANOS MORAIS E ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (Proc. n. 0050678-03.2015.8.14.0301) antecipou os efeitos da tutela para determinar que o réu pague mensalmente o valor requerido na inicial, a partir do próximo mês, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencimento, a contar a partir do ajuizamento da ação até a efetiva entrega do imóvel., tendo como ora agravado FABIO GOS DE MELO.

Em suas razões (fls. 134-141), aduz o ora agravante que a decisão refutada merece ser reformada, devido risco iminente de lesão irreparável, reiterando os termos do Agravo de Instrumento interposto por si.

Sustenta o recorrente o contrato firmado entre as partes prevê o pagamento de multa pelo atraso na entrega do imóvel de 0,5% ao mês do preço da unidade no prazo de 5 dias contados da entrega do imóvel, asseverando que a pretensão não fora pleiteada na esfera administrativa, sob pena de bis in idem, ressaltando, para tanto, a desnecessidade da intervenção do judiciário no caso sob exame e consequente aplicação de efeito translativo com extinção do feito sem resolução de mérito., juntando precedentes jurisprudenciais a fim de corroborar com as suas legações, oportunidade



em que pugna pela reconsideração da decisão agravada ou pelo Conhecimento e Provimento do presente recurso pelo Órgão Colegiado.
É o relatório.

VOTO

Inicialmente, destaco que embora haja previsão no Regimento Interno deste Tribunal de Justiça acerca do cabimento de agravo regimental contra decisão do relator que causar prejuízo ao direito da parte (art. 235, d), com base no princípio da fungibilidade, recebo o presente recurso de Agravo Interno, nos termos do §1º, do art. 557, do CPC.

Pela análise das razões do presente Agravo, depreende-se que o agravante não apresenta nenhum fato novo que possibilite a modificação do decisorio, mas tão somente reitera argumentos semelhantes aos apresentados no bojo da peça recursal, visando rediscutir matéria.

Consta das razões insertas no recurso sob exame que o agravado não demonstram a prova inequívoca que evidencie a verossimilhança da alegação, pelo menos em tese, não merece prosperar, pois, conforme se vê do precedente antes indicado, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, representa presunção de prejuízo para o promitente-comprador, sendo, portanto, cabível a condenação por lucros cessantes, diante da impossibilidade de utilização econômica do imóvel durante o todo o período de inexecução contratual, de modo que a decisão do Juízo a quo configura-se acertada, não merecendo reforma nesse ponto.

Sobre o tema, já se manifestou diversas vezes o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, valendo citar, por todos, o seguinte precedente daquela Corte:

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. Omissis. 2. Omissis. 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. (STJ – AgRg no AREsp 525614/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 25/08/2014) (grifei)

Some-se a isso o fato de que a agravante não trouxe aos autos elementos que justifiquem, de modo razoável, a delonga para entrega do imóvel objeto da avença, razão pela qual resta plausível o pagamento a título de lucros cessantes no patamar indicado pelo Juízo a quo. Não obstante, é corolário do disposto no art. 273, I, do CPC, cujo instituto jurídico da antecipação de tutela, por seu próprio nome, permite ao juiz conceder antecipadamente os efeitos da sentença de mérito.

Neste sentido, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, pois tal parâmetro propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação a aplicação do mesmo valor em outros investimento de mercado.

No que tange a alegação de previsão contratual do pagamento de multa pelo atraso na entrega do imóvel, verifica-se que tal previsão tem natureza tão somente moratória, ou seja, diversa dos lucros cessantes deferidos na decisão ora guerreada, não havendo que se falar em ausência de interesse de agir, considerando que o juízo se baseou nas provas carreadas nos autos para deferir o pedido formulado pelos agravantes.

Logo, o valor fixado a título de alugueis de R\$ 899,00 (oitocentos e noventa e nove reais) encontra-se dentro dos parâmetros de mercado, posto que os fatores considerados como tipo do imóvel, localização e estado geral, militam de forma favorável a valorização do bem, evidenciando a proporcionalidade e razoabilidade do arbitramento, além disso, deve ser levado em consideração que foi adquirido na planta, ensejando a natural presunção de entrega em perfeito estado de conservação.

Outrossim, o dano de difícil reparação decorre do ilícito contratual do não cumprimento do prazo ajustado para entrega do imóvel, pois coloca o adquirente em desvantagem exagerada, tornando a obrigação de entrega do imóvel por prazo incerto e/ou indeterminado, em verdadeira prática abusiva e desfavorável aos consumidores, vedada no art. 39, inciso XII, do mesmo diploma legal.

Assim, a concessão de antecipação da tutela para que as agravantes paguem mensalmente ao agravado os valores dos alugueis a título de lucros cessantes é medida que, a priori, restabelece o equilíbrio econômico e financeiro do contrato que se tornou demasiadamente desvantajoso para uma das partes pela mora contratual da outra.

Outrossim, importante ressaltar que a execução da liminar de antecipação de tutela é medida que, caso venha a ser revogada em instância recursal, por decisão meritória contrária, terá seus efeitos ex tunc, de modo que o beneficiário da diretiva antecipatória terá que recompor o status quo ante à parte vencedora.

Em caso como dos autos, verifica-se claramente que a decisão não está em confronto com jurisprudência do C. STJ, sendo aplicável decisão monocrática, nos termos do art. 557, caput, do CPC.

Pois bem, não trazendo a parte agravante qualquer argumento novo capaz de modificar o entendimento adotado na decisão monocrática hostilizada,



improcede o recurso interposto.

DISPOSITIVO

Diante do exposto, CONHEÇO DO RECURSO, RECEBENDO-O COMO AGRAVO INTERNO, PORÉM NEGO-LHE PROVIMENTO, para manter a decisão guerreada de fls. 128-130/versos, nos termos da fundamentação lançada.

É como voto.

Belém, 17 de março de 2016

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora - Relatora