



ACÓRDÃO N° \_\_\_\_\_ DJE: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0079751-50.2015.8.14.0000 (1 VOLUME)

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

AGRAVANTE: HARMÔNICA INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (OAB N° 13179) E OUTROS

AGRAVADO: CLAUDIO CESAR BENTES MENDONÇA

AGRAVADO: SHEYLA BITTENCOURT GUIMARÃES MENDONÇA

ADVOGADO: THAIS CAROLINE QUINTO PEIXOTO (OAB N° 21897) E OUTRO

AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 104-106VERSO

RELATORA: DESª. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECEBIDO COMO AGRAVO INTERNO. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONFIRMOU O INTERLOCUTÓRIO PROFERIDO PELO TOGADO SINGULAR, CONCEDENDO A TUTELA ANTECIPADA PLEITEADA, CONSISTENTE NO PAGAMENTO DE DANOS EMERGENTES (JUNTADA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E COMPROVANTES DE ALUGUEL). DANOS COMPROVADOS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS NOVOS QUE JUSTIFIQUEM A REFORMA DA DECISÃO VERGASTADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Conforme firme fundamentação da decisão objurgada e, acrescentando-se a juntada de documentação comprobatória da existência de contrato de locação por parte dos agravados, restam configurados os danos emergentes e o consequente dever de indenizá-los.
2. Não tendo o Agravante apresentado argumentos capazes de comprovar a necessidade de reforma da decisão monocrática proferida, deve a mesma ser mantida irretocável, por seus próprios fundamentos.
3. Agravo interno conhecido e desprovido à unanimidade.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em CONHECER e DESPROVER o RECURSO, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária realizada em 10 de outubro de 2017, presidida pela Exma. Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, em presença do Exmo. Representante da Doutra Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães (Presidente), Des. Constantino Augusto Guerreiro.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

Desembargadora Relatora

Ass. Eletrônica



2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0079751-50.2015.8.14.0000 (I VOLUME)  
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM  
AGRAVANTE: HARMÔNICA INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (OAB Nº 13179) E OUTROS  
AGRAVADO: CLAUDIO CESAR BENTES MENDONÇA  
AGRAVADO: SHEYLA BITTENCOURT GUIMARÃES MENDONÇA  
ADVOGADO: THAIS CAROLINE QUINTO PEIXOTO (OAB Nº 21897) E OUTRO  
AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 104-106VERSO  
RELATORA: DESª. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Trata-se de Agravo Regimental em Agravo de Instrumento interposto por HARMÔNICA INCORPORADORA LTDA, objetivando a reforma do Decisum Monocrático de fls. 104-106verso, que conheceu e desproveu o recurso de agravo de instrumento interposto, mantendo o interlocutório proferido pelo magistrado de primeiro grau que deferiu liminarmente a antecipação dos efeitos da tutela e o pagamento de aluguel residencial aos autores/agravados a título de danos emergentes.

A decisão monocrática ficou assim ementada:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. EXCLUDENTE DO DEVER DE INDENIZAR NÃO CONFIGURADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

1. O Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência consolidada no sentido de que a presunção da existência dos lucros cessantes decorre da impossibilidade de uso do imóvel, em razão do atraso na sua entrega, circunstância essa que denota presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador.
2. A ausência de mão de obra não constitui fato apto a configurar a força maior ou caso fortuito, a medida em que tais circunstâncias constituem situações fáticas inerentes à atividade explorada pelo agravante, e, portanto, revestem-se de verdadeiras situações de risco da atividade empresarial que não podem ser repassadas ao consumidor
3. Precedentes do STJ e TJPA.
4. Recurso Conhecido Desprovido.

Nas razões de agravo regimental às fls. 114-124, o Agravante sustenta que o valor arbitrado a título de aluguéis é superior ao praticado no mercado imobiliário e não há fundamento concreto e plausível para a concessão de tutela antecipada, aduzindo a ocorrência de enriquecimento sem causa por parte dos agravados.

Arrazoam que o interlocutório proferido em primeiro grau e mantido pela decisão monocrática ora objurgada, pode causar grave prejuízo à Agravante, pelo que requerem o provimento do Agravo Regimental e a consequente reforma da decisão guerreada.

Os agravados apresentaram contrarrazões às fls. 127-132, contrapondo-se aos argumentos da agravante, sustentando a presença dos requisitos autorizadores para a concessão da tutela antecipada, pelo que requereram o desprovemento do agravo regimental e a consequente manutenção da decisão monocrática que confirmou a tutela antecipada concedida pelo magistrado de primeiro grau. Juntaram documentos de fls. 133-204.

É o relatório.



**V O T O**

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Inicialmente, destaco que, observando o princípio da fungibilidade recursal, recebo o presente recurso de Agravo Regimental como Agravo Interno, eis que tempestivo e aplicável à espécie, passando à análise do mérito.

No presente caso, não prospera a alegação suscitada pela Agravante, mostrando-se correto o decisum que manteve o prolato de 1º grau, que concedeu a tutela antecipada para pagamento de danos emergentes na forma de aluguéis, que retrata o quantum necessário para a reparação do efetivo prejuízo mensal sofrido pelos agravados, ao deixarem de dispor do imóvel que lhes serviria de moradia e ainda terem que arcar com despesa referente a aluguel de outro imóvel, não desonerados do pagamento mensal das parcelas referentes ao contrato de compra e venda.

Colacionei o atual posicionamento da jurisprudência deste Egrégio Sodalício, colaciono o seguinte aresto:

**EMENTA: PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DO BEM DANOS EMERGENTES (ALUGUEIS) NÃO COMPROVAÇÃO REQUISITOS DO ARTIGO 273 DO CPC AUSENTES.** 1- O deferimento da tutela antecipada somente se mostra possível se, existindo prova inequívoca, o juiz se convenceu da verossimilhança das alegações e haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação. Art. 273 do CPC/1973; 2- Há presunção de prejuízo ao comprador em razão do atraso na entrega do imóvel na data acordada. Todavia, nas ações de rescisão contratual, o consumidor tem direito de receber os valores desembolsados, sem qualquer retenção, inclusive o sinal, corrigidos monetariamente, assim como a uma indenização pelos danos emergentes (aluguéis), porém, desde que comprovadamente sofridos; 3- As cláusulas contratuais que fundamentam o deferimento da tutela antecipada estão condicionadas à prolação de sentença que reconhece a rescisão contratual, o que não é o caso dos autos, já que não se está tratando de sentença; 4- A multa contratual para o caso de atraso na entrega do bem imóvel adquirido em fase de construção, por apresentar a finalidade de ressarcir os prejuízos experimentados pelo promitente comprador, não é passível de cumulação com indenização por lucros cessantes ou por danos emergentes; 5- Ausentes a verossimilhança das alegações, a prova inequívoca e o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação em favor dos agravados quanto ao pedido de lucros cessantes em sede de tutela antecipada, diante dos termos do contrato firmado entre as partes; 6- Recurso conhecido e provido.

(2016.04501077-05, 167.303, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-10-27, Publicado em 2016-11-09)

A leitura do julgado acima, deixa claro a necessidade de concessão de tutela antecipada, para, pagamento de danos emergentes na forma de aluguéis quando comprovado o efetivo prejuízo sofrido pela parte.

No mesmo sentido é o entendimento dos Tribunais Pátrios, ora exemplificado pelo seguinte aresto, oriundo do Colendo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, in verbis:

**CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. BIS IN IDEM.** 1. O caso fortuito tem lugar quando os acidentes acontecem sem que a vontade do homem os possa impedir. O motivo de força maior, apesar de previsível, não se pode evitar, em face da superioridade sobre a vontade ou ação do homem. Portanto, ambos se caracterizam pela irresistibilidade, mas se diferem pela previsibilidade. 2. Os danos emergentes são devidos uma vez que o consumidor comprovou ter arcado com o pagamento de alugueres durante o período em que a construtora permaneceu em mora. 3. O cabimento da restituição somente é evidenciado a partir do período excedente ao prazo de tolerância contratualmente previsto. 4. Não se pode cumular o ressarcimento por lucros cessantes e por danos emergentes, quando o fato gerador de ambos é o



mesmo. Acaso permitida a cumulação, incidir-se-ia em bis in idem. 5. Recursos parcialmente providos.  
(TJ-DF - APC: 20120710220228 DF 0034030-88.2011.8.07.0007, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 22/10/2014, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 04/11/2014 . Pág.: 247)

Impende ressaltar que a comprovação da existência dos danos emergentes com a juntada de contrato de locação para fins residenciais e comprovantes de pagamento dos alugueres constituem prova suficiente e inequívoca para a concessão da tutela antecipada.

Nesse Vértice, ultrapassado o prazo máximo de tolerância para a entrega do empreendimento, o atraso da obra, ensejou o fixado pelo MM. Magistrado de 1º grau, a título de aluguel residencial mensal de R\$1.300,00 Reais, que se encontra condizente ao caso em análise, não havendo óbice para modificar o decismum de fls.104-106verso, devendo o magistrado singular dar prosseguimento à demanda principal, robustecido ao constitucional princípio do contraditório e ampla defesa; lealdade processual e razoável duração do processo à evitar o tumulto e eternização da contenda em nome da celeridade e economicidade processual.

ISTO POSTO,

Considerando inexistir no presente expediente, fundamentação capaz de impugnar e desconstituir os argumentos do decismum, CONHEÇO e DESPROVEJO o recurso, mantendo in totum o decismum objurgado.

É O VOTO.

Sessão Ordinária realizada em 10 de outubro de 2017.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora Relatora