



Agravo de Instrumento nº. 0009969-19.2016.8.14.0000

Comarca de Origem: Belém-Pa..

Agravante: Maria Socorro Gomes da Silva (Adv. Ana Claudia Pastana da Cunha)

Agravados: PDG Construtora Ltda. e Amanhã Incorporadora

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

Trata-se de agravo de instrumento desafiando decisão que indeferiu tutela antecipada pleiteada para determinar às agravadas que paguem à agravante, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 1% sobre o valor do imóvel estipulado em contrato, bem como o pagamento da multa moratória contratualmente prevista.

A agravante relatou diversos fundamentos de fato e de direito.

Requeru a concessão de efeito suspensivo. Ao final, postulou o seu provimento.

Efeito suspensivo parcialmente deferido (fls. 173/174).

Embargos de declaração opostos pelos agravados (fls.176/178).

Contrarrazões ao agravo de instrumento (fls. 179/182).

Não foram ofertadas contrarrazões aos embargos de declaração (fl. 186).

Era o que tinha a relatar.

Voto

Inicialmente, conheço do recurso, eis que presentes os seus pressupostos processuais de admissibilidade.

Por outro lado, em caráter preliminar, tendo em vista o julgamento do presente agravo de instrumento, julgo prejudicada, por perda de objeto, a apreciação dos embargos de declaração opostos pelas agravadas em face da decisão que deferiu parcialmente o efeito suspensivo pleiteado.

Passo ao exame do agravo de instrumento.

Analisando-se os documentos carreados aos autos, verifico que a agravante firmou com a agravado Amanhã Incorporadora contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue.

O juízo de primeiro grau indeferiu tutela antecipada para determinar às agravadas que paguem à agravante, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 1% sobre o valor do imóvel estipulado em contrato, bem como o pagamento da multa moratória contratualmente prevista.

Após análise dos autos, vejo que não agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada no que concerne ao pagamento de lucros cessantes, isso porque a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segue no sentido do cabimento do pagamento dessa verba em função do atraso injustificado na entrega do imóvel contratado:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. REVERSÃO. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.



1. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.
2. É possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo pactuado. Precedentes.
3. A cláusula penal moratória, ao contrário do que ocorre em relação à pena compensatória, restringe-se a punir o retardo ou imperfeição na satisfação da obrigação, não funcionando como pré-fixação de perdas e danos. Por isso, a multa moratória não interfere na responsabilidade do devedor de indenizar os prejuízos a que deu causa. Precedentes.
4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
5. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.
6. A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado importa no não conhecimento do recurso especial quanto ao tema ante a incidência da Súmula 284/STF.
7. Não se conhece do recurso especial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal a que se teria dado interpretação divergente.
8. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.
9. O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores.
10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.
(REsp 1665550/BA, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017). (Grifei).

Ademais, o Novo Código de Processo Civil (NCPC), em seu art. 311, instituiu nova modalidade para antecipação dos efeitos da tutela:

Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:
(...) IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável. (...).

Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor da agravante: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.

Quanto ao percentual, este deve ser estabelecido dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade.

Nessa linha, considero justo e razoável que o percentual seja de 0,5% sobre o valor do imóvel indicado no contrato.

Relativamente ao pedido de aplicação da multa moratória, verifico, da análise do contrato (clausula sexta, item XXII), que ela somente será exigível cinco dias úteis após a entrega da unidade. Como essa ainda não ocorreu, incabível, portanto, a sua exigibilidade neste momento.

Por fim, em que pese o contrato ter sido pactuado entre a agravante e a agravada Amanhã Incorporadora, considero que a agravada PDG Construtora Ltda. também é responsável solidária pelo inadimplemento contratual, visto que ambas as empresas compõem o mesmo grupo econômico.



Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento parcial, para determinar às agravadas o pagamento de lucros cessantes no percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel indicado no contrato.

O pagamento de lucros cessantes tem por marco inicial o dia subsequente ao vencimento do prazo para a entrega do imóvel, respeitando-se eventual prazo de tolerância previsto em contrato, e como termo final a expedição do habite-se.

Belém,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

Desembargador Relator

ACÓRDÃO N° _____

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PREJUDICADOS, EM CARATER PRELIMINAR, ANTE A PERDA DO SEU OBJETO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. APLICAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA INDEVIDA NO MOMENTO. PRESENTE A SOLIDARIEDADE ENTRE AS AGRAVADAS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Por outro lado, em caráter preliminar, tendo em vista o julgamento do presente agravo de instrumento, julgo prejudicada, por perda de objeto, a apreciação dos embargos de declaração opostos pelas agravadas em face da decisão que deferiu parcialmente o efeito suspensivo pleiteado.
2. O juízo de primeiro grau indeferiu tutela antecipada para determinar às agravadas que paguem à agravante, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 1% sobre o valor do imóvel estipulado em contrato, bem como o pagamento da multa moratória contratualmente prevista.
3. Após análise dos autos, vejo que não agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada no que concerne ao pagamento de lucros cessantes, isso porque a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segue no sentido do cabimento do pagamento dessa verba em função do atraso injustificado na entrega do imóvel contratado¹¹. Recurso conhecido e desprovido.
4. Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor da agravante: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.
5. Quanto ao percentual, este deve ser estabelecido dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade.
6. Nessa linha, considero justo e razoável que o percentual seja de 0,5% sobre o valor do imóvel indicado no contrato.
7. Relativamente ao pedido de aplicação da multa moratória, verifico, da análise do contrato (clausula sexta, item XXII), que ela somente será exigível cinco dias úteis após a entrega da unidade. Como essa ainda não ocorreu, incabível, portanto, a sua exigibilidade neste momento.
8. Por fim, em que pese o contrato ter sido pactuado entre a agravante e a agravada Amanhã Incorporadora, considero que a agravada PDG Construtora Ltda. também é responsável solidária pelo inadimplemento contratual, visto que ambas as empresas compõem o mesmo grupo econômico.
9. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em caráter preliminar, julgaram prejudicados os



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado do Pará

BELÉM

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

ACÓRDÃO - DOC: 20170313652906 N° 178404



00099691920168140000



20170313652906

embargos de declaração opostos pelas agravadas em face da decisão que deferiu parcialmente o efeito suspensivo pleiteado. Por outro lado, também por unanimidade, conheceram do recurso e deram-lhe parcial provimento, para determinar às agravadas o pagamento de lucros cessantes no percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel indicado no contrato.

Ficou estabelecido que o pagamento de lucros cessantes tem por marco inicial o dia subsequente ao vencimento do prazo para a entrega do imóvel, respeitando-se eventual prazo de tolerância previsto em contrato, e como termo final a expedição do habite-se. Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 18 dias do mês de julho do ano de 2017.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desembargadora Dra. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone: