



ACÓRDÃO Nº \_\_\_\_\_ D.J.E. \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0000126-30.2016.8.14.0000  
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM  
AGRAVANTE: LONDRES INCORPORADORA LTDA  
AGRAVANTE: PDG REALITY AS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO – OAB/PA 20.451  
AGRAVADO: MARCUS VINICIUS DANTAS PINTO  
ADVOGADO: PAULO ROGERIO MENDONÇA ARRAES – OAB/PA 19.729  
DECISÃO AGRAVADA: DECISÃO DE FLS. 111  
RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLAÚSULA CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. CUMULAÇÃO COM ASTREINTES. NÃO CABIMENTO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. O Colendo Superior Tribunal de Justiça se posicionou de forma uníssona a respeito do recebimento de lucros cessantes até a efetiva entrega, ante a presunção do prejuízo daquele que esperou pelo imóvel além do prazo pactuado.
2. Deve ser mantido a decisão no tocante aos lucros cessantes arbitrados
3. Não cabimento da cumulação de obrigação de pagar com multa em caso de descumprimento da obrigação
4. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido para reformar a decisão interlocutória proferida pelo magistrado de origem, na parte que determina a imposição de multa (astreintes) em caso de descumprimento da obrigação de pagamento dos lucros cessantes, ante a impossibilidade de cumulação de tais obrigações 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 conhecer e prover parcialmente o Recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária realizada em 24 de abril de 2018, presidido pela Exma. Desa. Ma. de Nazaré Saavedra Guimarães, em presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Ma. de Nazaré Saavedra Guimarães (Presidente), Desa. Gleide Pereira de Moura.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora relatora  
Assinatura Eletrônica



2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0000126-30.2016.8.14.0000  
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM  
AGRAVANTE: LONDRES INCORPORADORA LTDA  
AGRAVANTE: PDG REALITY AS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO – OAB/PA 20.451  
AGRAVADO: MARCUS VINICIUS DANTAS PINTO  
ADVOGADO: PAULO ROGERIO MENDONÇA ARRAES – OAB/PA 19.729  
DECISÃO AGRAVADA: DECISÃO DE FLS. 111  
RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

## RELATÓRIO

A EXMª. SRª DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por LONDRES INCORPORADORA LTDA e PDG REALITY AS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, em face do interlocutório proferido pelo MM Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, que deferiu parcialmente o pedido antecipatório de tutela, determinando o pagamento do valor mensal de R\$ 919,80 (novecentos e dezenove reais e oitenta centavos) ao Agravado, mediante depósito nos autos, a partir do ajuizamento da ação até a efetiva entrega do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais) até o limite de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), nos autos da Ação Declaratória de Abusividade de Cláusula Contratual c/c Pedido de Danos Morais e Tutela Antecipada, Processo nº 0096635-27.2015.8.14.0301, ajuizado por MARCUS VINICIUS DANTAS PINTO, ora agravado.

Em suas razões os agravantes afirmam incabível a concessão de lucros cessantes quando prevista a multa de 0,5% do preço da unidade a ser pago, uma só vez, 5 (cinco) dias após a entrega da unidade, e que a decisão causa-lhes danos de difícil reparação, diante da dupla penalidade; aduz que poderia solucionar a contenda pela via administrativa e portanto carente o interesse de agir.

Ao final, busca a concessão do efeito suspensivo ao Agravo e que o recurso seja julgado totalmente provido, anulando-se a decisão antecipatória.

Coube-me o feito por distribuição.

Em decisão inicial, foi indeferido o pedido de suspensão do interlocutório (fls.111).

Dessa decisão, os agravantes interpuseram Agravo Regimental às fls.115-122, que proveu parcialmente o agravo afastando a imposição de multa por descumprimento (fls.132-134).

É o relatório.

## VOTO

A EXMª. SRª DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):  
Satisfeitos os pressupostos processuais viabilizadores de admissibilidade recursal, conheço do presente Recurso:



É imperioso salientar que este momento processual se presta, apenas e tão somente, para analisar sobre o acerto da decisão interlocutória guerreada.

As questões ainda não submetidas à apreciação do Juízo da causa não são passíveis de análise, sob pena de supressão de instância e violação ao duplo grau de jurisdição, diante a vedação pelo nosso ordenamento jurídico.

Ausentes preliminares, passo a apreciar o mérito recursal.

Trata-se de insurgência em razão do atraso na entrega do imóvel, em que o Juízo a quo determinou o pagamento de lucros cessantes no importe de R\$ 919,80 (novecentos e dezenove reais e oitenta centavos), além de multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais) até o limite de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) em caso de descumprimento da obrigação de pagar.

Sobre a irresignação a título de lucros cessantes em razão do atraso da entrega do imóvel, o Colendo Superior Tribunal de Justiça se posicionou de forma uníssona a respeito do recebimento de lucros cessantes, tratando-se de matéria pacificada no âmbito daquela Corte, e dos demais Tribunais Estaduais, sendo devido os lucros cessantes ante a presunção do prejuízo daquele que esperou pela entrega do imóvel além do prazo pactuado.

Nesse vértice é indubitável que o retardo na conclusão da obra causa danos ao promissário comprador, uma vez que deixa de residir no bem, tendo que suportar os custos com o aluguel de outro imóvel, ou fica impedido de auferir renda com a locação do bem adquirido, sendo patente a configuração do dever de indenizar.

Nesse sentido:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. PRECEDENTES DO STJ. DECISÃO REFORMADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PREJUDICADO.** 1. Em breve síntese, objetivam os agravantes a reforma da decisão interlocutória de primeiro grau que negou, em sede de tutela provisória de urgência, o pagamento de lucros cessantes até a efetiva entrega das chaves pelas construtoras, fundamentando o pleito no demasiado atraso na finalização das obras 2. O exame do feito indica a demonstração dos requisitos para a obtenção da liminar, visto que, embora pactuada a entrega do bem para o dia 20 de agosto de 2014, as rés persistem, até o momento, em mora. 3. É indubitável que o retardo na conclusão da obra causa danos ao promissário comprador, uma vez que deixa de poder residir no bem, tendo que suportar os custos com o aluguel de outro imóvel, ou fica impedido de auferir renda com a locação do bem adquirido, sendo patente a configuração do dever de indenizar. 4. Recurso conhecido e provido em parte. (Classe: Agravo de Instrumento, Número do Processo: 0018914-44.2016.8.05.0000, Relator (a): José Edivaldo Rocha, Quinta Câmara Cível, Publicado em: 08/03/2017) (TJ-BA - AI: 00189144420168050000, Relator: José Edivaldo Rocha, Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: 08/03/2017)

Em assim, o atraso injustificado na entrega do imóvel está devidamente comprovado nos autos, bem como o perigo da demora, devendo ser mantido a decisão no tocante aos lucros cessantes arbitrados.



Quanto ao argumento que descabe astreinte/multa por descumprimento, cumulada aos lucros cessantes ASSISTE RAZÃO aos agravantes, considerando que a decisão objurgada definiu um valor a título de lucros cessantes a ser adimplido pela construtora que deixou de entregar o imóvel no prazo pactuado no contrato. Nesta senda, a obrigação de pagar os lucros cessantes não é compatível, por sua vez, a aplicação de astreinte.

Desta margem, deve ser mantido a decisão no tocante aos lucros cessantes arbitrados, porém, incabível a cumulação de obrigação de pagar com astreinte/multa em caso de descumprimento da obrigação.

Nesse sentido, a jurisprudência deste E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. CUMULADA COM MULTA CONTRATUAL. CABIMENTO. QUANTUM DE LUCROS CESSANTES. MODIFICADO PARA ATENDER A RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. MULTA DIÁRIA POR DESCUMPRIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - Insurgiu-se o Agravante em face de decisão singular que lhe atribuiu o pagamento de lucros cessantes, em decorrência de atraso na entrega de imóvel, firmando-o sobre a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% sobre o valor devido e corrigido, sob pena de multa diária de R\$ 3.000,00 (três mil reais). II - Busca o Agravante que seja aplicada apenas a multa contratual, em decorrência do atraso na entrega da obra, a qual prevê uma multa de 0,5% sobre preço da unidade. III - No presente caso, cabe a aplicação da multa constante no contrato firmado entre as partes, conforme fora reconhecido pelo Agravante. No entanto, além desta pena convencional, aplica-se os lucros cessantes, por se tratarem de obrigações diversas, e esta última merece ser reformada, atendendo ao Princípio da Razoabilidade e Proporcionalidade para a medida de 0,5% sobre o valor do bem. IV - No tocante a multa estipulada pelo juízo a quo, esta deve ser afastada, posto que a questão versa sobre obrigação de pagar quantia certa, a qual não há previsão para aplicação de astreinte. V - Recurso conhecido e parcialmente provido para reformar a decisão singular no tocante ao quantum indenizatório, modificando-o para 0,5% sobre o valor do imóvel; permitindo também a cumulação com a pena convencional prevista no contrato e para retirar a astreinte, por se tratar de obrigação de pagar quantia certa. (Agravo de Instrumento nº 0090759-24.2015.8.14.0000. Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 13-03-2017. Publicado em 27-03-2017).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. DANO PRESUMÍVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL POR PARTE DAS AGRAVANTES PARA DELONGA NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS E RAZOÁVEIS. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO. VIABILIDADE. EQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. MULTA (ASTREINTE). INCABÍVEL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO COM AFASTAMENTO DE OFÍCIO DA MULTA. 1. A ausência da entrega do imóvel na data pactuada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem desde a data em que a promitente vendedora incorreu em mora até a efetiva entrega das chaves. 2. É viável a correção do saldo devedor como forma de ajustar o equilíbrio da relação contratual, procedendo-se a substituição do INCC pelo IPCA, salvo se o primeiro for menor. 3. Incabível a cominação de multa no caso



de obrigação de pagar quantia certa, tendo em vista, que na hipótese de inadimplemento, o que não obsta a utilização de outros meios legais para dar efetividade a liminar deferida. (Precedentes do STJ). 4. Recurso conhecido e parcialmente provido para modular o pagamento de indenização por lucros cessantes a partir da data em que as agravadas incorreram em mora, substituir o índice de correção monetária do saldo devedor e, de ofício, afastar a multa cominada pelo juízo a quo, à unanimidade. (2015.04316594-21, 153.451, Rel. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-12, Publicado em 2015-11-16)

ISTO POSTO,

CONHEÇO E PROVEJO PARCIALMENTE O RECURSO, apenas para reformar o interlocutório proferido pelo magistrado de origem, respeitante a imposição de astreintes/multa em caso de descumprimento da obrigação de pagar os lucros cessantes. Mantenha-se a decisão em seus demais termos.

É O VOTO

Sessão Ordinária realizada em 24 de abril de 2018

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora Relatora  
Assinatura eletrônica