



AGRAVO DE INSTRUMENTO: Proc. Nº. 0005593-87.2016.814.0000
AGRAVANTES: SPE PROCESSO INCORPORADORA LTDA E PDG REALTY AS
EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO, OAB/PA Nº
20.451 E LUCAS NUNES CHAMA, OAB/PA Nº 15.229
AGRAVADO: ROSELENE BANHOS DE OLIVEIRA
ADVOGADO: JOSÉ FRANCISCO CORREA DE OLIVEIRA, OAB/PA Nº 15.229
RELATORA: Des^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – CULPA EXCLUSIVA DA AGRAVANTE – DEFERIMENTO DE LUCROS CESSANTES EM FORMA DE ALUGUEIS NO PERCENTUAL DE 1% – IMÓVEL ENTREGUE – AUSÊNCIA DOS REQUISITOS ENSEJADORES DA TUTELA DE URGÊNCIA - RECURSO CONHECIDO E PACIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.

1. Decisão recorrida que deferiu o pedido de concessão de tutela provisória para determinar o pagamento de lucros cessantes corresponde a alugueis no valor R\$ 1.000,00 (hum mil reais) mensal.
2. Imóvel entregue, conforme documentos acostados aos autos. Ausência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Lucros cessantes afastados, nesse momento processual.
3. Possibilidade de cumulação dos pedidos de indenização e lucros cessantes.
5. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido, para tão somente afastar a condenação da empresa agravante do pagamento de lucros cessantes, nesse momento processual, mantendo as demais disposições decisão atacada, conforme fundamentação lançada. À unanimidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE LIMINAR DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA ANTECIPADA RECURSAL, contra a decisão Interlocutória proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível de Belém, tendo como ora Agravante SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA E PDG REALTY S/A EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES e agravada ROSELENE BANHOS DE OLIVEIRA.

Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 4ª Câmara Cível Isolada deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, CONHECER DO RECURSO DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto da Exma. Desembargadora – Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Turma Julgadora: Des. Rel^a. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Des. José Maria Teixeira do Rosário e Desembargadora Maria Elvina Gemaque Taveira. O julgamento foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. José Maria Teixeira do Rosário.

Belém/Pa, 22 de agosto de 2016

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES



Desembargadora - Relatora

AGRAVO DE INSTRUMENTO: Proc. Nº. 0005593-87.2016.814.0000
AGRAVANTES: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA E PDG REALTY S/A
EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO, OAB/PA Nº
20.451 E LUCAS NUNES CHAMA, OAB/PA Nº 15.229
AGRAVADO: ROSELENE BANHOS DE OLIVEIRA
ADVOGADO: JOSÉ FRANCISCO CORREA DE OLIVEIRA, OAB/PA Nº 15.229
RELATORA: Des^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE LIMINAR DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA ANTECIPADA RECURSAL, com fundamento no art. 1.105 e seguintes do CPC, interposto por SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA E PDG REALTY S/A EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES, contra a Decisão Interlocutória proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível de Belém que nos autos da Ação de Indenização (Proc. nº 0042151-33.2013.814.0301), que resolveu julgar antecipadamente a lide, tendo como ora agravado o ROSELENE BANHOS DE OLIVEIRA.

Aduz o ora Agravante que celebrou contrato de compra e venda com as agravadas de uma unidade habitacional 02, bloco, no empreendimento Jardim Bela Vida I, no valor de R\$ 92.115,00 (Noventa e dois mil, cento e quinze reais), e com data de entrega para junho de 2011.

Ressalta que o Contrato prevê claramente multa pelo atraso na entrega do imóvel prometido à razão de 0,5% (meio por cento) ao mês, a ser pago de uma só vez, 5 (cinco) dias a contar da entrega da unidade.

Esclarece que, se o contrato estabelece uma multa a título de penalidade pelo atraso, fixando-se a data da entrega como vencimento da obrigação de pagá-la, não podem as Agravadas, ignorarem o contrato do qual elas próprias tinha conhecimento.

Alega que o imóvel já foi entregue à agravada e, a mesma não realizou a solicitação da multa pela via administrativa, o que configura falta do interesse de agir por parte desta. Assegura que está configurada a falta de interesse de agir pela flagrante desnecessidade e inutilidade da demanda, haja vista que não haveria necessidade da tutela jurisdicional uma vez que o direito alegado pela agravada poderia ter sido satisfeito na esfera administrativa, sem a necessidade de intervenção do Estado.

Sustenta que o pedido de dano material e a aplicação de multa contratual têm ambos o mesmo fundamento, o que caracteriza bis in idem e afronta a vedação ao enriquecimento sem causa.



Sustenta ainda que a função da multa moratória contratualmente prevista é indenizar os prejuízos decorrentes do atraso. Sendo um só fato que justifica a cláusula penal e indenização, o deferimento de uma à agravada, não justifica a concessão da outra.

Por fim, requer seja recebido e provido o presente recurso, para revogar/anular a decisão Antecipatória por qualquer dos argumentos expostos, inclusive para extinguir o processo sem resolução do mérito, vez que o imóvel já foi entregue às agravadas, configurando a perda do objeto da tutela antecipada, e ante a falta de interesse de agir das Agravadas, que demandam, através de tutela jurisdicional, o pagamento de multa que pode ser satisfeita na esfera administrativa, pela aplicação de efeito translativo, vez que a mesma já recebeu o imóvel objeto da lide. Às fls.

137/verso, fora indeferido o pedido de feito suspensivo.

Às fls. 139/147 o agravado apresentou contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a proferir o voto. Cinge-se a controvérsia recursal à possibilidade ou não de deferir em antecipação de tutela lucros cessantes na forma de aluguéis em favor do recorrido e multa em caso de descumprimento da decisão recorrida.

Alega a empresa recorrente que não estariam presentes os requisitos imprescindíveis à configurar o direito reclamado pela agravada, especialmente quanto ao deferimento de lucros cessantes em sede liminar, sob ao argumento de que o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de fls. 105-138 estaria dentro da previsão estabelecida.

Ressalta que os Tribunais vêm estabelecendo como valor razoável para pagamento de aluguéis o correspondente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem em questão. In casu, impende ressaltar que a tutela antecipada tratou sobre o pagamento de lucros cessantes, no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) a título de alugueis, bem como do congelamento do saldo devedor e multa por dia de descumprimento, fixada em R\$ 1.000,00 (hum mil reais), com limite no valor total do imóvel.

Assim estabelece o art. 476 do Código Civil brasileiro:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Vale ressaltar em casos análogos, o Superior Tribunal de Justiça já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, à indenizações pelos prejuízos sofridos, desde que caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo, inclusive, alternativas pertinentes à indenização por lucros cessantes em



face do atraso na entrega da obra, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que, segundo entendimento jurisprudencial é presumido, devendo as empresas recorridas fazer prova de que não existe mora contratual, o que não foi verificado no caso em comento. Tal assertiva se deve ao fato do compromissário comprador, ora agravado, não ter recebido no tempo em que foi aprazado em contrato, o imóvel objeto da demanda, tendo, via de consequência, deixado de usufruir do bem, direta ou indiretamente, auferir os lucros, e, ainda, além do pagamento das parcelas dos imóveis adquiridos, continuar os gastos com locação, o que gera sobrecarga financeira, por culpa exclusiva das empresas/rés, ora agravantes.

A respeito do assunto, vejamos o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

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.

2. - O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3. - Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012) (destacamos).

E mais:

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.

(STJ - AgRg no Ag 1319473RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013)

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO. I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. II. Agravo regimental provido

(STJ - AgRg no Ag 1036023RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR,



QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2010, DJe 03/12/2010)

Esta E. Corte – TJPA, não diverge desse entendimento, tanto é assim, que colaciono alguns julgados, para demonstrar a consonância das decisões in verbis com a jurisprudencial dominante.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO IMPROVIDO. 1. Analisando-se os documentos carreados aos autos, verifico que o agravado firmou com o agravante contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue. 2. Diante dessa violação contratual, o juízo de primeiro grau deferiu tutela antecipada para determinar ao agravante que pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5 % sobre o capital entregue pelo recorrida à recorrente. 3. Da análise dos autos, entendo que agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada, isso porque o Superior Tribunal de Justiça já assentou que o atraso injustificado na entrega de imóvel caracteriza a culpa exclusiva do promitente vendedor na hipótese de resolução contratual. 4. Recurso conhecido e improvido. (2016.02337182-62, 160.790, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-06-06, Publicado em 2016-06-15)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINOU OBRIGAÇÃO DE PAGAR LUCROS CESSANTES EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL INDEFERIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CAPAZES DE ENSEJAR A REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO CONTRATO EM CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS DE MERCADO RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO EXCLUSÃO DE OFÍCIO DE MULTA IMPOSTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO CABÍVEL SOMENTE EM CASOS DE OBRIGAÇÃO DE ENTREGAR COISA E OBRIGAÇÃO DE FAZER PRECEDENTES RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (2015.04246944-33, 153.178, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-09, Publicado em 2015-11-11) (negritou-se).

Ocorre que, no presente caso, não se vislumbra o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, uma vez que fora juntada aos autos recibo de entrega da chaves (fls. 33), imissão na posse (fls. 34) , protocolo de recebimento kits chaves (fls. 35), e declaração de conhecimento, todas assinadas pela agravada com data de 10 de outubro de 2014, o que afasta a urgência da empresa agravante prover, de imediato, e de forma sumária, a moradia da recorrida, ressaltando-se que tal conclusão não impedirá que se dê provimento ao referido pleito a quando da análise de mérito da ação originária.

Quanto ao interesse de agir, vale ressaltar que a agravante firmou contrato e se propôs a entregar o imóvel em junho/2012, oportunidade em que a agravada propôs a ação em 07.08.2013 (fls. 39 versos/45), no entanto, o imóvel só fora entregue pela Agravante em 10.10.2014, conforme recibos acostados nos autos, logo não se pode falar ausência de interesse de agir. Portanto, por mais que o imóvel tenha sido entregue, a agravada já havia



requerido o pagamento de multa judicialmente, ante a inadimplência da recorrente. Corroborando com entendimento acima esposado, vejamos os precedentes, emanados dos Tribunais Pátrios, dentre os quais o TJPR, TJSP, TJRS, TJMA, TJRJ, TJAM, TJDF, assim como desta e. corte TJPA. Vejamos.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE LIMINAR. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA PELO JUÍZO " A QUO ". MORA DA CONSTRUTORA INICIADA APÓS O EXAURIMENTO DOS DIAS DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. PAGAMENTO DOS ALUGUEIS QUE SE JUSTIFICA EM RAZÃO DO INCONTROVERSO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR PERTINENTE. DECISÃO MONOCRÁTICA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, AJUSTANDO-SE A INCIDÊNCIA DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS. DECISÃO MONOCRÁTICA. (negritou-se).

Outros precedentes – TJPA:

(TJPA - 1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 22ª Sessão Ordinária de 07 de julho de 2014. Rel. Desembargadora Gleide Pereira de Moura).

(TJPA - AI: 201330259561 PA, Relator: Leonardo de Noronha Tavares, Data de Julgamento: 17/11/2014, 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Data de Publicação: 01/12/2014).

Precedentes de outros Tribunais:

(TJ-PR - AI: 12368471 PR 1236847-1 (Acórdão), Relator: Carlos Eduardo A. Espínola, Data de Julgamento: 03/03/2015, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1524 12/03/2015) /// (TJ-PR - AI: 11969307 PR 1196930-7 (Acórdão), Relator: Carlos Eduardo A. Espínola, Data de Julgamento: 24/02/2015, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1521 09/03/2015).

(TJSP - AGR: 941973020128260000 SP 0094197-30.2012.8.26.0000, Relator: Jesus Lofrano, Data de Julgamento: 26/06/2012, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/06/2012).

(TJRS - Agravo de Instrumento Nº 70049574429, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em 20/06/2013).

(TJMA -Sala das Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, em São Luís, 11 de dezembro de 2014.).

(TJRJ - Apl. 04539921720118190001 RJ 0453992-17.2011.8.19.0001, Relator: Des. Peterson Barroso Simão, Data de Julgamento: 10/09/2014, Vigésima Quarta Câmara Cível/ Consumidor, Data de Publicação: 17/09/2014 00:00).



(TJAM - APL: 06218034820138040001 AM 0621803-48.2013.8.04.0001, Relator: Ari Jorge Moutinho da Costa, Data de Julgamento: 13/04/2015, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: 22/04/2015).

(TJDF - APC: 20120710353912 DF 0034240-08.2012.8.07.0007, Relator: Gilberto Pereira De Oliveira, Data de Julgamento: 22/10/2014, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 03/11/2014. Pág.: 151).

Quanto as alegações da agravante no que diz respeito da impossibilidade de cumulação de indenizações e por lucros cessantes com multa penal moratória, não merecem ser acolhidas, considerando que o atraso na entrega do imóvel se deu exclusivamente por culpa de recorrente, é desarrazoado exigir do consumidor que arque com os custos desta demora. Assim tendo sido a empresa quem descumpriu o contrato ao concluir o empreendimento em data posterior à pactuada, nada mais justo que também responda pelas consequências econômicas da transgressão, conforme estabelece o art. 395 do Código Civil

Afim de corroborar com entendimento, colaciona-se jurisprudência, vejamos:

CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MULTA MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. 1. Não há dúvidas quanto à possibilidade de cumulação de lucros cessantes com multa moratória, eis que aqueles objetivam indenizar o consumidor pelo período em que se viu privado de usufruir de seu bem, ao passo que a cláusula penal possui função coercitiva, reforçando o vínculo obrigacional e compelindo o devedor a cumprir sua obrigação. 2. Em que pese ser possível a inversão em favor do consumidor de cláusula que o beneficie, diante de expressa previsão contratual é defesa a inversão da cláusula penal em favor do adquirente, pois não se pode aplicar à mora da construtora a cláusula moratória visto fazer menção apenas à impontualidade do comprador. 3. A inversão deste ajuste à empresa, fatalmente, incidiria na criação de um novo componente, principalmente no que se refere à base de cálculo, não sendo atribuição do Judiciário intervir nas relações entre particulares. 4. Recurso desprovido.

(TJ-DF - APC: 20130111060589, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 24/02/2016, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 01/03/2016. Pág.: 327) (negritou-se).

DISPOSITIVO

Ante o exposto, Conheço do Recurso e Dou-lhe Parcial Provitimento, para tão somente afastar a condenação da empresa agravante do pagamento de lucros cessantes, nesse momento processual, mantendo as demais disposições decisão atacada, conforme fundamentação lançada.

É COMO VOTO.

Belém/Pa, 22 de agosto de 2016.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará
BELÉM
SECRETARIA 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA
ACÓRDÃO - DOC: 20160341059432 Nº 163552



00055938720168140000



20160341059432

Desembargadora-Revisora.

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço: **Av. Almirante Barroso, n. 3089**

CEP: **66.613-710**

Bairro:

Fone: **(91)3205-3347**