



AGRAVO DE INSTRUMENTO N°. 0002295-53.2017.8.14.0000
AGRAVANTES: BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (OAB/PA N° 13179) e DANIELLE BARBOSA SILVA PEREIRA (OAB/PA N° 21052)
AGRAVADAS: CLEOSONILDA DA SILVA MOTEIRO e MARIA GUADALUPE DE OLIVEIRA VITAL
ADVOGADO: JOÃO FELIPE FREIRE BARBOSA (OAB/PA N° 26.015)
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RELATORA: Desª. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA – ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA – LUCROS CESSANTES EM 0,5% DO VALOR DO CONTRATO – PRESUNÇÃO – FIXAÇÃO DE ASTRIENTES – POSSIBILIDADE – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. À UNANIMIDADE.

1. Superior Tribunal de Justiça 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. Lucros cessantes que deve ser aplicado, tendo como base o valor do imóvel no contrato, e não os valores efetivamente pagos pelos agravados.
3. É admissível a fixação de multa para cumprimento de obrigação de pagar, nos termos do art. 139, IV do CPC/2015, por se tratar de medida coercitiva necessária a assegurar o cumprimento de ordem judicial
4. Recurso conhecido e improvido, manutenção da decisão ora agravada, em todos os seus termos. À unanimidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO, tendo como agravantes BERLIM INCORPORADORA LTA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA e agravados CLEOSONILDA DA SILVA MONTEIRO e MARIA GADALUPE DE OLIVEIRA VITAL.

Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO E NEGA-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Exma. Desembargadora – Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Turma Julgadora: Desa. Relª. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desa. Edinéa Oliveira Tavares e a Desa. Gleide Pereira de Moura. O julgamento foi presidido pela Exma. Sra. Desa. Edinéa Oliveira Tavares.

Belém/PA, 08 de maio de 2018.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUMIMARÃES
Desembargadora – Relatora.



AGRAVO DE INSTRUMENTO N°. 0002295-53.2017.8.14.0000
AGRAVANTES: BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (OAB/PA N° 13179) e DANIELLE BARBOSA SILVA PEREIRA (OAB/PA N° 21052)
AGRAVADAS: CLEOSONILDA DA SILVA MOTEIRO e MARIA GUADALUPE DE OLIVEIRA VITAL
ADVOGADO: JOÃO FELIPE FREIRE BARBOSA (OAB/PA N° 26.015)
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RELATORA: Desª. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, inconformados com a decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, que nos autos da Ação Declaratória com Indenização Por Danos Materiais e Morais (Proc. n° 0753661-94.2016.8,14.0301) deferiu o pedido de tutela provisória para determinar o pagamento de lucros cessantes no valor de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, a partir da ciência da decisão, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, em caso de descumprimento, tendo como agravados CLEOSONILDA DA SILVA MONTEIRO e MARIA GUADALUPE DE OLIVEIRA VITAL.

Em suas razões recursais, aduzem os agravantes que celebraram Contrato de promessa de compra e venda de imóvel com os agravados, com prazo para entrega em dezembro de 2014.

Relatam, que o magistrado singular entendeu ser devida aos agravados indenização por dano material na modalidade de lucros cessantes, na forma de aluguel mensal no importe de 0,5% do valor corrigido do contrato, até a efetiva entrega da unidade.

Sustentam, que os agravados não teriam comprovado a auferição da referida quantia a quando da entrega do imóvel em caso de aluguel, tendo em vista que a unidade poderia ser alugada por valor inferior, em razão do mercado imobiliário encontrar-se em baixa competitividade.



Alegam que os valores dos lucros cessantes devem ser arbitrados, tendo como referência o valor pago pelos Agravados, e não o valor do contrato.

Asseveram que a decisão merece reforma, uma vez que se mostra incompatível com a legislação e jurisprudência aplicável ao caso, uma vez que os lucros cessantes, não podem ser aplicados sobre o valor do contrato e sim sobre o efetivamente pago, além de ser inaplicável multa para obrigação de pagar.

Por fim, requerem a concessão de efeito suspensivo ativo a fim de suspender a decisão recorrida e, no mérito, provimento ao presente agravo, para reformar a decisão agravada que determinou o pagamento de lucros cessantes. Coube-me, por distribuição a relatoria do feito em 21.02.3.2017, conforme (fls.102).

Às fls. 104, determinada a complementação do instrumento.

Juntados os documentos de fls. 105-167.

Às fls. 168v, foi deferido parcialmente o pedido de feito pleiteado.

Às fls. 170-184, os agravantes interpuseram Agravo Interno requerendo a reforma da decisão monocrática.

Às fls. 185-194, os agravados apresentaram contrarrazões ao Agravo de Instrumento, sustentando a inexistência de bis in idem ou dupla condenação, uma vez não se tratar de cominação de obrigações diferentes, mas de obrigação principal, qual seja, indenização por lucros cessantes, e, que, a multa somente seja aplicada em caso de descumprimento do comando judicial, razão pela qual, pugna pelo improvimento do presente recurso.

É o relatório.

VOTO

JUIÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados os pressupostos processuais tenho-os como regularmente constituídos, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

Prima facie, têm-se que o Agravo Interno interposto em razão da decisão que indeferiu o efeito suspensivo resta prejudicado, diante do julgamento do mérito do presente Agravo de Instrumento nesta sede.

À mingua de questões preliminares, atenho-me ao mérito.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia acerca do acerto ou não da decisão proferida pelo magistrado e 1º Grau, que entendeu ser devida aos agravados indenização por dano material na modalidade de lucros cessantes, na forma de aluguel mensal no importe de 0,5% (zero virgula cinco por cento) do valor corrigido do contrato, até a efetiva entrega da unidade, sob pena de multa diária de



R\$ 500,00 (quinhentos reais), em caso de descumprimento.

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 300 do CPC, que assim dispõe:

A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.
(...)

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

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 a alagação, de que os agravados não comprovaram a auferição da referida quantia a quando da entrega do imóvel em caso de aluguel, tendo em vista que a unidade poderia ser alugada por valor inferior, em razão do mercado imobiliário encontrar-se em baixa competitividade, verifica-se que tal pretensão não merece prosperar, haja vista que o pagamento de lucros cessantes, em decorrência de atraso na entrega da obra são presumidos, portanto, não prescinde de comprovação por parte do comprador.

Neste sentido:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES CABÍVEIS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA EVIDENCIADO. INEXISTÊNCIA DE PROVA EM CONTRÁRIO DE QUE A MORA NÃO É IMPUTÁVEL AS AGRAVANTES. ENTENDIMENTO STJ. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. Recurso conhecido e desprovido.

(2017.04279824-41, 181.370, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-10-03, Publicado em 2017-10-05). (Negritou-se).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - TUTELA ANTECIPADA INDEFERIDA - NECESSIDADE DE REFORMA DA DECISÃO DE 1º GRAU - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CARACTERIZADO - LUCROS CESSANTES PRESUMIDO - PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO CONTRATO EM CONFORMIDADE COM O PARÂMETROS DE MERCADO - RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.

(2017.02971652-34, 177.981, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-27, Publicado em 2017-07-14). (Negritou-se).

Quanto a alegação de que os lucros cessantes devem ter como base os valores efetivamente pagos pelos agravados e não o valor do contrato,



também merece acolhimento, tendo em vista 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 desta Egrégia Corte de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO EM AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS: ATRASO DE OBRA - LUCROS CESSANTES - LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO - LUCROS CESSANTES DEVIDOS DESDE A EXPIRAÇÃO DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO ATÉ A ENTREGA EFETIVA - LUCROS CESSANTES ARBITRADOS EM 1% (UM POR CENTO) SOBRE O VALOR DO CONTRATO - AFASTAMENTO DA MULTA DIÁRIA - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - DECISÃO UNÂNIME.

(2017.03605157-40, 179.733, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-22, Publicado em 2017-08-25). 9negritou-se).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado. 2. Em função dessa violação contratual, o juízo a quo determinou à agravante que pagasse, a título de lucros cessantes, aluguéis mensais em quantia correspondente à 1% do valor do imóvel objeto do contrato firmando com a agravada. 3. Agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada em relação ao pagamento de lucros cessantes, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano. 4. Considero justo e razoável que o percentual seja de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual mantenho o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada. 5. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

(2017.03796833-28, 180.181, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-08, Publicado em 2017-09-05). (Negritou-se).

Desta forma, mostra-se de bom tom aplicar a medida de 0,5% (zero virgula cinco por cento) sobre o valor do imóvel referente aos aluguéis, devidos em decorrência de atraso na entrega da obra.

No que diz respeito à fixação de multa por descumprimento da obrigação, em observância ao disposto no art. 139, IV do CPC/2015, é possível a



determinação de medidas coercitivas necessárias a assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária.

Por força desse dispositivo torna-se possível o emprego de meios outros, que visem compelir o devedor a cumprir obrigações pecuniárias reconhecidas em decisão judicial. Assim, o emprego de astreintes (medida coercitiva patrimonial) para o cumprimento obrigacional, pode também ser aplicado às obrigações de pagar, pelo que curvo-me ao novo entendimento em face do disposto no novo CPC.

Nesse sentido a lição de Guilherme Rizzo Amaral:

O atual CPC veio a modificar tal estado de coisas, permitindo também a utilização da técnica de tutela mandamental (na qual se incluem medidas indutivas e coercitivas) para assegurar o cumprimento de ordens judiciais, inclusive quando relacionadas aos deveres de pagar quantia. (Negritou-se).

Nesses termos, possível a imposição de astreintes na ação em curso, não se mostrando excessivo o valor fixado, já que se trata de medida pedagógica/coercitiva.

Acerca da matéria colaciono julgado desta Egrégia Corte de Justiça:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RECISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES, IDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. FIXAÇÃO DE ASTREINTES. POSSIBILIDADE A PARTIR DA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. MEDIDA COERCITIVA PARA ASSEGURAR O CUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO. 1. Superior Tribunal de Justiça 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. Admissível a fixação de multa para cumprimento de obrigação de pagar, nos termos do art. 139, IV do CPC/2015, por se tratar de medida coercitiva necessária a assegurar o cumprimento de ordem judicial 3. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso desprovido.

(2017.02470553-25, 176.452, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-20, Publicado em 2017-06-13). (Negritou-se).

Desse modo, firmo entendimento de que a decisão recorrida não merece reforma, haja vista que os argumentos trazidos pela agravante são insuficientes para desconstituí-la.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, conheço do recurso, porém, Nego-lhe Provento, para manter a decisão ora vergastada, em todos os seus termos.

É como voto.



Belém/PA, 08 de maio de 2018.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.
Desembargadora – Relatora.