



ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
PROCESSO DE ORIGEM Nº 0136768-14.2015.814.0000  
JUÍZO DE ORIGEM: 12ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM  
AGRAVO INTERNO NOS AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 0001846-32.2016.814.0000  
AGRAVANTE: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA  
AGRAVANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
ADVOGADO: ARMANDO D. DE M. CARDOSO NETO E OUTROS – OAB/PA 20.451  
AGRAVADO: RAUL BELO CEZAR FILHO  
ADVOGADO: FERNANDO RAFAEL SOUZA DOS REIS E OUTRO – OAB/PA 16.776  
RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DOS EFEITOS DO CONTRATO E ABSTENÇÃO DE COBRANÇAS INDEVIDAS. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO ANTE À MANIFESTA IMPROCEDÊNCIA. ENTENDIMENTO DOMINANTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA E DE PRIMEIRO GRAU. PERIGO DE DANO IRREPATÁVEL DA PARTE RECORRIDA DEMONSTRADO. RECURSO CONHECIDO E NEGADO PROVIMENTO.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Magistrados que integram a 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em conhecer e negar provimento ao presente recurso de Agravo de Instrumento, à unanimidade de votos, nos termos do voto da Relatora.

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

Belém/PA, 29 de maio de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora

## RELATÓRIO

Trata-se de Agravo Interno (fls. 103/111) interposto por AMANHÃ INCORPORADORA LTDA e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES contra decisão monocrática proferida pelo Excelentíssimo Desembargador Luiz Gonzaga Neto (fls. 99/101), que conheceu e negou seguimento ao recurso de Agravo de Instrumento, em virtude do entendimento jurisprudencial dominante em que o atraso excessivo na entrega de imóvel pode gerar resolução contratual com devolução dos valores já pagos. A decisão de primeiro grau que motivou o agravo de



instrumento determinou a suspensão do contrato firmado entre as partes recorrentes, bem como a abstenção de cobranças referentes a tal pactuação, uma vez que as agravantes não cumpriram as obrigações a que se obrigaram (entrega no imóvel no prazo devido).

No mérito recursal, alega a necessidade de reforma da decisão de primeiro grau ante os danos de difícil reparação que está sendo obrigada a suportar, bem como a ausência de abusividade das cláusulas contratuais (inexistência de desequilíbrio contratual). Continua informando a legalidade da correção monetária e a inexistência de cobrança abusiva.

A parte agravada apresentou contrarrazões recusais às fls. 114/117, pugnando pela manutenção da decisão monocrática de fls. 99/101, bem como da decisão proferida pelo Juízo a quo.

Posteriormente, em virtude de o antigo relator ter optado pela atuação no Direito Público (fl. 118), os autos passaram a minha relatoria em 16 de fevereiro de 2017 (fl. 119), com conclusão em 7 de março de 2017.

É o relatório.  
VOTO.

#### 1 – DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE:

O presente recurso de AGRAVO INTERNO é tempestivo e adequado, preenchendo os requisitos de admissibilidade, razão pela qual, conheço-o.

#### 2 – DO MÉRITO:

O Agravo Interno foi interposto com a finalidade de reformar a decisão monocrática que conheceu e negou seguimento monocrático ao recurso de Agravo de Instrumento (fls. 99/101), vez que é manifestamente improcedente e contrária ao entendimento dominante do Superior Tribunal de Justiça – STJ, pois o inadimplemento contratual pode ensejar a resolução do contrato.

Analisando os autos, verifica-se que não há razão para reforma da decisão de primeiro grau, nem da decisão monocrática proferida pelo antigo relator, vez que refletem o posicionamento adotado pelos Tribunais de Justiça, no sentido de que o atraso na entrega de obra e a cobrança excessiva de valores não pactuados pode gerar a resolução do contrato firmado entre as partes. Além do que, a decisão de piso apenas determinou a suspensão do contrato firmado entre as partes recorrentes, bem como a abstenção de cobranças referentes a tal pactuação, ou seja, não analisou o mérito da ação, necessitando da devida instrução, análise dos fatos e fundamentos para consequente prolação de sentença.

Não há o que se falar em dano de difícil reparação que as agravantes estão sendo obrigadas a suportar, vez que foram as próprias que causaram o atraso na entrega da obra, bem como a cobrança de valores excessivos. Necessário esclarecer que quem sofria perigo de dano de difícil reparação era a parte agravada, razão pela qual foi, corretamente, deferida a liminar



em primeiro grau.

Com relação à ausência de abusividade das cláusulas contratuais (inexistência de desequilíbrio contratual), legalidade da correção monetária e a inexistência de cobrança abusiva, também entendo pela inexistência de razão às recorrentes, visto que com o atraso na entrega do imóvel e com as cobranças excessivas / desproporcionais, nasce para o autor / recorrido o direito de procurar a via judicial para pleitear o que entender cabível.

No caso em análise, o motivo da ação é a resolução do contrato em virtude da inadimplência do contrato por parte das agravantes (atraso na entrega do imóvel). A decisão de primeiro grau reflete a realidade do processo e visa proteger, minimamente, a parte recorrida, evitando que venha a sofrer prejuízos.

Note-se, ainda, que a decisão monocrática proferida pelo antigo relator está bem fundamentada e não merece reforma, visto que tal tema já está fartamente debatido pela doutrina e jurisprudência, havendo entendimento pacífico da existência de dano em razão do atraso injustificado de obra.

Necessário esclarecer que as recorrentes não trazem qualquer fato novo ou prova cabal que venham a convencer este grau recursal das alegações, razão pela qual não há possibilidade de reforma da decisão monocrática e da decisão de primeiro grau.

Durante a instrução processual, as partes vão poder comprovar suas alegações por meio das provas admitidas em direito para que, após tais providências, o Juízo a quo profira decisão final.

No mesmo sentido do que foi exposto acima já há entendimento dos Tribunais, conforme abaixo:

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CONFIGURADO. REPARAÇÃO DEVIDA.** Impossibilidade, contudo, de se cumular a multa moratória e a indenização por lucros cessantes, sob pena de "bis in idem". Caracterização dos danos morais, em razão de atraso excessivo. Hipótese que o atraso não se caracteriza como simples inadimplemento contratual e mero aborrecimento. Maioria de votos. Valor da indenização arbitrado em R\$ 10.000,00. Recurso parcialmente provido. M.V.

(TJ-SP - APL: 01447472020128260100 SP 0144747-20.2012.8.26.0100, Relator: Alexandre Lazzarini, Data de Julgamento: 25/03/2014, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/04/2014)

**APELAÇÃO CÍVEL - CONSTRUTORA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANOS MORAIS E MATERIAIS PRESENTES - SENTENÇA CONFIRMADA.** - Comprovada a negligência da construtora, que permitiu o atraso na entrega do imóvel, deve a mesma responder objetivamente pelos danos materiais e morais causados.

(TJ-MG - AC: 10024112208186001 MG, Relator: Luiz Carlos Gomes da Mata, Data de Julgamento: 03/10/2013, Câmaras Cíveis / 13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/10/2013)



RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESSARCIMENTO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESPESAS COM TAXA DE CONDOMÍNIO DEVIDA APENAS APÓS A ENTREGA DAS CHAVES. COBRANÇA INDEVIDA. ATRASO NA ENTREGA OBRA APÓS O PRAZO DE 180 DIAS CONTRATUAL O QUE GERA DANO MORAL. INDENIZAÇÃO FIXADA EM R\$3.940,00. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71005563093, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Gisele Anne Vieira de Azambuja, Julgado em 31/07/2015).

(TJ-RS - Recurso Cível: 71005563093 RS, Relator: Gisele Anne Vieira de Azambuja, Data de Julgamento: 31/07/2015, Quarta Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 04/08/2015)

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CIVIL E CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. MULTA CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PAGAMENTO DE JUROS DA OBRA PELO CONSUMIDOR APÓS A ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. COBRANÇA INDEVIDA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE VALORES PELO AUTOR. DIREITO PREJUDICADO. DANOS MORAIS. INCABÍVEIS. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1.De plano observa-se que se trata de relação de consumo, à qual deve ser aplicado o disposto no Código de Defesa do Consumidor. Assim, nos termos do art. 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, o ônus da prova, em caso de causa excludente de responsabilidade, é da parte requerida, a qual não desincumbiu do encargo. As simples alegações da parte requerida acerca da escassez de mão de obra e de insumos não transferem ao consumidor a responsabilidade e os encargos referentes à finalização da obra. 2.O atraso na entrega do imóvel adquirido antes de concluída a construção frustra a legítima expectativa do adquirente em obter rendimentos pelo uso do bem. 3.Quanto à cláusula que estabelece o prazo de tolerância de 180 dias úteis para conclusão da obra a contar do prazo para sua entrega, não se verifica abusividade, encontrando-se dentro da normalidade para o tipo de negócio realizado. Entretanto, excedido o prazo de prorrogação para entrega da obra (180 dias) e não comprovado caso fortuito ou força maior, é dever da construtora compor os danos materiais suportados pelo consumidor. 4.O atraso na entrega do imóvel, por si só, importa na indenização por lucros cessantes, pois impede a fruição do imóvel pelo comprador. Jurisprudência do STJ: AGRG no RESP 1202506/rj, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012. 5.Assim, na presente hipótese, restando demonstrado o atraso na entrega do imóvel, além do prazo de tolerância, por fato imputável à construtora, deve ela responder pela cláusula moratória, de caráter punitivo pelo descumprimento da obrigação contratual, bem como pelos lucros cessantes pelo que o autor deixou de auferir impossibilitado de usar e gozar do imóvel. 6.A entrega do imóvel deve ser considerada no momento em que a unidade imobiliária se encontra em efetiva disponibilidade, permitindo a utilização integral do bem adquirido. O registro da Carta de Habite-se, por si só, não legitima a ocupação, motivo pelo qual, não autoriza a interrupção da mora da construtora/incorporadora, ora requerida (...).

(TJ-DF - ACJ: 20140110869285 DF 0086928-91.2014.8.07.0001, Relator: MARCO ANTONIO DO AMARAL, Data de Julgamento: 07/10/2014, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 13/10/2014 . Pág.: 346)

RECURSO INOMINADO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. ENTREGA DE COISA. DESCABIMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL INCOMPROVADO. DANO MORAL PELO ATRASO NA ENTREGA DE OBRA CONFIGURADO. PRECEDENTES DA TURMA. PENA



PECUNIÁRIA EM VALOR IRRISÓRIO. ALTERAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO. O dano emergente não é presumido, mostrando-se necessário que o promitente comprador efetivamente comprove seus gastos com o pagamento de aluguéis enquanto aguarda a entrega do imóvel. Via de regra, descabe indenização por dano moral no descumprimento contratual. Contudo, quando a incorporadora desconsidera a pessoa do consumidor, ultrapassando em muito o prazo já prorrogado por força de cláusula contratual estipulada exclusivamente em seu favor, surge o dever de indenizar. Astreinte fixada para o descumprimento da obrigação de entrega em valor irrisório. (Recurso Cível N° 71004322988, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Cleber Augusto Tonial, Julgado em 12/07/2013)

(TJ-RS - Recurso Cível: 71004322988 RS, Relator: Cleber Augusto Tonial, Data de Julgamento: 12/07/2013, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 15/07/2013)

Desta forma, com base no plexo de fundamentos acima descritos, voto para o agravo interno ser conhecido e negado provimento, mantendo a decisão monocrática na integralidade, bem como, por via de consequência, a decisão agravada.

À UPJ para comunicação desta decisão colegiada ao Juízo a quo.

É como voto.

Belém/PA, 29 de maio de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora