



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1º TURMA DE
DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0013713-56.2015.8.14.0000

AGRAVANTE: CAPITAL ROSSI EMPREENDIMENTOS

AGRAVANTE: INCORPORADORA PACARANA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE: SANGARIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO: ALFREDO ZUCCA NETO

ADVOGADO: ELLEM CRISTINE SOARES GOMES

AGRAVADO: DANIEL RIBEIRO DACIER LOBATO

ADVOGADO: RICARDO PAULO DE LIMA SAMPAIO

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA. O MAGISTRADO DEFERIU O PEDIDO DE TUTELA DETERMINANDO O PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES NO VALOR DE 0,5% DO IMÓVEL. DECISÃO CORRETA. PRESUNÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO UNANIME.

I - A decisão agravada determinou que os agravantes realizassem o pagamento de R\$3.028,32 (três mil e vinte e oito reais e trinta e dois centavos), correspondentes a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a título de aluguéis mensais, até que haja a efetiva entrega da obra contratada.

II - É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC.

III – É sabido que os nossos Tribunais Pátrios vem seguindo o entendimento conforme a Jurisprudência emanada do STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenização pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessantes, sofridos pelo compromissário comprador/agravado, por culpa exclusiva das compromitentes vendedoras/agravantes.

IV – O Magistrado determinou o pagamento no valor de 0,5% do preço do imóvel indicado na inicial, entendo ter decidido de maneira correta, haja vista, ter sido observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade de acordo com o valor do imóvel.

V - Recurso Conhecido e Desprovido.

ACÓRDÃO



Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do Recurso e Negaram-lhe provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 18ª Sessão Ordinária realizada em 21 de agosto de 2017. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Maria Filomena de Almeida Buarque. Sessão presidida pela Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1º TURMA DE
DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0013713-56.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: CAPITAL ROSSI EMPREENDIMENTOS
AGRAVANTE: INCORPORADORA PACARANA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE: SANGARIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO: ALFREDO ZUCCA NETO
ADVOGADO: ELLEM CRISTINE SOARES GOMES
AGRAVADO: DANIEL RIBEIRO DACIER LOBATO



ADVOGADO: RICARDO PAULO DE LIMA SAMPAIO
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto por CAPITAL ROSSI EMPREENDIMENTOS, INCORPORADORA PACARANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SANGARIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face da decisão proferida pelo Juízo da 11ª Vara Cível de Belém/PA, nos autos de Ação Declaratória de Abusividade de Cláusula Contratual movida por DANIEL RIBEIRO DACIER LOBATO.

A decisão agravada foi a que determinou que os agravantes realizassem o pagamento de R\$3.028,32 (três mil e vinte e oito reais e trinta e dois centavos), correspondentes a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a título de aluguéis mensais, até que haja a efetiva entrega da obra contratada.

Alega o Agravante que os Agravados não possuem os requisitos necessários para concessão da Tutela Antecipada, tendo em vista que consta se inexistente o PERICULUM IN MORA, que da demora no atraso da obra não se justifica a concessão da liminar, ou seja, não há qualquer risco imediato para os Agravado. Requer que seja concedido ao presente Agravo de Instrumento Efeito Suspensivo a fim de que se suspenda a decisão ora combatida.

Juntou documentos às fls.08/128.

Às fls.131/132 foi indeferido o efeito suspensivo no presente recurso.

Às fls.135/141 foram apresentadas as contrarrazões ao presente recurso.

Às fls.143 o Magistrado prestou as informações solicitadas.

À Secretaria para inclusão na pauta com pedido de julgamento.

É o relatório.

Belém, de de 2017.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora



VOTO

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente agravo.

O presente recurso tem por escopo atacar a decisão proferida pelo Juízo a quo, que determinou que os agravantes realizassem o pagamento de R\$3.028,32 (três mil e vinte e oito reais e trinta e dois centavos), correspondentes a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a título de aluguéis mensais, até que haja a efetiva entrega da obra contratada.

É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC, que assim dispõe:

Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

Essas exigências deverão comparecer nos autos de modo a comportar uma certeza, ou até provável certeza, de que há o direito que se propõe buscar, ou que há necessidade de garantir os efeitos práticos da tutela principal, isto é, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança das alegações e haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

É sabido que os nossos Tribunais Pátrios vem seguindo o entendimento conforme a Jurisprudência emanada do STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenização pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessantes, sofridos pelo compromissário comprador/agravado, por culpa exclusiva das compromitentes vendedoras/agravantes.

A propósito vejamos o entendimento do STJ:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES.

1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é



cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

2. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag 1319473 / RJ. T3 - TERCEIRA TURMA. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. Data do julgamento: 25/06/2013).

Vejam os nossos posicionamentos pátrios:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS LUCROS CESSANTES E DANOS MATERIAIS C/ PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (Proc. nº: 0002568-70.2015.814.0301). 1. Assim concluo que não merece reforma a decisão agravada, já que o agravado adquiriu apartamento do agravante e que até a presente data não foi entregue. 2. Constatado assim como o Juízo a quo, que o atraso da obra não pode ser atribuído ao consumidor, pois o mesmo está adimplente com suas obrigações. 3. Assim é justo e correto que o requerido pague os lucros cessantes consistentes no valor mensal do aluguel do bem que está adquirindo, ou que forneça apartamento similar ao adquirido ao Autor para moradia até a conclusão da obra. 4. Portanto, diante das circunstâncias e dos fundamentos legais, cotejados com os documentos que formam o presente instrumento, infere-se que restaram preenchidos os requisitos emanados do artigo 273, do Código de Processo Civil. **RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.** (TJP/PA. Agravo nº 0002300-46.2015.8.14.0000. 1º Câmara Cível Isolada. Relator: MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET. Julgado em: 24/08/2015).

EMENTA: PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. CIVIL. BOA-FÉ OBJETIVA - APELAÇÕES CÍVEIS AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL E CONSIGNAÇÃO DE VALORES ATRASO NA OBRA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA - CESSÃO DE DIREITO - CLÁUSULAS CONTRATUAIS NULAS ESPECIFICIDADES E PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDO. MAJORAÇÃO. PADRÃO E VALOR DO BEM. DANO MORAL CARACTERIZADO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DA CONSTRUTORA VILLAGE LTDA. PROVIDO O RECURSO DOS CONSUMIDORES. (TJE/PA. APELAÇÃO Nº 0015203-88.2012.8.14.0301 1º Câmara Cível Isolada. Relator: LEONARDO DE NORONHA TAVARES. Julgado em: 24/08/2015).

Portanto, em relação ao que o Magistrado determinou o pagamento no valor de 0,5% do preço do imóvel indicado na inicial, entendo ter decidido de maneira correta, haja vista, ter sido observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade de acordo com o valor do imóvel.

Sendo assim, por tudo o que foi exposto, voto pelo Conhecimento e Desprovisionamento do presente Agravo de Instrumento, para manter a decisão agravada em todos os seus termos.

É como voto.

Belém, de de 2017.



DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora