



F

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO  
PRIVADO  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0087581-37.2015.8.14.0301  
AGRAVANTE: BERLIM INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL  
AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA  
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL  
AGRAVADO: MARIO MORAES CHERMONT FILHO  
AGRAVADO: MARIO MORAES CHERMONT  
AGRAVADO: SANDRA LUCIA BASTOS MARTINS DE BARROS  
ADVOGADO: CHRISTIAN JACSON KERBER BOMM E OUTRO  
INTERESSADO: PDG CONSTRUTORA E INCORPORADORA  
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA E OUTRO  
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS  
CESSANTES COM PEDIDO DE LIMINAR ANTECIPATÓRIO E DANOS MORAIS.  
ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DECISÃO QUE DEFERIU O LUCROS  
CESSANTES. DECISÃO CORRETA. APLICAÇÃO DE MULTA. IMPOSSIBILIDADE.  
RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA AFASTAR A  
APLICAÇÃO DAS ASTREINTES POR SEREM INCABÍVEL EM OBRIGAÇÃO DE  
PAGAR. DECISÃO UNANIME.

## ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 2ª Turma de  
Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do  
Recurso interposto e Deram-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Magistrada  
Relatora.

2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 10ª Sessão  
Ordinária realizada em 17 de Abril de 2018. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de  
Moura; Desa. Edinéa Oliveira Tavares e Dr. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.



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 – 2º TURMA DE DIREITO  
PRIVADO  
AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0087581-37.2015.8.14.0301  
AGRAVANTE: BERLIM INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL  
AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA  
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL  
AGRAVADO: MARIO MORAES CHERMONT FILHO  
AGRAVADO: MARIO MORAES CHERMONT  
AGRAVADO: SANDRA LUCIA BASTOS MARTINS DE BARROS  
ADVOGADO: CHRISTIAN JACSON KERBER BOMM E OUTRO  
INTERESSADO: PDG CONSTRUTORA E INCORPORADORA  
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA E OUTRO  
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto pela BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA em face da decisão proferida pelo Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca de Belém/PA nos autos da Ação de Indenização por Lucros Cessantes com pedido de liminar antecipatório e Danos Morais em face de MARIO MORAES CHERMONT FILHO, MÁRIO MORAES CHERMONT e SANDRA LÚCIA BASTOS MARTINS DE BARROS.

A decisão agravada foi a que o Magistrado deferiu em parte o pedido de tutela de urgência para determinar que as agravantes efetuassem o



pagamento da quantia correspondente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor corrigido do contrato, até a entrega das chaves, sob pena de multa de R\$1.000,00 (hum mil reais) para cada mês que as agravantes deixassem de pagar o aluguel devido.

Alegam que as declarações por partes dos agravados na inicial são infrutíferas, com claros intuítos econômicos, uma vez que estes não demonstraram a referida perda financeira, porquanto, fica impossível verificar os supostos lucros cessantes.

Ressaltam, que não há o que se falar em juros de mora, multa moratória ou qualquer multa solicitada, uma vez que, quando ambas as partes consoantes no acordo estiverem inadimplentes, não há o que pleitear qualquer indenização ou ressarcimento.

Por fim, requerem que o presente agravo seja conhecido e provido para suspender a decisão agravada.

Juntou documentos às fls.10/83.

Às fls.86/87 foi parcialmente deferido o efeito suspensivo no presente recurso.

Às fls.150/154 foram apresentadas as contrarrazões ao presente recurso.

À Secretaria para inclusão na pauta com pedido de julgamento.

É o relatório.

Belém, de de 2018.

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 deferiu em parte o pedido de tutela de urgência para determinar que as agravantes efetuassem o pagamento da quantia correspondente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor corrigido do contrato, até a entrega das chaves, sob pena de multa de R\$1.000,00 (hum mil reais) para cada mês que as agravantes deixassem de pagar o aluguel devido.

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.

Primeiramente, importante ressaltar quanto ao pedido da extinção do feito formulado pela PDG CONSTRUTORA LTDA em razão do deferimento da Recuperação Judicial. O período de suspensão dos processos de 180 (cento e oitenta) dias já findou e, ainda, a Lei de Recuperação judicial não trata da extinção do feito, mas, apenas da suspensão.

E mais, há exceções previstas no §1º do art.6º da Lei nº11.101/2005, que se enquadra perfeitamente na ação de conhecimento, que, tem um procedimento chamado fase de instrução, nestas ações demandam-se quantias ilíquidas e, portanto, não ficam sujeitas a suspensão.

Continuando, 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 pelas compromitentes vendedoras, 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:

**CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO.**

1. Ação de indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 11.07.2012. Agravo em Recurso especial atribuído ao gabinete em 25.08.2016.

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorrentes.

3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial.

4. 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.

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. 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 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.

6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido. (REsp 1633274/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 14/11/2016).

Portanto, mostra-se de bom tom aplicar a medida de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel referente aos alugueis, devidos em decorrência de atraso na entrega da obra.

No que diz respeito às astreintes, neste momento processual, entendo que estas devem ser suspensas, pois, percebe-se que o cunho decisório da decisão agravada é de uma obrigação de pagar, já que o juízo a quo determinou que fossem pagos lucros cessantes, afastando em tese a aplicabilidade da multa.

Vejamos o entendimento Jurisprudencial:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA POR CULPA DA CONSTRUTORA. TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE ALUGUEIS AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INDADIMPLENTO. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO NO VALOR DE MERCADO NO PERCENTUAL ENTRE 0,5% E 0,75% DO VALOR DO IMÓVEL NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL IN CONCRETO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1 – É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que o adquirente de imóvel na planta tem direito, a título de lucros cessantes, aos alugueis que deixou de efetivar pela mora da Construtora no período de atraso, e a fixação do aluguel mensal no percentual de 0,66% do valor do imóvel no contrato encontra-se na média de mercado nestes caso, sendo proporcional e razoável; 2 – É inadmissível a fixação de multa para obrigação de pagar, o que não obsta a utilização de outros meios legais para dar efetividade a liminar deferida. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 3 – Agravo conhecido e em parte provido à unanimidade. (AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROCESSO N.º 0013717-93.2015.8.14.0000, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-07-16).**

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, para afastar a aplicação das astreintes por serem incabível em obrigação de pagar, mantendo o restante da decisão.

É como voto.

Belém, de de 2018.

**DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA**  
Relatora

