



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 00877618320158140000
AGRAVANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE: ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO
AGRAVADO: KELLY CRISTINA LOPES DE ABREU
AGRAVADO: RAQUEL MAGALI MORAES COSTA
ADVOGADO: PEDRO DA COSTA DUARTE FILHO
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. TERMO FINAL. ENTREGA CHAVES. FATO JÁ OCORRIDO. INCABÍVEL OS LUCROS CESSANTES EM CARÁTER LIMINAR. RECURSO PROVIDO.

I - Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem, sendo, por isso, considerado presumido o dano e, conseqüentemente, cabível a aplicação de lucros cessantes.

II – No entanto, a decisão agravada não deve prosperar, tendo em vista que o imóvel já foi entregue à parte Agravada, sendo a data da efetiva entrega das chaves o termo final para a incidência de lucros cessantes concedidos em âmbito liminar.

III – Recurso conhecido e provido.

A C Ó R D Ã O

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em conhecer e dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 2ª Sessão Ordinária realizada em 06 de março de 2017. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Exmo. Jose Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior - juiz convocado e Desa. Maria Elvina Gemaque Taveira

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Desembargadora Relatora

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 00877618320158140000
AGRAVANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE: ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA



ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO
AGRAVADO: KELLY CRISTINA LOPES DE ABREU
AGRAVADO: RAQUEL MAGALI MORAES COSTA
ADVOGADO: PEDRO DA COSTA DUARTE FILHO
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeitos suspensivo, interposto por PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e BRUXELAS INCORPORADORA LTDA em face de decisão proferida pelo juízo 1ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO proposta por KELLY CRISTINA LOPES DE ABREU e RAQUEL MAGALI MORAES COSTA. A decisão agravada determinou o pagamento de 0,5% sobre o valor do imóvel mensalmente a título de lucros cessantes em virtude de atraso da entrega da obra, que corresponde ao valor de R\$ 679,26 (seiscentos e setenta e nove reais e vinte e seis centavos). Também determinou que deixasse de ser cobrada a taxa de evolução de obra sob pena de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Inconformados com tal decisão, os agravantes interpuseram o presente recurso alegando que o contrato prevê multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês por atraso na entrega do imóvel, a ser pago de uma só vez em cinco dias a partir da entrega do bem. Comentaram que tal percentual, estipulado em contrato, é compatível com a realidade mercadológica e deveria ter sido previamente requerido via administrativa pelas Agravadas, fato que configura a falta de interesse de agir, em decorrência da desnecessidade da tutela jurisdicional ao caso, aduziram, então, que cabia a aplicação do efeito translativo para extinguir o feito sem resolução de mérito. Ressaltaram que o imóvel já foi concluído e entregue às Agravadas.

Disseram que a cobrança da taxa de evolução de obra é realizada pela Caixa Econômica Federal e por isso seria descabida a decisão que determinou que suspendessem esta cobrança sob pena de multa.

Requereram a atribuição de efeito suspensivo e, por fim, o provimento do recurso.

Juntaram documentos às fls. 14/128.

Às fls. 131/132 consta decisão de não conhecimento do recurso, em função da intempestividade.

Às fls. 133/136 foram opostos Embargos de Declaração.

À fl. 148 consta certidão informando que não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

À Secretaria para inclusão na pauta de julgamento.

Belém, de de 2017.



Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 00877618320158140000
AGRAVANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE: ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO
AGRAVADO: KELLY CRISTINA LOPES DE ABREU
AGRAVADO: RAQUEL MAGALI MORAES COSTA
ADVOGADO: PEDRO DA COSTA DUARTE FILHO
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Antes de adentrar ao julgamento do presente recurso, utilizo-me do juízo de retratação para tornar sem efeito a decisão de fls. 131/132, a qual havia deixado de conhecer deste agravo de instrumento, em decorrência da intempestividade, pois os Agravantes demonstraram à fls. 137/146 que o recurso foi interposto em tempo hábil, portanto, resta prejudicado os Embargos de Declaração opostos às fls. 133/136.

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente recurso e passo a apreciá-lo.

Insurgiram-se os Agravantes contra decisão singular que determinou, inaudita altera pars, o pagamento de lucros cessantes aos Agravados, em virtude do atraso na entrega da obra, no valor de 0,5% sobre o valor total do bem, resultando na quantia de R\$ 679,26 (seiscentos e setenta e nove reais e vinte e seis centavos) a ser paga mensalmente e



também determinou que não fosse realizada a cobrança da taxa de evolução de obra, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano.

Porém, no presente caso, apesar de ter ocorrido atraso na entrega do imóvel, a decisão, que garantiu às Agravadas o recebimento de lucros cessantes, ocorreu após a efetiva entrega do bem, conforme ficou comprovado no recibo de entrega de chaves e imissão na posse, constante à fl. 29.

Dessa forma, é incabível a cobrança de aluguéis à parte Agravante em sede liminar, uma vez que o termo final para a cobrança do referido pagamento indenizatório é a entrega das chaves, fato este que já ocorreu.

Nesse sentido seguem os julgados:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO. ORDINÁRIA. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL PRAZO DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. MULTA. TERMO FINAL. ENTREGA CHAVES. DANOS MORAIS E MATERIAIS. TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA.

1. Configurado o inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, resta caracterizado o dever de reparar os danos materiais sofridos pelos compradores, bem como a multa contratual pelo atraso, não configurando bis in idem. 2. Não é abusiva a cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias para entrega do imóvel. 3. O termo final para cálculo da multa pelo atraso na entrega de imóvel é a data da efetiva entrega das chaves. 4. Consoante precedentes do STJ, inobservado o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, mostra-se possível a condenação da Construtora por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do comprador. 5. Taxa de evolução da obra. Encargo decorrente do injustificado atraso da construtora. Dever de restituição à autora, relativamente ao prazo em que caracterizado o atraso da ré. 6. Embora o descumprimento contratual não seja apto a configurar indenização por dano extrapatrimonial, a ausência de comprovação do início das obras, injustificadamente, depois de decorrido prazo suficiente, ocasiona mais do que mero dissabor, ensejando o ressarcimento a título de dano moral. 7. A indenização mede-se pela extensão do dano (art. 944 do CC/2002). (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.311146-6/001, Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/12/2016, publicação da súmula em 06/02/2017)

CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONSTRUTORA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. CLÁUSULA



PENAL. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE. 1. As partes que, de alguma forma, participaram do negócio de compra e venda de imóveis tem legitimidade para ocupar o pólo passivo da demanda em que se busca a sua discussão. 2. A jurisprudência deste Tribunal é pacífica no sentido de não se considerar abusiva a cláusula que estabelece um prazo adicional para a entrega do imóvel, ainda que seja de até 180 (cento e oitenta) dias. No entanto, esse prazo de tolerância deve abarcar todas as externalidades negativas que afetam o regular cumprimento dos contratos dessa natureza. 3. A ocorrência de entraves burocráticos frente à Administração Pública, ocasionando, por exemplo, a demora na liberação do habite-se e do alvará de construção, não justificam o atraso na entrega do imóvel. 4. Havendo atraso na entrega de imóvel e não sendo caso de rescisão contratual, é cabível a condenação da construtora ao pagamento de alugueres, a fim de compensar o adquirente pela não disponibilidade do imóvel e pela impossibilidade de exercer todos os direitos inerentes à propriedade. A condenação aos alugueres não está atrelada à eventualidade de uma locação por parte do adquirente, mas sim ao simples fato de este não ter a posse dos bem, pelo período em que teria direito. 5. O termo final dos lucros cessantes corresponde ao dia da efetiva entrega do imóvel ao consumidor. 6. Não se pode inverter a cláusula que estipula multa moratória em benefício do consumidor, quando o contrato não prevê essa penalidade em detrimento do fornecedor na hipótese de atraso na entrega do imóvel. 7. Recursos conhecidos e providos parcialmente.

A determinação liminar para que os Agravantes deixassem de cobrar a taxa de evolução de obra das Agravadas acabou se tornando inócua, tendo em vista que o imóvel já foi concluído e por isso não mais incide tal cobrança.

Sendo assim, conheço do recurso e dou-lhe provimento a fim de que não perdue a decisão liminar inaudita altera pars, que determinou aos Agravantes que arcassem com o pagamento de lucros cessantes em decorrência de atraso na obra e deixassem de cobrar a taxa de evolução de obra das Agravadas, em decorrência do bem imóvel já ter sido efetivamente entregue.

Belém, de de 2016.

Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA