



ACÓRDÃO N.º: DJ:
AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0014758-95.2015.814.0000
COMARCA DE BELÉM
AGRAVANTE: PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADV.: RODOLFO MEIRA ROESSING (OAB/PA Nº 12.719)
AGRAVADOS: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 123-127v (DJE 25/06/2015)
SILVANA CRISTIA CASCAES DAS NEVES
ADV.: FÁBIO ROGÉRIO MOURA (OAB/PA nº 14.220)
RELATORA: DESEMBARGADORA EZILDA PASTANA MUTRAN

EMENTA

AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ E DO TJE/PA. A jurisprudência consolidada do STJ assentou que 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. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E 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, porém negar-lhe provimento, nos termos do voto da relatora.

Este julgamento foi presidido pela Exm^o. Des. Roberto Gonçalves de Moura.

Belém (PA), 05 de maio de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0014758-95.2015.814.0000 interposto por PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, devidamente representada nos autos, com base no art. 557, §1º, do CPC/73, contra decisão monocrática



proferida por esta relatora (fls. 123-127v) que, nos autos do agravo de instrumento em apreço interposto pela ora agravante, negou-lhe seguimento ante sua manifesta improcedência.

Em razões recursais do agravo de instrumento (fls. 02/12), a agravante/requerida fez um breve relato dos fatos que deram origem à demanda, deduzindo que fora ajuizada a presente ação por conta do atraso na entrega da unidade 103, bloco 3, do empreendimento Jardim Independência, objeto do contrato de promessa de compra e venda firmado com a ora agravante/requerida, ao preço de R\$ 83.607,02, com previsão de entrega para 30/06/2013 que, acrescido do prazo de tolerância de 180 dias, findou em 30/12/2013.

Nessa ação, a agravada/autora declinou que efetuou o pagamento de todas as parcelas previstas no contrato, restando apenas o pagamento do valor referente às chaves. Por conta disso, pleiteou, em sede de antecipação de tutela, a condenação da agravante ao pagamento da importância de R\$ 11.550,00 pelas perdas e danos já sofridos, o depósito do valor mensal de R\$ 550,00 a título de lucros cessantes até a efetiva entrega do imóvel além de dano moral no importe de R\$ 50.000,00.

Ao apreciar o pedido, o juízo a quo antecipou parcialmente os efeitos da tutela requerida nos seguintes termos (fls. 118/120):

(...)

Ante o exposto, antecipo os efeitos da tutela somente para determinar que o requerido pague o valor do aluguel mensal do imóvel locado pela autora, isto é, pague o valor de R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais), em virtude do atraso na entrega do imóvel, desde a citação até a entrega do imóvel, sob pena de não cumprindo a presente decisão pagar multa diária no valor de R\$1.000,00 (um mil reais) até o limite de R\$20.000,00 (vinte mil reais), nos termos do art. 273 do CPC, ante a prova inequívoca do atraso na entrega da obra e o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

(...)

Belém, 27 de abril de 2015.

Marielma Ferreira Bonfim Tavares
Juíza de Direito

Irresignado com esta decisão, a agravante interpôs o presente agravo de instrumento argumentando que a decisão agravada não merecia subsistir, pois o contrato entabulado previa, na cláusula sexta, inciso XXII, multa pelo atraso na entrega do imóvel – cláusula penal moratória – no valor de 0,5% ao mês, a ser pago de uma só vez, 5 dias após a entrega da unidade, carecendo, assim, interesse de agir à agravada/autora. Descaberia falar em outra indenização, já que prevista essa contratual sem prever outra suplementar. Ao fim, pugnou pelo conhecimento e provimento do seu recurso para, liminarmente, ser atribuído efeito suspensivo à decisão concessiva parcial de antecipação de tutela e, no mérito, revogá-la/anulá-



la.

Ao apreciar o agravo de instrumento, lastreado na jurisprudência dominante do STJ, desta Corte e outras, neguei seguimento a ele por ser manifestamente improcedente.

Inconformada com esta decisão monocrática, fora interposto o presente agravo interno pela agravante PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.

Nas razões recursais do agravo interno (fls. 130-136), a agravante alegou a impossibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com multa penal moratória contratualmente estipulada derivada do mesmo fato, gerando bis in idem, colacionando precedentes do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e do Distrito Federal.

Ao fim, requereu o conhecimento e provimento do seu agravo interno para que esta julgadora exercesse juízo de retratação e, cassando a decisão de negativa de seguimento do agravo de instrumento, ser deferido efeito suspensivo à decisão concessiva de tutela antecipada no primeiro grau de jurisdição e, no mérito, sua cassação. Em caso negativo da retratação, que fosse o feito colocado em mesa nesses termos.

Contrarrazões ofertadas pela agravada às fls. 139-140, em que requer o improvimento do agravo interno.

Vieram-me conclusos os autos (fl. 140v).

É o relatório.

V O T O

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a apreciá-lo.

Tenho livre convencimento motivado de que não assiste razão à agravante.

As partes firmaram o contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, tendo como objeto o apartamento nº 103, bloco 3, do residencial Jardim Independência, tendo sido pactuado o preço em R\$83.607,02 (oitenta e três mil seiscientos e sete reais e dois centavos), sendo que a última parcela no valor de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil), somente será paga na entrega do imóvel.

Consta no contrato, também, que o prazo de conclusão do imóvel era 30 de junho de 2013, sendo que a entrega das chaves deveria ocorrer na mesma data (30 de junho de 2013), no entanto, foi estipulado um prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão da obra, findando o prazo em 30/12/2013.



Em verdade, é fato incontroverso o inadimplemento contratual operado pela recorrente, na medida em que não cumpriu sua parte no avençado, isto é, entregar o imóvel no prazo estipulado.

Nesse diapasão, a agravada colacionou aos autos diversos recibos de aluguel no valor de R\$ 600,00 desde julho de 2013 (fls. 109/114), em momento algum impugnado pela ora recorrente no presente agravo, além de contrato de locação de imóvel residencial desde julho de 2013 (fls. 100/104), provando, assim, os gastos efetivos que já experimentou pelo atraso na entrega do imóvel.

Agregando substância ao delineado acima, o c. Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador: AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013; AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012; AgRg no Ag 692.543/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223.

Desta Corte, destaque: processo nº 201430123905, 138549, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 22/09/2014, Publicado em 02/10/2014; processo nº 201130045178, 126396, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 12/11/2013, Publicado em 13/11/2013; processo nº 201230202686, 112704, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 01/10/2012, Publicado em 03/10/2012.

Fixadas essas notas preliminares, passo ao cerne meritório: possibilidade de cumulação entre a cláusula penal moratória decorrente do atraso e os lucros cessantes advindos da impossibilidade de utilização do imóvel na data aprazada.

Com efeito, a jurisprudência pátria já firmou entendimento pelo cabimento da cumulação do pagamento da multa moratória estipulada no contrato com o pagamento a título de lucros cessantes. Isso porque o comprador do imóvel tem direito não só à multa moratória (cláusula penal) como aos lucros cessantes. A primeira tem por escopo forçar o cumprimento da obrigação no prazo ajustado. Já os lucros cessantes representam o que o credor deixou de ganhar no período em que ficou privado de usar e desfrutar da coisa, inclusive de dar destino segundo sua natureza. Com efeito, a própria redação da cláusula contratual não deixa margem para dúvida, no sentido de se tratar de cláusula penal moratória, com natureza punitiva, em caso de atraso na entrega da obra (fl. 52).

Reafirmando essas linhas argumentativas, a jurisprudência consolidada



do STJ assentou que 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. (AgRg no AREsp 525.614/MG, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2014, DJe 25/08/2014).

A propósito:

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pré-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.

4.- Recurso Especial a que se nega provimento.

(REsp 1355554 RJ RECURSO ESPECIAL 2012/0098185-2, Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA DO STJ, DJe 04/02/2013)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMITENTE COMPRADOR QUE NÃO REÚNE CONDIÇÕES ECONÔMICAS PARA O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. RESÍDUO INFLACIONÁRIO. CLÁUSULA PENAL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. (...) - A multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel.

(REsp n. 953.907/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 9/4/2010)

CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO. PRAZO DE ENTREGA. ATRASO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA EM DESFAVOR DA CONSTRUTORA. POSSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. VIABILIDADE. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA. RECURSO PROVIDO. A multa moratória prevista no contrato deve ser aplicada, analogicamente, à construtora, em razão de seu inadimplemento. O direito brasileiro alberga a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel, entendendo-se que a previsão contratual de multa para o caso de mora possui natureza jurídica distinta da responsabilidade civil correlata, consistente na indenização por perdas e danos. Nos termos do art. 20, do Código de Processo Civil, o juiz



condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou e os honorários advocatícios.
(TJ-DF - APC: 20140110881907, Relator: ESDRAS NEVES, Data de Julgamento: 29/04/2015, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 05/05/2015 . Pág.: 289)

No julgamento do REsp nº 1355554 RJ, o Ministro Sidnei Beneti ressaltou que a cominação de uma multa para o caso de mora não interfere com a responsabilidade civil correlata que já deflui naturalmente do próprio sistema. Ele explicou que existem dois tipos diferentes de cláusula penal: a vinculada ao descumprimento total da obrigação (chamada de compensatória) e a que incide na hipótese de descumprimento parcial, como a mora (chamada de moratória). Prosseguiu afirmando que se a cláusula penal funciona como prefixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune o retardamento no cumprimento da obrigação. Daí porque a multa para o caso de mora não interfere com a responsabilidade civil, concluiu o ministro.

Destaco, por fim, monocraticamente, do STJ: Agravo no REsp nº 409957/DF 2013/0343559-1, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 04/03/2015; do TJE/PA: AgI nº 201430246088, Rel. ROBERTO GONCALVES DE MOURA, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 26/09/2014, Publicado em 26/09/2014.

Insta citar, ainda, o enunciado nº 2, da Súmula de jurisprudência dos Juizados Especiais do Distrito Federal, editada em 2014, precisamente no mesmo caminho da argumentação aqui traçada:

É possível cumular lucros cessantes com multa moratória, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, independentemente da prova da sua destinação.

Como se nota, todos os requisitos necessários ao deferimento parcial da tutela antecipada se mostraram presentes, razão pela qual correto seu reconhecimento pelo juízo singular e a negativa de seguimento ao agravo de instrumento interposto contra essa tutela judicial.

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, que passa a integrar o presente dispositivo como se nele estivesse totalmente transcrita.

É como voto.

Belém (Pa), 05 de maio de 2016.

Servirá a presente decisão como mandado/ofício, nos termos da Portaria nº3731/2015-GP.



Desembargadora Ezilda Pastana Mutran
Relatora