



PROCESSO Nº: 0010323-82.2014.8.14.0301
ÓRGÃO JULGADOR: 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
RECURSO: AGRAVO DE INSTRUMENTO
COMARCA: CAPITAL (7ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL)
AGRAVANTE: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e INFINITY COMPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADO (a): THEO TALES REDIG E OUTROS
AGRAVADOS: BENEDITO VILHENA PANTOJA e ANA LAURA CALILL DE ARAÚJO PANTOJA
ADVOGADO (a): LUCIANA DE MENEZES PINHEIRO, ANA CÉLIA MENEZES PINHEIRO E OUTROS
RELATORA: DESA. NADJA NARA COBRA MEDA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIARIA. TUTELA ANTECIPADA DO JUÍZO DE PISO CONCEDENDO LUCROS CESSANTES. VIABILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. POSSIBILIDADE. TUTELA ANTECIPADA. REQUISITOS AUTORIZADORES PREENCHIDOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

1. É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que a ausência da entrega do imóvel na data pactuada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem durante o tempo da mora da promitente vendedora.
2. Em que pese os questionamentos em relação ao quantum arbitrado pelo juízo a quo, à título de lucros cessantes, a fixação de aluguel mensal no montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para cada unidade, encontra-se na média de mercado, atendendo, perfeitamente aos requisitos da proporcionalidade e razoabilidade;
3. No que concerne ao congelamento do saldo devedor por conta do atraso da obra não se vislumbra a aparência desse ato como direito, uma vez que a correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda. Inúmeros precedentes do STJ e desta Corte de Justiça;
4. AGRAVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, para estabelecer a correção monetária mensal do saldo devedor pelo INCC-DI, conforme estipulado contratualmente (cláusula 5.2, fls. 138), mantendo-se a decisão agravada nos demais termos. Decisão unânime.

Vistos,

ACORDAM as Excelentíssimas Senhoras Desembargadoras que integram a 3ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em DAR PROVIMENTO PARCIAL ao agravo de instrumento interposto por MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA em face de BENEDITO VILHENA PANTOJA e ANA LAURA CALILL DE ARAÚJO PANTOJA, nos termos do voto da relatora.



Julgamento presidido pela Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE.

Belém-Pará, 05 de maio de 2016.

DESEMBARGADORA NADJA NARA COBRA MEDA.
RELATORA

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por INFINITY CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e MARKO ENGENHARIS E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA, através de seu advogado legalmente constituído, contra decisão interlocutória acostada às fls. 47/49, exarada pelo MM. Juiz da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital, que nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS POR ATRASO EM ENTREGA DE IMÓVEL COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, interposta pelos ora agravados, deferiu parcialmente o pedido de antecipação de tutela para determinar que o prazo de prorrogação para a entrega do imóvel, previsto na Cláusula 8.2 dos contratos seja reduzido para 180 (cento e oitenta dias) e, também, para determinar que os réus arquem, imediatamente, com os custos do aluguel dos imóveis, já no valor atualizado, devendo depositar em juízo os meses de locação em relação aos 2 (dois) imóveis no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), cada, no prazo de 10 (dez) dias, desde o fim do prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias até a data da decisão, bem como, os meses subsequentes até a efetiva entrega dos imóveis, a serem depositados todo dia 05 (cinco) de cada mês. Determinou, ainda, o congelamento do saldo devedor, a contar do fim do prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), até o patamar de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Em suas razões, sustenta o agravante que celebraram um contrato de promessa de compra e venda com os agravados, cujo objetivo é a aquisição das unidades 2811 e 2808, 28º pavimento, do empreendimento denominado Infinity Corporate Center, localizado na Travessa Barão do Triunfo nº 3540-A, tendo como data de entrega para julho de 2013, contudo, constou que a entrega poderia ser prorrogada por 360 (trezentos e sessenta) dias, ou seja, dezembro/2015.

Sendo assim, considerando a demora na entrega do empreendimento em



litígio, o Juízo Singular concedeu parcialmente a tutela antecipada para reduzir para 180 (cento e oitenta) dias a entrega do imóvel e pagamento de aluguel no importe de R\$ 2.000,00 (dois) mil reais para cada unidade. Bem como, que a agravante se abstenha de corrigir o saldo devedor do contrato até a data efetiva da entrega do imóvel.

Sustenta que o congelamento das parcelas é descabido, uma vez que a correção monetária nada mais visa do que eliminar distorções no valor da moeda, indicando inúmeras jurisprudências acerca do congelamento do saldo devedor, favoráveis a sua tese.

Assevera que o pagamento de indenização retroativa, em antecipação de tutela, afigura-se temerária, bem como, da necessária observância ao disposto na Cláusula 8.2 do contrato.

Ao final, requer a reforma integral da decisão que deferiu o pedido de tutela antecipada para pagamento de indenização por danos materiais e suspensão da correção monetária do saldo devedor.

Alternativamente, que os valores impostos sejam compensados do saldo devedor ainda pendente de quitação pelos agravados.

Juntou documentos de fls. às fls. 39/266.

Às fls. 267, os autos foram distribuídos a relatoria da eminente Desa. Odete da Silva Carvalho que, às fls. 269, deferiu, em parte, o pedido suspensivo, a fim de sobrestar a determinação de congelamento do saldo devedor, até o pronunciamento definitivo do Colegiado.

Os agravados, após decorrido o prazo legal, não apresentaram contrarrazões. (fls. 274).

Os autos foram redistribuídos a minha relatoria às fls. 287.

É o bastante relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, passo à sua análise.

A matéria recursal debatida restringe-se a verificar se adequada ou não a decisão proferida pelo Julgador Singular que deferiu parcialmente a tutela para determinar que a agravante pague mensalmente ao agravado, o pagamento de aluguel no importe de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por cada unidade devidos desde o fim da prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias até a data da decisão agravada, até a efetiva entrega do bem como, o congelamento do saldo devedor.



In casu, posso antecipar que merece acolhimento parcial a pretensão recursal.

Com efeito, para a antecipação dos efeitos da tutela, prevista no art. 273 do Código de Processo Civil, vigente à época dos fatos, além da verossimilhança das alegações é imprescindível a comprovação inequívoca, do dano irreparável ou de difícil reparação ou, o abuso de direito de defesa do demandado e a reversibilidade dos efeitos do provimento. Tais requisitos são cumulativos, estando a concessão da tutela antecipatória condicionada à comprovação dos mesmos.

Ab initio, verifica-se que não há dúvidas quanto ao desrespeito do prazo para entrega do empreendimento imobiliário, mostrando-se verossímeis as alegações formulada pelo agravado, de que teria direito ao recebimento dos prejuízos materiais decorrentes do atraso, notadamente porque a agravada descumpriu o seu compromisso legal para como os promitentes compradores.

Compulsando os autos, constata-se que o contrato de promessa de compra e venda, pactuado entre as partes, estipula a data de entrega do empreendimento para o mês de julho de 2013 (cláusula 8, fl. 123). Logo, mesmo considerando a possibilidade de ter sido prorrogado o prazo para entrega do bem em 180 dias, nos termos da cláusula do contrato, o imóvel deveria ser entregue definitivamente até dezembro de 2013. Vê-se que foi ultrapassado em mais de 1 (um) ano e 5 (cinco) meses, do prazo de conclusão das obras, sem a efetiva entrega do empreendimento ao agravado.

Com efeito, esclareço que a cláusula de prorrogação do prazo de entrega, em especial quanto à previsão de dilação por 180 (cento e oitenta) dias, tem sido aceita pela jurisprudência dominante.

Por outro turno, por força do regramento contido no Código de Proteção e Defesa do Consumidor, a agravante responde objetivamente pelos danos cometidos na esfera patrimonial e extrapatrimonial do agravado, ou seja, independentemente da verificação do elemento culpa.

Assim, observada a probabilidade do direito invocado e, de que o atraso provoca prejuízos patrimoniais é evidente a necessidade imediata de se restabelecer o equilíbrio econômico-jurídico alterado pelo dano.

Neste sentido, firmou-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, entendendo 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 n. 1.319.473RJ, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 2122013).

Na mesma linha, transcrevo:



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. (...) 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. (AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. Esta Corte Superior 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. 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013).

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C PERDAS E DANOS E LUCROS CESSANTES. PRODUÇÃO PROBATÓRIA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. REEXAME DE PROVA EM SEDE ESPECIAL. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESCUMPRIMENTO DE ADITIVO CONTRATUAL. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg nos EDcl no AREsp 30.786/SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2012, DJe 24/08/2012).

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

Também neste E. Tribunal, já existe pronunciamento sobre o tema:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA



PLANTA POR CULPA DA CONSTRUTORA. TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE ALUGUEIS AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INDADIMPLENTO. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO NO VALOR DE MERCADO NO PERCENTUAL ENTRE 0,5% E 0,75% DO VALOR DO IMÓVEL NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL IN CONCRETO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1 – É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que o adquirente de imóvel na planta tem direito, a título de lucros cessantes, aos alugueis que deixou de efetivar pela mora da Construtora no período de atraso, e a fixação do aluguel mensal no percentual de 0,66% do valor do imóvel no contrato encontra-se na média de mercado nestes caso, sendo proporcional e razoável;

2 – É inadmissível a fixação de multa para obrigação de pagar, o que não obsta a utilização de outros meios legais para dar efetividade a liminar deferida. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

3 – Agravo conhecido e em parte provido à unanimidade.

(AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROCESSO N.º 0013717-93.2015.8.14.0000, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-07-16).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. DANO PRESUMÍVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL POR PARTE DA AGRAVADA PARA DELONGA NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS E RAZOÁVEIS. MULTA (ASTREINTE). INCABÍVEL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1- Conforme Jurisprudência pacífica dos tribunais superiores, a ausência da entrega do imóvel na data pactuada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem durante o tempo da mora da promitente vendedora. (Precedentes do STJ).

2- Em que pese os questionamentos em relação ao quantum arbitrado pelo Juízo a quo a título de lucros cessantes, o valor de R\$800,00 (oitocentos) reais atende perfeitamente aos requisitos da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando o preço do imóvel à época da celebração do contrato ser de R\$98.031,15 (noventa e oito mil e trinta e um reais e quinze centavos).

3- Incabível a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, tendo em vista, que na hipótese de inadimplemento, é possível a compensação através dos juros moratórios e, eventualmente, pode ser alcançada por medidas como a penhora de valores em contas bancárias.

4- Recurso parcialmente provido, à unanimidade.

(TJPA - 5ª CCI - 0002704-97.2015.8.14.0000 – Relator: Des. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO - Julgamento: 16/07/2015).

Posto isso, partindo-se da premissa de que a inexecução do contrato pelo promitente vendedor, que deixa de entregar o imóvel na data estipulada, enseja o pagamento dos lucros cessantes ao promitente comprador, impõe-se o pagamento dos valores que o agravado poderia ter recebido a título de aluguel se o imóvel tivesse sido entregue na data contratada, situação que advém da experiência comum e, por conseguinte, dispensa comprovação.

A respeito do quantum a ser arbitrado a título de aluguéis, é prática comum



do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, visto ser parâmetro que propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado.

Na hipótese dos autos, entendo por razoável o valor fixado pelo juiz de piso, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil) reais, para cada unidade, tratando-se de valor que atende aos critérios de proporcionalidade e razoabilidade, conforme a dominante jurisprudência pátria.

Sendo assim, mantenho a decisão agravada no quantum do arbitramento a título de lucros cessantes pelo juízo de 1º grau.

- Com relação ao pedido de congelamento da correção monetária, entendo que o decisum não pode excluir a aplicação de correção monetária, haja vista que esse consectário tem por objetivo apenas preservar o poder aquisitivo original da moeda, "não constituindo um plus que se acrescenta ao crédito, mas um minus que se evita" (STJ, REsp 1.192.326/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão e AgRg no REsp 1360966/RS, Rel. Min. Sidnei Beneti).

Sigo, portanto, o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual "o fato de o vendedor encontrar-se em mora no cumprimento da sua obrigação - no caso a entrega do imóvel - não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexiste equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos" (REsp 1.454.139/RJ, Rel^a. Min^a. Nancy Andrighi).

Nesse mesmo sentido, cito o aresto mais recente:

AGRAVO REGIMENTAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ENTREGA DE IMÓVEL NO PRAZO. LUCROS CESSANTES. ALUGUÉIS. JUROS MORATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. JULGAMENTO ULTRA OU EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA.

1. A correção monetária não constitui plus ou acréscimo material à dívida, mas simples mecanismo de recomposição do seu valor monetário em razão do tempo transcorrido. Assim, no caso de dívida de valor, a correção monetária deve ocorrer a partir de cada desembolso, ou, como no caso em exame, a partir da data em que a recorrida devia pagar aluguéis ao comprador do imóvel. Aplica-se, assim, a Súmula n. 43/STJ: "Incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo". (...). (AgRg no AREsp 401.543/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/03/2015, DJe 30/03/2015). (Grifei).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA EM ATRASO. PRAZO DE TOLERÂNCIA (180 DIAS). CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1. Admissível a prorrogação da entrega da obra por 180 dias. 2. No que concerne ao congelamento do saldo devedor por conta do atraso da obra não se vislumbra a aparência desse ato como direito. 3. A correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda. 4. Não faz jus o agravado à antecipação de tutela; sendo necessária a mudança da decisão de primeiro grau. Recurso provido, por unanimidade. (TJPA, 201330316725, 136071, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 17/07/2014, Publicado em 21/07/2014). (Grifei).



Assim, deixar de incidir a correção monetária no bem adquirido, implicaria desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa de uma das partes. Por isso, o mais acertado é que se estabeleça a correção do saldo devedor.

Sobre o assunto, enfatiza ainda o Superior Tribunal de Justiça que, "não se está desconsiderando a obrigação da construtora de, uma vez inadimplente na conclusão da obra, ressarcir o mutuário de todos os prejuízos acarretados por essa mora; todavia isso não afasta o direito do credor de boa-fé de ver o saldo devedor atualizado monetariamente".

Dessa forma, verifica-se que o juiz a quo decidiu em desconformidade com a jurisprudência pátria, a qual entende que a correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda, e a incidência de INCC volta-se à variação do custo da construção civil no País, devendo se dar sobre as parcelas avençadas enquanto não concluída a obra, mesmo estando esta em atraso, não caracterizando abusividade. Posteriormente ao Habite-se (término da construção), é que passa a incidir o IGPM.

Por tais razões, CONHEÇO do recurso e lhe dou PARCIAL PROVIMENTO, somente para afastar o comando que congelou o saldo devedor, tudo nos termos da fundamentação lançada ao norte, que passa a integrar o presente dispositivo como se nele estivesse totalmente transcrito, consoante regra prevista no art. 932, V, b NCPC.

É como voto.

Belém, 05 de maio de 2016.

Desa. NADJA NARA COBRA MEDA
Relatora