



ACÓRDÃO N.º: DJ:
AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO CONVERTIDO EM AGRAVO INTERNO N° 0001294-04.2015.8.14.0000.
COMARCA DE BELÉM
AGRAVANTE: GUNDEL INCORPORADORA LTDA
ADV.: DIEGO FIGEUIREDO BASTOS (OAB-PA 17.213)
DOUGLAS MOTA DOURADO (OAB-PA 14.637)
AGRAVADOS: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 203/206.
HYAN KARLO DA SILVA PENNA
ADV.: RAPHAEL MAUES OLIVEIRA (OAB-PA 10.937)
RELATORA: DESEMBARGADORA EZILDA PASTANA MUTRAN

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL RECEBIDO COMO AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO. PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA POR CULPA DA CONSTRUTORA. TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES NO PERÍODO DO INDADIMPLEMENTO. POSSIBILIDADE. ACERTO DA DECISÃO INTERLOCUTÓRIA RECORRIDA. AGRAVO INTERNO COM ARGUMENTOS INSUBSISTENTES PARA REFORMAR A DECISÃO MONOCRÁTICA. RECURSO CONHECIDO, PORÉM DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos,
ACORDAM os Exmos. Desembargadores que integram a egrégia 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do voto da relatora.

Este julgamento foi presidido pela Exmº. Des. Roberto Gonçalves.
Belém (PA), 29 de abril de 2015.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO REGIMENTAL recebido como AGRAVO INTERNO em AGRAVO DE INSTRUMENTO n° 0001294-04.2015.8.14.0000, interposto por GUNDEL INCORPORADORA LTDA, devidamente representados nos autos por advogado habilitado, com esteio no art. 235, §§1º, 2º e 3º, alínea d, do



Regimento Interno deste Sodalício, contra a decisão monocrática prolatada por esta relatora (fl. 203/206) que, negou seguimento ao recurso interposto contra HYAN KARLO DA SILVA PENNA, mantendo a decisão interlocutória de primeiro grau, que deferiu parcialmente o pedido de tutela antecipada de modo a compelir a parte demandada, GUNDEL INCORPORADORA LTDA, a pagar a título de aluguel em razão de atraso na entrega da obra, o valor mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), até a efetiva entrega da obra, devendo tal valor ser depositado em juízo, mediante expediente da respectiva guia de depósito, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

Irresignado com a negação de seguimento ao recurso, o agravante interpôs o presente agravo (fls. 208/212), alegando em suma as mesmas razões já discutidas no agravo de instrumento, que o valor arbitrado a título de pagamento de lucros cessantes fere o princípio da proporcionalidade, já que o imóvel não está adimplido, não tendo o agravado adimplido a parcela de financiamento. Requereu ao final, o conhecimento e provimento do agravo, para reformar a decisão recorrida.

Vieram-se conclusos os autos.

É o relatório.

V O T O

Embora rotulada e fundamentada a peça recursal como agravo regimental, em face dos princípios da instrumentalidade das formas e da fungibilidade recursal, dela conheço como agravo interno, nos termos do que preceitua o art. 557, §1º, do CPC e passo a apreciá-la.

Posto isso, passo a análise das razões do recurso.

Constato que a irresignação da agravante visa rediscutir a decisão desta relatora que entendeu que as razões apresentadas no agravo de instrumento, não foram suficientes e nem sólidas o bastante para modificar a decisão do juízo de piso. Apenas ressalto, que no presente caso, a importância arbitrada pelo juízo de piso e por mim mantida (R\$ 2.000,00), corresponde aproximadamente a 0,6% (zero virgula seis por cento) do valor de compra do imóvel, que no tempo do contratado era de R\$ 388.877,92 (trezentos e oitenta e oito mil, oitocentos e setenta e sete reais e noventa e dois centavos), portanto, dentro da média de valor aceito pelos especialistas e aplicado por nossa jurisprudência, que varia entre 0,5% (zero virgula cinco por cento) a 1% (um por cento) daquele valor. Assim, tenho o livre convencimento motivado de que os



argumentos suscitados pela recorrente não me convenceram acerca do desacerto da decisão ora recorrida, até mesmo por não trazerem nenhum argumento que já não tenha sido amplamente analisado por esta relatora no momento do julgamento das razões do agravo de instrumento.

Para melhor entendimento de meus pares da razão de decidir por mim adotada, transcrevo parte do decisum hostilizado:

(...) D E C I D O.

(...)

Quanto à concessão da tutela antecipada, entendo que o juízo a quo agiu com acerto ao concedê-la.

A antecipação dos efeitos da tutela pretendida no pedido inicial exige que a parte apresente prova inequívoca, apta a atestar a verossimilhança dos fatos alegados, assim como a presença de risco de dano irreparável ou de difícil reparação ou abuso do direito de defesa ou manifesto propósito protelatório do réu, conforme dispõe o art. 273, do Código de Processo Civil.

Ponto que a presença da prova inequívoca é imprescindível para o provimento antecipatório. Só a existência de prova inequívoca, que convença da verossimilhança das alegações do autor, é que autoriza o provimento antecipatório da tutela jurisdicional em processo de conhecimento. (Manual dos Recursos, RT, 2007, p. 513)

Por outro lado, o risco de dano, com a demora na concessão da medida liminar, deve ser concreto, atual e grave. O doutrinador e Ministro do STF, Teori Albino Zavascki, ao lecionar sobre a matéria, especifica o conceito nos seguintes moldes: O risco de dano irreparável ou de difícil reparação e que enseja antecipação assecuratória é o risco concreto (e não o hipotético ou eventual), atual (ou seja, o que se apresenta iminente no curso do processo) e grave (vale dizer, o potencialmente apto a fazer perecer ou a prejudicar o direito afirmado pela parte). Se o risco, mesmo grave, não é iminente, não se justifica a antecipação da tutela. (...). (ZAVASCKI, Teori Albino. Antecipação da tutela. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 77).

Primeiramente, verifico estar plenamente caracterizado o atraso na entrega da obra, conforme o contrato de compromisso de compra e venda (fls. 76/98), capítulo IX, bem como posterior comunicado enviado pela agravante, postergando a entrega para 31 de dezembro de 2012 (fl. 102/103), ao passo que a própria construtora em momento algum questionou tal afirmação.

Ora, é de fácil constatação que se o adquirente mora em imóvel locado e pretende conquistar a casa própria, sofrerá dano emergente pelos aluguéis pagos no período. Se já tem casa própria e busca o segundo imóvel, sofrerá os lucros cessantes decorrentes dos aluguéis que poderia auferir na locação do primeiro imóvel. Se é um investidor que busca locar o imóvel em construção, fará jus aos lucros cessantes decorrentes dos aluguéis do novo imóvel, que deixará de auferir. Logo, independente do fim a que se queira da ao imóvel, é patente o dano econômico sofrido pelo agravado



que viu a data de entrega do objeto contratado ser postergada para 31 de dezembro de 2012 e até o momento não recebeu o empreendimento contratado.

Os documentos acostados aos autos são aptos a demonstrar o elevado atraso na entrega do imóvel, ocasionando, sem dúvidas, prejuízos patrimoniais ao agravado. Logo, clara a prova inequívoca apta a convencer da verossimilhança das alegações.

Ainda se exige para a concessão da tutela antecipada a reversibilidade da medida, o que seria plenamente possível por intermédio da cobrança judicial dos valores devidos.

Importante destacar, que o suposto atraso no pagamento das parcelas por parte do promitente comprador ou reduzido número de parcelas quitadas não pode servir como justificativa ao atraso da entrega do empreendimento contratado. Havendo discordância entre as partes acerca dos valores pagos, parcelas adimplidas ou em aberto, tais controvérsias devem ser esclarecidas quando da dilação probatória com a garantia do amplo contraditório, o que não é viável em sede de agravo de instrumento.

É importante notar que o Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que, com o atraso na entrega do imóvel, há presunção de prejuízo sofrido pelo promitente-comprador, ao passo que o vendedor só pode se eximir de responsabilização quando comprovar a existência de situação capaz de provar que a mora contratual não lhe era imputável, o que não se verificou da análise dos autos.

Nesse sentido colaciono a jurisprudência do STJ.

EMENTA: 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 vendadora. Precedentes. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 525614 / MG AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2014/0131927-0. Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO. Órgão Julgador: T4 - QUARTA TURMA. Data da Publicação: DJe 25/08/2014) (...).

Portanto, plenamente cabível a concessão da tutela antecipada a título de lucros cessantes. Além disso, o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais)



é razoável e proporcional, uma vez que está dentro da margem de 0,5% a 1% (um por cento) do valor do total do imóvel, parâmetro considerado quando da estipulação de valor para o aluguel de imóvel.

Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. AUSÊNCIA DE PROVA ACERCA DO PAGAMENTO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO DE AUFERIMENTO DE LUCROS CESSANTES. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. VALOR ADEQUADO. MULTA COMINATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. EXCLUSÃO. NECESSIDADE. POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE OUTRAS MEDIDAS. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica quanto à possibilidade de arbitramento de lucros cessantes, de forma presumida, em casos de atraso na entrega de imóvel. 2. O percentual de um por cento (1%) do valor do imóvel, encontra-se de acordo com os critérios da proporcionalidade e razoabilidade. 3. Não se mostra adequada a fixação de multa diária para o descumprimento de obrigação de pagar quantia certa. (TJ-MG, Relator: Wagner Wilson, Data de Julgamento: 10/04/2014, Câmaras Cíveis / 16ª CÂMARA CÍVEL).

ANTE O EXPOSTO, com arrimo no art. 557, caput, do CPC, CONHEÇO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO E NEGO-LHE SEGUIMENTO, ANTE SUA MANIFESTA IMPROCEDÊNCIA, mantendo na íntegra a decisão agravada. Tudo nos termos e limites da fundamentação lançada. (...)

Logo, não vislumbro no presente recurso, alegações contundentes e subsistentes que me convençam acerca do desacerto da decisão ora recorrida. ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO DO AGRAVO INTERNO, PORÉM NEGO-LHE PROVIMENTO para manter a decisão agravada na sua integralidade, tudo nos moldes e limites da fundamentação lançada. É como voto.

Belém (PA), 29 de abril de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora