



ACÓRDÃO Nº _____ DJE: ____/____/____

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0045724-41.2015.8.14.0000 (I VOLUME)

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

AGRAVANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

AGRAVANTE: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA – OAB Nº 16956

ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO

AGRAVADO: ROSEANE NICACIO BARBOSA

ADVOGADO: PATRICIA LIMA BAHIA – OAB Nº 13284

AGRAVADO: ACÓRDÃO ÀS FLS. 104-106VERSO

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE FIXOU PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO MENSAL A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES POR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. DANO PRESUMIDO. QUANTUM INDENIZATÓRIO CORRESPONDENTE A 1% (UM POR CENTO) DO VALOR DO IMÓVEL INCOMPATÍVEL COM O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DOMINANTE. REDUÇÃO DO VALOR PARA 0,5% (MEIO POR CENTO). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Não há falar em impossibilidade de fixação de indenização mensal por lucros cessantes por existência de cláusula contratual estabelecendo condição suspensiva de cobrança apenas depois da entrega do bem, pois, nesse caso, o dano é presumido, conforme jurisprudência dominante do STJ e desta Corte.
2. Na esteira do entendimento jurisprudencial majoritário, o quantum indenizatório, no presente caso, deve corresponder a 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel atualizado, merecendo parcial reforma a decisão objurgada.
3. Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade.

A C Ó R D ã O

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 prover parcialmente o recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária realizada em 24 de outubro de 2017, presidido pelo Exmo. Des. Constantino Augusto Guerreiro, em presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Des. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Des. Constantino Augusto Guerreiro (Presidente), Juiz Convocado José Roberto Bezerra Jr.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

Desembargadora Relatora

Ass. Eletrônica



2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0045724-41.2015.8.14.0000 (I VOLUME)

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

AGRAVANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

AGRAVANTE: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA – OAB Nº 16956

ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO

AGRAVADO: ROSEANE NICACIO BARBOSA

ADVOGADO: PATRICIA LIMA BAHIA – OAB Nº 13284

AGRAVADO: ACÓRDÃO ÀS fls. 104-106VERSO

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

RELATÓRIO

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

Trata-se de Agravo Interno em Agravo de Instrumento interposto por PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA, visando a reforma do decisum que manteve intrelocutório firmado pelo MM. Juízo da 6ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, determinando às agravantes efetivem o pagamento mensal de valor equivalente a 1% do total do imóvel, a contar da data da publicação da decisão, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), nos autos da Ação Ordinária Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Materiais e Obrigação de Fazer, processo nº 0058728-52.2014.8.14.0301.

As agravantes suscitam, preliminarmente, a ausência de interesse de agir diante a existência de cláusula contratual no sentido de que a pena convencional por atraso na entrega da obra, possui caráter indenizatório, exigível 5 (cinco) dias úteis após a data firmada para a data da unidade não entregue. No mérito, alegam que a referida cláusula penal limita a responsabilidade das recorrentes ao pagamento mensal do valor correspondente a 0,5% (meio por cento) do preço do imóvel.

Pugnam, ao final, pela extinção do feito sem resolução do mérito; por acolhimento da preliminar recursal de ausência de interesse de agir, ou pela reforma da decisão objurgada, no sentido de reduzir o quantum indenizatório para 0,5% (meio por cento) ao mês.

Juntou documentos de fls. 14-82. É o relatório.



V O T O

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

Satisfeitos os pressupostos processuais viabilizadores de admissibilidade recursal, conheço do presente Recurso. Passo a apreciá-lo.

Preliminarmente, quanto à alegada carência de ação por falta de interesse processual, por não ter sido objeto de análise pelo Juízo a quo, deixo de apreciá-la nessa instância revisora, sob pena de incorrer em supressão de instância.

No mais, passo ao exame do mérito do Agravo Interno que pede a reforma da decisão de fls. 86-86verso, a fim de obterem o efeito suspensivo da decisão de primeiro grau.

No que concerne ao descabimento do pagamento de indenização mensal a título de lucros cessantes, por ausência de vencimento da obrigação contratual de indenização, caracterizada por cláusula penal convencionada entre as partes, não merecem acolhida as razões apresentadas pois referida cláusula se mostra contrária ao entendimento jurisprudencial dominante. Ademais, o item 05 do contrato de promessa de compra e venda (fls. 58verso) prevê o prazo de entrega do imóvel na data de 30.06.2012, cabendo, ainda, a dilatação do referido prazo pelo período de 180 (cento e oitenta dias).

Nesse sentido, a jurisprudência tem sido uníssona no sentido de reconhecer que os lucros cessantes em casos dessa natureza são presumidos a partir do término da cláusula de tolerância. Confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE OBRA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE DEFERIU O PEDIDO DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES EM SEDE DE TUTELA ANTECIPADA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos presentes autos. Precedentes. AGRAVO CONHECIDO E NÃO PROVIDO (2016.02829555-59, 162.730, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-07-14, publicado em 2016-08-02).

Não obstante, quanto ao pedido de redução do valor indenizatório mensal arbitrado a título de lucros cessantes, têm razão as recorrentes, uma vez que o entendimento jurisprudencial dos Tribunais Estaduais tem sido o de reconhecer como adequado o valor correspondente a 0,5% (meio



por cento) sobre o valor do imóvel atualizado, senão, vejamos:

RECURSO INOMINADO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INCIDÊNCIA DE LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS, CONFORME ESTABELECIDO PELO STJ, NA RAZÃO DE 0,5 % DO VALOR DO IMÓVEL A TÍTULO DE RESSARCIMENTO MENSAL. PREVISÃO CONTRATUAL DE 90 DIAS DE TOLERÂNCIA QUE DEVE SER CONTABILIZADA. TERMO FINAL NA DATA DA EFETIVA ENTREGA E NÃO DA CARTA DE HABITE-SE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Recurso Cível Nº 71005549845, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Roberto Arriada Lorea, Julgado em 08/10/2015)(TJ-RS - Recurso Cível: 71005549845 RS, Relator: Roberto Arriada Lorea, Data de Julgamento: 08/10/2015, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 13/10/2015).

Considerando-se, portanto, que o valor do imóvel, indicado pela Agravada em sua petição inicial, corresponde à soma de R\$ 94.850,05 (noventa e quatro mil, oitocentos e cinquenta reais e cinco centavos), o valor devido a título de lucros cessantes deve corresponder a 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel.

ISTO POSTO, CONHEÇO E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, APENAS PARA REDUZIR O QUANTUM INDENIZATÓRIO MENSAL A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES PARA O VALOR CORRESPONDENTES A 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR DO IMÓVEL, NOS TERMOS DA FUNDAMENTAÇÃO AO NORTE LANÇADA.

É O VOTO.

Sessão Ordinária realizada em 24 de outubro de 2017

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora Relatora
Assinatura Eletrônica