



Agravo de Instrumento nº. 0004785-53.2014.8.14.0000
Agravante: Real Dom Pedro Construções Incorporadora SPE Ltda. (Adv. Roland Raad Massoud e Outros)
Agravado: Marcos França Leão (Adv. Yuri de Borgonha Monteiro Raiol)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

ACÓRDÃO N° _____

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado.
2. Em função dessa violação contratual, o juízo de primeiro grau determinou que a Agravante realizasse o pagamento ao Agravado de R\$2.000,00 (dois mil reais), a título de alugueis mensais, desde o fim do prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias previsto no contrato, bem como os meses subsequentes até que haja a efetiva entrega da obra contratada, devendo ser adimplidas até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, sob pena de multa diária de R\$ 200,00(duzentos reais) em caso de descumprimento.
3. Agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada pleiteada pelo Agravado na Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais que moveu em face da Agravante, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano.
4. O valor arbitrado corresponde a cerca de 1% do valor do imóvel, mostrando-se razoável e proporcional.
5. Recurso conhecido e desprovido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento, mantendo-se inalterada a decisão agravada.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao primeiro dia do mês de agosto do ano de 2017.

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

Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Real Dom Pedro Construções Incorporadora SPE Ltda. contra a decisão proferida pelo Juízo de primeiro grau na Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Materiais e Morais proposta por Marcos França Leão.

Consta dos autos que o Agravado ajuizou a referida Ação em razão do atraso na entrega do imóvel que adquiriu da Agravante.

A decisão agravada determinou que a Agravante realizasse o pagamento ao Agravado de R\$2.000,00 (dois mil reais), a título de alugueis mensais, desde o fim



do prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias previsto no contrato, bem como os meses subsequentes até que haja a efetiva entrega da obra contratada, devendo ser adimplidas até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de descumprimento. Alega a Agravante não estarem presentes os requisitos necessários para a concessão da Tutela Antecipada, pois ausente o periculum in mora em favor do Agravado, não havendo qualquer risco imediato.

Aduz que o valor arbitrado não condiz com o mercado imobiliário, sendo um valor exorbitante.

Ressalta que a obra já foi entregue.

Defende a impossibilidade de arbitrar multa em obrigação de pagar.

Requeru a concessão de efeito suspensivo ao presente Agravo de Instrumento e, ao final, o seu provimento.

A Des. Helena Percila de Azevedo Dornelles, às fls. 106/107, indeferiu o pedido de efeito suspensivo.

As contrarrazões foram apresentadas pelo agravado às fls. 108/122.

Os autos vieram redistribuídos a este Desembargador em virtude da Emenda Regimental nº 05 de 14/12/2016.

Era o que tinha a relatar.

Voto

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto por Real Dom Pedro Construções Incorporadora SPE Ltda. contra a decisão proferida pelo Juízo de primeiro grau na Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Materiais e Morais proposta por Marcos França Leão.

In casu, verifico que as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado.

Em função dessa violação contratual, o juízo de primeiro grau determinou que a Agravante realizasse o pagamento ao Agravado de R\$2.000,00 (dois mil reais), a título de alugueis mensais, desde o fim do prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias previsto no contrato, bem como os meses subsequentes até que haja a efetiva entrega da obra contratada, devendo ser adimplidas até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de descumprimento.

A agravante se insurge contra a decisão alegando, em síntese, não estar caracterizado o periculum in mora para que a liminar fosse concedida e que o valor arbitrado a título de lucros cessantes é exorbitante.

Analisando os autos, entendo que agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada pleiteada pelo Agravado na Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais que moveu em face da Agravante, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano.

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 dos agravados: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.

Em relação ao percentual, o valor arbitrado corresponde a cerca de 1% (um por cento) do valor do imóvel, mostrando-se justo e razoável, razão pela qual mantenho o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada.

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento, mantendo-se inalterada a decisão agravada.



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado do Pará

BELÉM

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

ACÓRDÃO - DOC: 20170358423547 N° 179674



00047855320148140000



20170358423547

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone: