



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

PROCESSO Nº 00177546620158140000  
ÓRGÃO JULGADOR: 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
RECURSO: AGRAVO DE INSTRUMENTO  
COMARCA: BELÉM (9.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)  
AGRAVANTE: TEMPO INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA  
ADVOGADO: GUSTAVO FREIRE FONSECA E OUTROS  
AGRAVADO: SOLANGE MARIA OLIVERIO  
ADVOGADO: ADELVAN OLIVERIO SILVA  
RELATOR: DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO

**EMENTA:**AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO EM FACE DA DECISÃO QUE NÃO CONCEDEU A SUSPENSIVIDADE DA DECISÃO AGRAVADA. INSUBSISTENTE. MÉRITO DO INSTRUMENTO PRONTO PARA JULGAMENTO NA MESMA ASSENTADA. PLEITO PREJUDICADO. MÉRITO. 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 AGRAVANTE PARA DELONGA NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS E RAZOAVEIS. MULTA (ASTREINTE). INCABÍVEL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. IMPROVIMENTO DO RECURSO COM AFASTAMENTO DE OFÍCIO DA MULTA POR OBRIGAÇÃO DE PAGAR.

1. O agravo de instrumento encontra-se pronto para julgamento, sendo julgado nesta assentada, de modo que a análise do inconformismo contido no pedido de reconsideração da agravante, lançado contra a decisão que indeferiu a suspensividade restou prejudicada.
2. 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).
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 conhecido e improvido, porém, de ofício, afasta-se a multa cominada pelo juízo a quo, à unanimidade.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores, integrantes da 5.ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, **CONHECER, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO E, DE OFÍCIO, AFASTAR A MULTA COMINADA**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos primeiros do mês de outubro de 2015.

Julgamento presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Desa. Luzia Nadja Guimarães Nascimento.

Belém (PA), 01 de outubro de 2015.



DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO  
RELATOR

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

PROCESSO Nº 00177546620158140000  
ÓRGÃO JULGADOR: 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
RECURSO: AGRAVO DE INSTRUMENTO  
COMARCA: BELÉM (9.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)  
AGRAVANTE: TEMPO INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL  
MOREIRA  
ADVOGADO: GUSTAVO FREIRE FONSECA E OUTROS  
AGRAVADO: SOLANGE MARIA OLIVERIO  
ADVOGADO: ADELVAN OLIVERIO SILVA  
RELATOR: DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO

**RELATÓRIO**

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, COM PEDIDO DE LIMINAR, interposto por TEMPO INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 9.ª Vara Cível da Comarca de Belém, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais, com Pedido de Tutela Antecipada, proposta por SOLANGE MARIA OLIVERIO.

As agravantes relatam que celebraram com a agravada Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de unidade Imobiliária, objetivando entrega de unidade autônoma nº 2102 Bª, no empreendimento residencial

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



Torres de Floratta, Edifício Amarílis, cuja data prevista para entrega seria em abril de 2013, todavia, por circunstâncias alheias à sua vontade, o prazo não foi cumprido.

Alegam que o juízo a quo decidiu, em juízo de cognição sumária, deferir pedido de tutela antecipada, determinando o pagamento do valor mensal equivalente a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, ou seja, R\$ 4.990,00 (quatro mil, novecentos e noventa mil reais), devidos desde maio de 2013 até a efetiva entrega do imóvel, objeto do contrato de promessa de compra e venda, firmada entre as partes, devendo depositar o valor total referente aos meses vencidos em juízo no prazo de 15 (quinze) dias a título de lucros cessantes, sob pena de multa diária 1.000,00 (mil reais), em caso de descumprimento, assim como indenização por danos morais no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), medida judicial que asseveram ser exorbitante, que causará dano irreparável e de difícil reparação.

Requerem, liminarmente, que seja concedido ao presente agravo de instrumento efeito suspensivo da decisão recorrida e, ao final, que a r. decisão seja reformada, com a consequente revogação da tutela.

Acostou documentos (fls. 30/107).

É o breve relato.

### VOTO

Preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal, conheço do recurso e passo a sua análise meritória.

Inicialmente, cumpre ressaltar que a matéria arguida no pedido de reconsideração é a mesma apresentada nas razões do agravo de instrumento, e, estando este recurso pronto para julgamento, resta prejudicada a sua análise, motivo pelo qual o inconformismo contido no pleito lançado contra a decisão interlocutória que concedeu tutela antecipada em favor da agravada, perdeu o objeto.

Analisando as razões recursais, constato que a argumentação exposta pelo agravante não foi suficiente para desconstituir a decisão de 1.º grau que concedeu tutela antecipada requerida pela agravada, a ponto de se conceder o almejado efeito suspensivo e modificar a decisão agravada.

Digo isso porque, havendo descumprimento do prazo para a entrega da obra, configura-se o prejuízo do promitente comprador, de modo a ensejar a indenização por lucros cessantes, diante da impossibilidade de utilização econômica do imóvel durante o todo o período de inexecução contratual, cujo dano é presumido.

Sobre o tema, já se manifestou diversas vezes o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, valendo citar, por todos, o recente precedente daquela Corte:

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.

1. Não conheço da alegada vulneração do art. 535, I e II, do CPC. Nas razões do especial o recorrente deduz argumentação de que as questões postas nos aclaratórios interpostos na origem não foram respondidas, sem pontuar, de forma específica, quais seriam e qual a sua relevância para solução da controvérsia, o que atrai, de forma inarredável, a exegese da Súmula 284/STF.

2. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, para afastar a incidência de multa prevista no contrato de compra e venda de imóvel na planta, demandaria



reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto-fático probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.

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. (STJ – AgRg no AREsp 525614/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 25/08/2014) (grifei)

Some-se a isso o fato de que a agravante não trouxe aos autos elementos que justifiquem, de modo razoável, a delonga para entrega do imóvel objeto da avença, razão pela qual resta plausível o pagamento a título de lucros cessantes no patamar indicado pelo Juízo a quo. Nessa perspectiva, os questionamentos referentes ao valor arbitrado pelo juiz a título de lucros cessantes de 4.990,00 (quatro mil, novecentos e noventa mil reais) atende perfeitamente aos requisitos da razoabilidade e da proporcionalidade, tendo em conta o preço do imóvel, à época da celebração do contrato de promessa de compra e venda (fl. 74 verso) ser de R\$-499.076,57 (Quatrocentos e noventa e nove mil, setenta e seis reais e cinquenta centavos), importância esta que hoje certamente seria maior devido à valorização imobiliária, não sendo crível o estabelecimento do percentual de 0,5% (meio por cento) como requer o agravante.

Nessa esteira, cito precedentes deste Tribunal:

**APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ABUSIVIDADE. DESCABIMENTO DO PEDIDO ATINENTE À DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. APLICAÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETARIA PELO INCC. APLICABILIDADE DA MULTA CONTRATUAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR.**

1. A cláusula de tolerância de 180 dias sem motivação para sua justificação, coloca o consumidor, em desvantagem excessiva, devendo, assim, os preceitos contratuais nela inclusos serem declarados nulos.

2. O simples inadimplemento por parte da fornecedora de produtos e serviços de construção civil no tocante à entrega do imóvel na data aprazada, sem justo motivo, já gera dever de pagar lucros cessantes correspondentes aos valores a que o consumidor poderia auferir com o aluguel do imóvel não recebido.

3. Portanto, há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial, no montante de 1,0% mensal sobre o valor do imóvel devidamente atualizado (fls. 21), ou seja, R\$ 1.747,35 (mil setecentos e quarenta e sete reais e trinta e cinco centavos), a partir de junho de 2011 até que haja a entrega do imóvel e a emissão na posse do Autor.

(....)

(201330211884, 136502, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 31/07/2014, Publicado em 06/08/2014)

.....



AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA VIA RECURSO DE AGRAVO. POSSIBILIDADE. REQUISITO PARA A CONCESSÃO DA JUSTIÇA GRATUITA. SIMPLES AFIRMAÇÃO NA PETIÇÃO INICIAL DE NÃO TER CONDIÇÕES DE PAGAR AS CUSTAS SEM PREJUÍZO DE SEU SUSTENTO. DESNECESSIDADE DE DECLARAÇÃO ESPECÍFICA. O ÔNUS DA PROVA DE MISERABILIDADE PERTENCE A PARTE QUE IMPUGNA A CONCESSÃO DO BENEFÍCIO, SOB PENA DE SE EXIGIR DO REQUERENTE PROVA NEGATIVA. A CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS NÃO É ABUSIVA OU ILEGAL. A ALEGAÇÃO DE GREVES, CHUVAS, FALTA DE MÃO-DE-OBRA E AUMENTO SALARIAL NÃO SERVEM DE JUSTIFICATIVA PARA O ATRASO DA ENTREGA DA OBRA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. ALEGAÇÃO VEROSSÍMEL E CONSUMIDOR HIPOSSUFICIENTE. CONGELAMENTO DOS JUROS. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PARALIZAÇÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. A PRESERVAÇÃO DO VALOR DA MOEDA NÃO REPRESENTA ACRÉSCIMO OU ONEROSIDADE AO CONSUMIDOR. TUTELA ANTECIPADA. REQUISITOS. PRESENTES. DEFERIMENTO DE LUCROS CESSANTES A TÍTULO DE ALUGUEL. MANUTENÇÃO DO QUANTUM. OBEDIÊNCIA AO PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE.

(201330288239, 134058, Rel. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 29/05/2014, Publicado em 30/05/2014)

Quanto à cominação de multa, constato que somente é cabível em se tratando de obrigação de entrega de coisa e de fazer (CPC, art. 461, §§ 3º e 4º), não sendo aplicável na hipótese de obrigação de pagar quantia certa, como ocorre no caso em apreço.

Nesse sentido, confira o seguinte precedente do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PLANO DE SAÚDE. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA PARA RESSARCIMENTO DE DESPESAS COM TRATAMENTO. ASTREINTES. OBRIGAÇÃO DE PAGAR. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DEVIDO. OFENSA À COISA JULGADA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Independentemente da denominação dada pela parte, é evidente que, no caso dos autos, a multa foi imposta pelo julgador como reforço ao cumprimento de obrigação de pagar.
2. De acordo com entendimento desta Corte, em se tratando de obrigação de pagar, não cabe a aplicação da multa prevista no art. 461, §§ 4º e 5º, do CPC.
3. A imposição da multa cominatória não faz coisa julgada, de modo que pode ser afastada a qualquer tempo, inclusive na fase de cumprimento de sentença. Precedentes.
4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 208.474/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 25/03/2014)

No mesmo sentido: REsp 1358705/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/03/2014, DJe 19/03/2014; AgRg no Ag 1401660/ES, Rel.



---

Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/04/2013, DJe 17/04/2013; AgRg nos EDcl no REsp 1158868/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2011, DJe 09/05/2013.

Diante do que consta dos artigos 461 e 461-A do Código de Processo Civil, revela-se de fato incabível a imposição de multa diária (astreintes) quando se tratar de obrigação de pagar por dia de atraso no cumprimento da decisão, de vez que é possível, na hipótese de inadimplemento, a compensação através dos juros moratórios, ou eventualmente, para maior efetividade do provimento judicial, ser alcançada por medidas como a penhora de valores em contas bancária, pelo sistema do BACENJUD ou de bens.

Ante o exposto, conheço e nego provimento ao agravo de instrumento, no entanto, de ofício, determino o afastamento em relação a cominação de multa por descumprimento de obrigação de pagar, mantendo-se os demais termos da diretiva combatida.

Belém, 01 de outubro de 2015.

DES. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO  
RELATOR