



SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
COMARCA DE BELÉM – PA (12ª VARA CÍVEL)  
AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 2014.3.027365-1  
AGRAVANTES: PDG REALTY S/A INCORPORADORA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E PROGRESSO INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS: CARLOS ROBERTO SIQUEIRA CASTRO  
AGRAVADA: NONATA DE JESUS FERREIRA CARVALHO  
ADVOGADOS: ELIAS GATASSE KALUME NETO E OUTROS  
RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LIMINAR PARA PAGAMENTO DE ALUGUEL MENSAL DEFERIDA EM PRIMEIRO GRAU. LUCROS CESSANTES CABÍVEIS. PREJUÍZO PRESUMIDO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. UNÂNIME.

#### ACORDÃO

Vistos, etc.

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores e juízo convocado componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, a unanimidade, negaram provimento ao recurso de Agravo de Instrumento, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Julgamento presidido pela Exma Sra. Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

Belém(PA), 18 de novembro de 2016.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
COMARCA DE BELÉM – PA (12ª VARA CÍVEL)  
AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 2014.3.027365-1  
AGRAVANTES: PDG REALTY S/A INCORPORADORA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E PROGRESSO INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS: CARLOS ROBERTO SIQUEIRA CASTRO  
AGRAVADA: NONATA DE JESUS FERREIRA CARVALHO  
ADVOGADOS: ELIAS GATASSE KALUME NETO E OUTROS  
RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.



## RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de efeito suspensivo interposto por PDG REALTY S/A INCORPORADORA EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e BRUXELAS INCORPORADORA LTDA, nos autos da Ação de Indenização c/c Obrigação de fazer (processo nº 0037306-21.2014.814.0301), movida por NONATA DE JESUS FERREIRA CARVALHO, proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca da Capital.

A decisão agravada determinou que a agravante realizasse solidariamente o depósito em juízo do valor de R\$1.400 até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, sob pena de multas cominadas no valor de R\$ 100,00 por dia.

Em suas razões (fls. 02/27), alega que a decisão recorrida merece reforma. Preliminarmente, no mérito, defende ausência dos requisitos para o deferimento da tutela antecipada, vez que o agravado não comprova a existência de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, bem como a verossimilhança das alegações.

Argumenta que a tutela antecipada só deve ser deferida quando estiver em risco a efetividade da garantia jurisdicional, tendo em vista que o Juízo de 1º grau, ao deferir a antecipação da tutela não fundamentou quais seriam as razões para o seu convencimento acerca dos argumentos expostos pela agravada.

Dada a ausência dos requisitos legais para a concessão da tutela deferida, requereu a agravante que o presente agravo seja recebido e conhecido no efeito suspensivo visando à suspensão da decisão agravada. Que seja suspensa a atualização monetária do saldo devedor da demandante, sob pena de multa diária no valor de R\$100,00 (cem reais) e enriquecimento sem causa e vulneração da legislação.

Em decisão monocrática neguei o seguimento do recurso por considera-lo manifestadamente inadmissível uma vez ausente a assinatura do causídico da agravante -petição apócrifa (fls.108/109). Os agravantes interpuseram AGRAVO INTERNO às fls. 110/115 solicitando a retratação da decisão monocrática e conseqüentemente o conhecimento e provimento do recurso.

Em decisão interlocutória fiz uso do juízo de retratação para oportunizar as partes agravantes o prazo para regularizarem a petição inicial, uma vez que petições apócrifas são temas já pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça em seus julgados atuais momento em que conheci o recurso de gravado de instrumento e indeferir o pedido de efeito suspensivo ora pleiteado (fls. 123/124-verso).

Informei o juízo a quo sobre a decisão (fl.125).

Conforme certidão à fl. 127 não houve impugnação à última decisão interlocutória.

Autos conclusos.

É o relatório.

## VOTO

Conheço do Agravo de Instrumento, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

Por oportuno, ressalto trecho final da decisão agravada:

A concessão da tutela antecipada exige a presença de certos requisitos, materializados na prova inequívoca e verossimilhança da alegação (caput, art. 273, CPC), conciliada, alternativamente, com o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação. A Requerente comprova a verossimilhança de suas alegações, fazendo juntar aos autos o contrato firmado com as Requeridas, no qual se verifica através da cláusula 5 (fls.40v) o descumprimento do prazo de entrega do imóvel, ali previsto para 31 de dezembro de 2012, bem como o adimplemento das



parcelas vencidas, conforme previsão contratual. A Autora requer que lhe seja assegurado provimento antecipatório que lhe garanta o pagamento relativo ao preço de locação atual de mercado do imóvel adquirido, no valor de R\$1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), pleito que formula a título de dano material, retroativo a janeiro de 2013, cujo valor total atinge a monta de R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais). Inquestionavelmente a Autora traz à colação prova inequívoca de seu direito, sendo natural que as Requeridas, inadimplentes com sua obrigação, venham desde já a serem responsabilizadas, a partir da data de ingresso desta Ação, com o valor útil que os Autores vem deixando de auferir, em face da obra não haver sido concluída até a presente data. Assim é que entendo ser coerente a quantia pretendida. No que tange aos valores retroativos a janeiro de 2013, estes serão questão de mérito a ser apreciada, deixando de conceder tal provimento ante o perigo de irreversibilidade, na forma do §2º do art.273 do CPC.

Quanto ao pedido de pagamento da taxa de evolução da obra, a Requerente deixou de juntar aos autos o Contrato de Financiamento firmado com a Instituição Financeira que está a lhe impor o pagamento de tal ônus, além do que a concessão de tal provimento de forma antecipada equivaleria ao julgamento antecipado da lide, estando, ainda, revestido do perigo da irreversibilidade.

Assim é que respaldado no que preceitua o §2º do art.273 do CPC, defiro parcialmente os pedidos de tutela antecipada formulados para determinar às Requeridas que procedam, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, o depósito perante este juízo da quantia de R\$1.400,00 (um mil e quatrocentos reais) a favor da Requerente, tudo sob pena de multa diária na ordem de R\$100,00 (cem reais), até o limite de R\$30.000,00 (trinta mil reais). (Grifo nosso).

No caso em comento, o juízo a quo decidiu de forma acertada pois de acordo com o Superior Tribunal de Justiça o atraso na entrega da obra já presume o direito de reivindicar os danos materiais, neste caso, os lucros cessantes.

Ademais, o magistrado teve a cautela de exigir o depósito em conta judicial o que afasta o argumento da agravante sobre o risco de difícil reparação, pois os valores só serão liberados ao fim da lide.

Vale ressaltar que o Dano Material se divide entre: Lucros Cessantes e Danos Emergentes, ambos devem ser comprovados preferencialmente por provas documentais. No caso em tela, o imóvel não foi entregue na data acordada entre as partes o que configura prova inequívoca e que caracteriza por si só o direito da agravante em pleitear os lucros cessantes que são devidos a quem deixou de receber a tempo, neste caso, o bem, impossibilitando-a injustamente de gozar de seus benefícios seja pelo próprio direito de moradia (danos emergentes) ou como também o de potencial locadora ou investidora do imóvel (lucros cessantes).

Reconheço a existência de decisões em sentido contrário no âmbito desta Eg. Corte, inclusive de minha própria autoria, contudo tais decisões já foram superadas por outras mais recentes e em sendo diverso; desta feita, passo a me alinhar ao posicionamento dominante deste Tribunal – TJE/PA.

Assim, quanto aos lucros cessantes em ações desse jaez, a 1ª Câmara Cível Isolada do Eg. TJE/PA já sedimentou sua jurisprudência pelo cabimento. Isso porque o STJ já pacificou o entendimento 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 imputável. (STJ, Ag Reg. No REsp 1.202.506/RJ. Rel. Min. Sidnei Baneti. Julgado em 07/02/2012. DJe 24/02/2012).



Nesse sentido:

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 25062013, DJe 02122013) (Grifo nosso).

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 23112010, DJe 03122010). (Grifo nosso).

Esta Eg. Corte – TJPA não diverge do Colendo STJ.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA, JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A REQUERIDA NO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS NO PERCENTUAL DE 1% (UM POR CENTO) DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO DA UNIDADE POR MÊS OU FRAÇÃO DO MÊS, DEVIDOS DESDE ABRIL DE 2011 ATÉ A DATA EFETIVA DA ENTREGA DO IMÓVEL, E O VALOR DE R\$ 22.000.00 (VINTE E DOIS MIL REAIS) A TÍTULO DE DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES MANTIDOS, POIS O STJ ATRAVÉS DE INÚMEROS JULGADOS, PACIFICOU O ENTENDIMENTO DA PRESUNÇÃO RELATIVA, QUANTO AO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS TAMBÉM MANTIDOS, TENDO EM VISTA A ENTREGA FRUSTRADA DENTRO DO PRAZO PREVISTO. RECURSO CONHECIDO, PORÉM IMPROVIDO. (2015.02784916-68, 149.200, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-06-29, Publicado em 2015-08-05) (Grifo nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (PROC. Nº: 0008952-20.2013.8.14.0301). CONCLUO QUE NÃO MERECE REFORMA A DECISÃO AGRAVADA, JÁ QUE O AGRAVADO ADQUIRIU APARTAMENTO DO AGRAVANTE NA PLANTA, NO ANO DE 2008 E QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO FOI ENTREGUE, SENDO QUE A FAMÍLIA SE PLANEJARA PARA VENDER O ATUAL IMÓVEL RESIDENCIAL COM A FINALIDADE DE PAGAR O APARTAMENTO ADQUIRIDO. CONSTATO ASSIM COMO O JUÍZO A QUO, QUE O ATRASO DA OBRA NÃO PODE SER ATRIBUÍDO AO CONSUMIDOR, POIS O MESMO ESTÁ ADIMPLENTE COM SUAS OBRIGAÇÕES. ASSIM É JUSTO E CORRETO QUE O REQUERIDO PAGUE OS LUCROS CESSANTES CONSISTENTES NO VALOR MENSAL DO ALUGUEL DO BEM QUE ESTÁ ADQUIRINDO, OU QUE FORNEÇA APARTAMENTO SIMILAR AO ADQUIRIDO AO AUTOR PARA MORADIA ATÉ A CONCLUSÃO DA OBRA. PORTANTO, DIANTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS E DOS FUNDAMENTOS LEGAIS, COTEJADOS COM OS DOCUMENTOS QUE FORMAM O PRESENTE INSTRUMENTO, INFERE-SE QUE NÃO RESTARAM PREENCHIDOS OS REQUISITOS EMANADOS DO ARTIGO 273, DO CÓDIGO



DE PROCESSO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. (2014.04538357-07, 133.696, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2014-05-12, Publicado em 2014-05-21) (Grifo nosso).

Eis os precedentes de outros Tribunais:

APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DIES A QUO E AD QUEM. MULTA PENAL CUMULADA COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JUROS DE MORA E CORREÇÃO. 1. A análise quanto à necessidade da prova se insere no âmbito da discricionariedade conferida ao julgador. Assim, o magistrado, ao considerar que a prova requerida é impertinente, desnecessária ou protelatória, deve indeferi-la, sem que se configure cerceamento de defesa. 2. A construtora deve responder pelos lucros cessantes, quando a unidade imobiliária não for entregue no prazo acertado no contrato, que correspondem aos aluguéis que o consumidor deixou de auferir entre a data final do prazo de prorrogação até a efetiva entrega das chaves. 3. A cláusula penal contratual tem natureza moratória, diversa da reparação por lucros cessantes, que tem caráter indenizatório. 4. Os juros de mora devem incidir desde a data da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. A correção monetária, que é meio de recomposição do poder aquisitivo da moeda, deve ocorrer a partir do momento em que os aluguéis seriam devidos, para se evitar enriquecimento sem causa do devedor. Todavia, não há que se alterar a data indicada na sentença se mais benéfica para o recorrente. 5. Agravo retido e apelação não providos." (TJDFT - APELAÇÃO CÍVEL 20060111079387APC DF; Registro do Acórdão Número: 577234; Data de Julgamento: 29/03/2012; Órgão Julgador: 4ª TURMA CÍVEL; Relator: Arnaldo Camanho de Assis; Publicação No Dju: 16/04/2012 Pág.: 217; Decisão: Negar Provimento Ao Agravo Retido E À Apelação, Unânime.). (Grifo nosso).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. PRELIMINAR. INTEMPESTIVIDADE. REJEIÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO. ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. DEVER DE REPARAR. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VALOR ADEQUADO. RECURSOS IMPROVIDOS. - Comprovada a tempestividade do recurso, rejeita-se a preliminar de não conhecimento do recurso; - Configurado o inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, resta caracterizado o dever de reparar os danos materiais sofridos pelos compradores; - O atraso na entrega do imóvel gera dano moral; - O valor da indenização deve corresponder à extensão do prejuízo; Recursos improvidos. (TJMG - Apelação Cível nº 1.0024.11.180229-4/001 – Rel.Des. Amorim Siqueira - 9ª CÂMARA CÍVEL - à unanimidade rejeitada a preliminar aventada em sede de contrarrazões e negar provimento a ambos os recursos.) (Grifo nosso).

Os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudência emanado da Corte Superior – STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel a indenizações pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive as alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessante, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que segundo entendimento do Tribunal da Cidadania é presumido.

Explico:

Tal assertiva se deve ao fato da agravante, promissária compradora, não ter



recebido no tempo em que foi aprazado em contrato, o imóvel objeto da demanda e, por consequência, deixou de usufruir do bem.

Como sabido, a reparação dos prejuízos, inclusive dos lucros cessantes, se refere ao que foi deixado de auferir, em função de culpa, omissão, negligência, dolo ou imperícia de outrem (Art. 402 do CC), de forma que, o argumento de que se encontra ausência de comprovação de prejuízo a amparar o ônus que lhe está sendo imposto pelo juízo singular, não se justifica, em face da presunção relativa, admitida pela jurisprudência, oriundo do atraso na entrega da obra pela Empresa Demandada.

Por fim, cumpre salientar que no caso em tela a agravante estava cumprindo com suas obrigações contratuais e não recebeu o imóvel dentro do prazo estipulado em contrato firmado entre as partes o que lhe confere o direito de pleitear indenizações por tudo que deixou de auferir e usufruir por não estar na posse de seu bem.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO de Agravo de Instrumento, e NEGO-LHE PROVIMENTO para MANTER A DECISÃO AGRAVADA em todos os seus termos.  
É como voto.

Belém/PA, 18 de novembro de 2016.

DES.<sup>a</sup> MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO  
Relatora