



ACÓRDÃO N. \_\_\_\_\_  
PROCESSO N.º0000936-39.2015.814.0000  
AGRAVO DE INSTRUMENTO  
ÓRGÃO JULGADOR: 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.  
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM.  
AGRAVANTE: ÊXITO ENGENHARIA LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL).  
ADVOGADOS: ROLAND RAAD MASSOUD (OAB/PA 5.192) e OUTROS.  
AGRAVADO: JOSÉ RIBAMAR BORGES DE SOUSA.  
ADVOGADO: DENNIS VERBICARO SOARES (OAB/PA 9.685).  
RELATORA: ROSI MARIA GOMES DE FARIAS, Juíza convocada, conforme Portaria n.º969/2016-GP.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA.

1. Alegação do agravante sobre a necessidade de suspensão do processo, em virtude do recebimento da recuperação judicial. De acordo com o art. 6º, §4º, da Lei n.º11.101/05, a suspensão em hipótese nenhuma excederá o prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias contado do deferimento do processamento da recuperação, restabelecendo-se, após o decurso do prazo, o direito dos credores de iniciar ou continuar suas ações e execuções, independentemente de pronunciamento judicial.
2. Decisão recorrida que deferiu o pedido liminar para pagamento de aluguéis, como lucros cessantes, decorrentes do atraso na entrega do imóvel, tendo indeferido o pedido de congelamento do saldo devedor. Requisitos para a concessão da tutela antecipada presentes. Prejuízo do promitente comprador. Presunção relativa, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedente do STJ.
3. Prova inequívoca do atraso e ausência de construção no canteiro de obra, bem como evidente o risco de lesão grave e de difícil reparação à parte.
4. Recurso conhecido e improvido, para manter a decisão recorrida inalterada, por decisão unânime.

Vistos.

ACORDAM os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao RECURSO, para manter íntegra a decisão de 1º grau, nos termos do voto da relatora.

Participaram da Sessão os Excelentíssimos Desembargadores, Gleide Pereira de Moura, Leonardo de Noronha Tavares e Juíza convocada, Rosi Maria Gomes de Farias, como relatora.

Julgamento presidido pela Desembargadora Gleide Pereira de Moura.

Belém, 27 de junho de 2016.

Juíza convocada, ROSI MARIA GOMES DE FARIAS.

Relatora

Portaria n.º969/2016-GP, publicada no DJe de 03/03/2016



RELATÓRIO.

Trata-se de AGRADO DE INSTRUMENTO interposto por ÊXITO ENGENHARIA LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) inconformada com decisão proferida pelo Juízo de Direito da 11ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, nos autos da ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais, n.º0010126-30.2014.814.0301, na qual foi deferido parcialmente o pedido de tutela antecipada, conforme os seguintes moldes:

2. Defiro parcialmente o pedido de tutela antecipada de modo a compelir a parte demandada, ÊXITO ENGENHARIA LTDA., a pagar a parte demandante, JOSÉ RIBAMAR BORGES DE SOUSA, a partir da intimação, a título de aluguel em razão do atraso na entrega da obra, o valor mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais), que entendo se encontrar em consonância com a realidade do mercado imobiliário, até que haja a efetiva entrega da obra contratada pelo demandante, devendo tal valor ser depositado em juízo, mediante expedição da respectiva guia de depósito, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, por vislumbrar nesse ponto presente os pressupostos autorizadores da medida. Intime-se.

3. Indefiro o pedido antecipatório de congelamento do saldo devedor do contrato em questão a partir da data em que deveria ter sido entregue a obra, porque o STJ pacificou entendimento de que a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor seu poder aquisitivo (precedente: REsp. 1.454.139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014);

Insurge-se a empresa, ora agravante, contra o teor da parte da decisão que deferiu parcialmente o pedido e determinou o pagamento de aluguel mensal no valor de R\$2.000,00, até que haja a efetiva entrega da obra contratada, sob o argumento de que a empresa encontra-se em recuperação judicial e, portanto, todos os seus processos devem ser suspensos, conforme art. 6º da Lei n.º11.101/2005.

Quanto ao conteúdo da decisão recorrida, a agravante argumenta, em síntese, que o valor mensal de aluguel arbitrado não corresponde ao valor dos alugueis praticados no mercado imobiliário da cidade de Belém.

Sustenta, ainda, que o valor de lucros cessantes não deveria abranger o valor bruto de alugueis, pois deveria considerar os descontos decorrentes da alíquota do imposto de renda, por exemplo.

Defende que restou demonstrada a impossibilidade de concessão de antecipação de tutela para o pagamento de aluguel, haja vista inexistir prova dos valores praticados a título de aluguel de apartamento residencial, no mercado local, por profissional especializado.

Assim, requer seja acolhida a preliminar de suspensão do processo em decorrência de a empresa agravante ter entrado em recuperação judicial. Ademais,



caso superado o primeiro argumento, requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, subsidiariamente, seja reduzido o valor dos alugueis para 0,4% sobre o valor pago pelo imóvel. No mérito, requer o integral provimento do recurso, para excluir a obrigação de pagar alugueis ou seja reduzida para 0,4% sobre o valor efetivamente pago pelo agravado, excluindo-se a multa diária por descumprimento.

Distribuídos os autos em 02/02/2015 (fl.175) à Exma. Desembargadora Marneide Trindade Pereira Merabet, o recurso foi recebido e determinou o seu processamento, segundo despacho de fl.182.

Às fls.184-195, a parte agravada apresentou contrarrazões ao recurso.

O Juízo a quo prestou informações à fl. 96.

Coube-me a relatoria em virtude da Portaria n°: 969/2016-GP, publicada no DJe de 03/03/2016, que me convocou em substituição à Digníssima Desembargadora Relatora, recebendo o seu acervo independente de nova redistribuição.

É o relatório.

À Secretaria, para fins de inclusão em pauta.

Belém, 07 de junho de 2016.

Juíza Convocada, ROSI MARIA GOMES DE FARIAS.

Portaria n°969/2016 – GP, publicada no DJe de 03/03/2016.

#### VOTO

O recurso preencheu todos os requisitos de admissibilidade, tendo sido instruído com as peças obrigatórias, estando tempestivo, e com comprovante de recolhimento do preparo (fl. 22).

Assim, passo a análise das razões recursais.

Primeiramente, cumpre destacar que a empresa agravante suscitou em preliminar do recurso, a necessidade de suspensão do processo, em razão do deferimento da recuperação judicial, implicando na observância do disposto nos arts. 6º e 52, III, da Lei 11.101/05.

Entretanto, a própria legislação que trata da falência e recuperação judicial de empresas (Lei n.º11.101/05), prevê que essa suspensão não ultrapassará, em nenhuma hipótese, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme disposto no art. 6º, §4º, cujo texto colaciono a seguir:

Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.

(...)

§ 4º Na recuperação judicial, a suspensão de que trata o caput deste artigo em hipótese nenhuma excederá o prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias contado do deferimento do processamento da recuperação, restabelecendo-se, após o decurso do prazo, o direito dos credores de iniciar ou continuar suas ações e execuções, independentemente de pronunciamento judicial.

Portanto, a exegese da norma é indene de dúvidas acerca do prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias para a suspensão dos processos referentes à empresa em recuperação, bem como do restabelecimento das demandas após esse prazo, independentemente de qualquer pronunciamento judicial.

Assim, observa-se no caso dos autos, que a decisão que determinou o início da



recuperação judicial e a suspensão das ações e execuções, é datada de 17/09/2014 (fls. 168/169), ou seja, há mais de 600 dias, logo, bem acima do prazo de suspensão estabelecido em lei e determinado na referida decisão, pelo que, não há qualquer óbice ao julgamento do presente recurso.

Por consequência, sigo na análise do presente agravo do instrumento.

Conforme relatado, o cerne da controvérsia cinge-se à tutela antecipada deferida parcialmente pelo Juízo de origem, da seguinte maneira:

2. Defiro parcialmente o pedido de tutela antecipada de modo a compelir a parte demandada, ÊXITO ENGENHARIA LTDA., a pagar a parte demandante, JOSÉ RIBAMAR BORGES DE SOUSA, a partir da intimação, a título de aluguel em razão do atraso na entrega da obra, o valor mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais), que entendo se encontrar em consonância com a realidade do mercado imobiliário, até que haja a efetiva entrega da obra contratada pelo demandante, devendo tal valor ser depositado em juízo, mediante expedição da respectiva guia de depósito, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, por vislumbrar nesse ponto presente os pressupostos autorizadores da medida. Intime-se.

A empresa agravante argumenta, primeiramente, que o valor mensal de aluguel arbitrado na decisão recorrida não corresponde ao valor de alugueis praticados no mercado imobiliário da cidade de Belém, bem como que o valor dos lucros cessantes não restou devidamente provado por profissional especializado, faltando o requisito da tutela antecipada.

Ocorre que, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem pacificado que em caso de atraso na entrega de obra, por culpa da construtora, os lucros cessantes são presumidos. Senão vejamos:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 27 DO CDC. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS NA ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. 2. DANO MORAL. VALOR RAZOÁVEL. MODIFICAÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. 3. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. SÚMULA N. 83 DO STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.**

1. O Tribunal estadual, ao interpretar as cláusulas contratuais e analisar o conjunto fático-probatório constante dos autos, entendeu haver relação de consumo entre as partes. Sendo assim, aplica-se à cobrança indevida o prazo prescricional quinquenal, nos termos do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor. Rever tal entendimento importa em análise do contrato e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelos enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte Superior. Precedentes.

2. No tocante ao valor da indenização fixada a título de danos morais, a análise dos precedentes desta Casa revela que o montante arbitrado na origem - R\$ 8.000,00 (oito mil reais) - não se distancia dos padrões de razoabilidade. Incidência do enunciado n. 7/STJ.

3. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a presunção da existência dos lucros cessantes decorre da impossibilidade de uso e locação do bem, em razão do atraso na sua entrega, circunstância essa que denotaria presunção relativa do 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. Súmula 83/STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 748.501/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2015, DJe 23/10/2015)

Essa jurisprudência vem sendo construída também nesta 1ª Câmara Cível Isolada, conforme se observa das seguintes ementas:



EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERANCIA. O MAGISTRADO DEFEIRU O PEDIDO DE TUTELA DETERMINANDO O PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES E MULTA POR DESCUMPRIMENTO. DECISÃO CORRETA. PRESUNÇÃO. POSSIBILIDADE. DECISAO CORRETA DO MAGISTRADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO UNANIME. I - A decisão agravada determina que os agravantes paguem aos agravados lucros cessantes, em virtude do atraso na entrega do imóvel, no valor de 0,5% ao mês desde a mora, isto é, R\$ 847,91 (oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e um centavos) até a entrega do imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de descumprimento pagar multa diária de no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ate o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). II ? É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC. III ? Os nossos Tribunais Pátrios vem seguindo o entendimento conforme a Jurisprudência emanada do STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenização pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessantes, sofridos pelos compromissários compradores/agravados, por culpa exclusiva da compromitente vendedora/agravante. IV ? Portanto, em relação ao que o Magistrado decidiu condenar os agravantes a pagarem aos autores/agravados lucros cessantes, no valor equivalente a 0,5% ao mês desde a mora (esgotamento do prazo), isto é, R\$847,91 (oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e um centavos) até a entrega do imóvel, entendo estar plenamente caracterizado, em decorrência de todos os fatos já narrados. Estando assim, o quantum arbitrado dentro das especificidades do caso concreto, atendo os princípios da razoabilidade e proporcionalidade com o valor do imóvel. V - Recurso Conhecido e Desprovido.

(2015.03861674-88, 152.155, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 05-10-2015, Publicado em 14-10-2015)

Assim, denota-se que a questão relacionada aos lucros cessantes pode ser deferida mediante a presunção relativa que advém do atraso na entrega do imóvel prometido, por culpa exclusiva da construtora, o que restou demonstrado nos autos (fl.35), uma vez que a obra do Ed. Pierre Bonnard, anunciada em 2010, tinha promessa de construção e entrega em 36 meses, o que não ocorreu, haja vista que pelas fotos do local do imóvel (fls. 28-29), e não contestadas pela agravante, mostram o local sem trabalhadores e sem qualquer sinal de construção, estando ainda o terreno coberto de mato, inclusive, sem qualquer fundação executada.

Logo, não havendo qualquer prova da construtora, ora agravante para eximir-se da culpa pelo atraso, entendo inevitável a manutenção da decisão recorrida, a qual sequer deferiu na totalidade os pedidos de tutela antecipada formulados pela parte agravada, que, quanto ao valor dos alugueis, pleiteou a quantia de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ou que fosse arbitrado pelo Juízo, tendo sido deferido, então, o valor de R\$2.000,00 (dois mil reais), sendo que o valor do contrato, datado de janeiro de 2010, era de R\$244.000,00 (duzentos e quarenta e quatro mil reais), os quais se corrigidos, pelo decurso do tempo, representariam quantia ainda maior.

Por outro lado, vale ressaltar ainda, quanto ao fundamento de que os lucros cessantes deveriam ser descontados dos valores de imposto de renda, cumpre anotar que tal questão deverá ser declarada à Receita Federal pelo próprio agravado, quando receber essas quantias, não cabendo a este Tribunal fazer um juízo de diminuição do valor arbitrado, sob esse argumento.



Por fim, no tocante ao pedido relativo à diminuição para o patamar 0,4% do valor efetivamente pago, cabe esclarecer que o agravante não conseguiu constituir um raciocínio lógico, para a defesa desta tese, na medida em que não apresentou qual valor se referia, nem mesmo o fez em comparação com o valor de aluguel que seria praticado pelo mercado, tornando-o inócuo e fazendo prevalecer o valor arbitrado pelo Juízo de 1º grau, haja vista que corresponde a um valor aproximado à 0,5% do valor do contrato atualizado.

Neste sentido, não há reparos à decisão impugnada, devendo ser improvido o recurso.

Ante o exposto, conheço e NEGO PROVIMENTO ao recurso, para manter intacta a decisão de 1º grau, nos termos da presente fundamentação.

É como voto.

Belém, 27 de junho de 2016.

Juíza convocada, ROSI MARIA GOMES DE FARIAS.

Relatora

Portaria n.º969/2016-GP, publicada no DJe de 03/03/2016