



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

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0077756-02.2015.8.14.0000

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

AGRAVANTE: PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA

AGRAVANTE: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A

ADVOGADO: JORGE LUIZ FREITAS MARECO JUNIOR – OAB 18.726

AGRAVADO: GESSICA LAUDE ARRUDA DA COSTA

ADVOGADO: YURI MOUSINHO COELHO – OAB 16.300

ADVOGADO: BERNARDO HAGE UCHOA – OAB 15.659

DECISÃO AGRAVADA: DECISÃO DE FLS. 292/297

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

**EMENTA: AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO IMOTIVADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO PRESUMIDO. ÔNUS DA CONSTRUTORA DE PRODUIR PROVA EM SENTIDO CONTRÁRIO. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA. REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC/73 OBSERVADOS. ACERTADA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS COM FORÇA SUBSTANCIAL PARA ALTERAR O CONVENCIMENTO ESTABELECIDO NA MONOCRÁTICA OBJURGADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.**

1. Sendo incontroverso o atraso na entrega do imóvel e não comprovados os motivos que configurariam o conhecido caso fortuito, a verossimilhança da alegação resta atendida.
2. A jurisprudência do STJ e do TJPA é uníssona no sentido de ser presumido o dano oriundo do atraso imotivado da entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, restando possível a antecipação de tutela relativa aos lucros cessantes.
3. Recurso 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 13 de novembro de 2018, presidido pela Exma. Desa. Gleide Pereira de Moura, em presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Gleide Pereira de Moura (Presidente) e Desa. Rosi Maria Faria.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora relatora  
Ass. Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0077756-02.2015.8.14.0000**

**COMARCA DE ORIGEM: BELÉM**

**AGRAVANTE: PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA**

**AGRAVANTE: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A**

**ADVOGADO: JORGE LUIZ FREITAS MARECO JUNIOR – OAB 18.726**

**AGRAVADO: GESSICA LAUDE ARRUDA DA COSTA**

**ADVOGADO: YURI MOUSINHO COELHO – OAB 16.300**

**ADVOGADO: BERNARDO HAGE UCHOA – OAB 15.659**

**DECISÃO AGRAVADA: DECISÃO DE FLS. 292/297**

**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 PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA, objetivando a reforma da r. decisão monocrática de fls. 292/267, que conheceu e deu parcial provimento ao recurso, contudo, manteve a decisão proferida pelo juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial de Belém na parte que, em antecipação de tutela, determinou o pagamento, através de depósito na conta da ora Recorrida até o quinto dia útil de cada mês, de dano material, na forma de lucros cessantes, no valor de R\$700,00 (setecentos reais) referentes aos meses retroativos de maio de 2014 a maio de 2015 e de R\$800,00 (oitocentos reais) a partir de junho de 2015 e os alugueis vencidos até a data da efetiva entrega do imóvel em atraso.

Em suas razões de agravo interno (fls. 213-230), a Recorrente sustém a ausência dos requisitos necessários para o deferimento da tutela antecipada, pois não alcançou benefício nenhum em abster-se de concluir a obra e se deparou com situação inesperada e imprevisível a qual obstou o prosseguimento da construção em seu curso regular. Pugna, ao fim, a reconsideração da decisão monocrática e concessão do efeito suspensivo ao agravo de instrumento, caso contrário, que seja dado provimento ao pleito de reforma integral da decisão interlocutória de piso, caso não seja esse o entendimento, que seja autorizado a realização de depósito judicial dos valores dos alugueres arbitrados.

Regularmente intimado (fls. 308), a Agravada apresentou manifestação ao agravo interno, requerendo o julgamento improcedente do recurso.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.



**V O T O**

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

Inicialmente, presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, eis que tempestivo e aplicável à espécie, conheço do agravo interno.

Passo para a análise do mérito. Desde já verifico não merecer provimento o presente recurso.

Cinge-se a controvérsia acerca da decisão monocrática fls. 292/267, que conheceu e deu parcial provimento ao recurso, contudo, manteve o interlocutório na parte que deferiu tutela antecipada para o pagamento imediato, através de depósito na conta da ora Recorrida até o quinto dia útil de cada mês, de dano material, na forma de lucros cessantes, no valor de R\$700,00 (setecentos reais) referentes ao meses retroativos de maio de 2014 a maio de 2015 e de R\$800,00 (oitocentos reais) a partir de junho de 2015 e os alugueis vencidos até a data da efetiva entrega do imóvel em atraso

Compulsando os autos, constata-se que o togado singular agiu acertadamente ao deferir, em juízo provisório, a questionada antecipação de tutela, mantida na decisão monocrática, ora objurgada. Ademais, verifico que o Agravante não traz fundamentos com força substancial para alterar o convencimento estabelecido nesta instância recursal, se restringindo apenas em reprisar sucintamente argumentos já ventilados anteriormente.

Destaco que o deferimento da tutela antecipada ocorreu sob a égide do Código Processualista de 1973, logo, em atenção ao princípio do tempus regit actum, a análise do preenchimento dos requisitos para o deferimento da tutela antecipada deve ser analisada com base naquele Códex.

Consabido que o deferimento de tutela anecipada condicionava-se, nos termos do art. 273 do CPC/73, ao atendimento de dois requisitos, o convencimento da verossimilhança das alegações (fumus boni iuris) e o receio de dano grave de difícil ou impossível reparação (periculum in mora).

No que pertine a verossimilhança das alegações, é fato incontroverso nos autos que as unidade adquiridas pelo Agravado não foram entregues na data contratualmente prevista (dez/2012). Ainda, apesar de alegar que a entrega que a entrega se deu em razão da falta de mão de obra especializada e de materiais de alta qualidade compatíveis com o porte do empreendimento, tais fatos não possuem comprovação nos autos, deixando o Agravante de cumprir com seu ônus.

Quanto ao perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, trago a colação trecho de acórdão desta E. Corte de relatoria da eminente Des<sup>a</sup> Maria Filomena de Almeida Buarque: 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. (...). (2015.01649381-33, 146.195, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-05-14, Publicado em 2015-05-20)

A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, há muito já firmou-se no sentido de que o dano oriundo de atraso na entrega de unidade imobiliária é presumido, cabendo a construtora o ônus probante em sentido contrário. Deste modo, é perfeitamente possível o deferimento de antecipação de tutela afeita aos lucros cessantes, como se observa in verbis:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE INDEFERE O PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. IMPOSSIBILIDADE. VEDAÇÃO LEGAL. ART. 527, III E PARÁGRAFO ÚNICO, CPC/1973. NÃO CONHECIMENTO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. CONFIGURAÇÃO. TUTELA ANTECIPADA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1. O legislador suprimiu a possibilidade de cabimento de recurso contra a decisão que se insira nas hipóteses do inciso III do art. 527 do CPC/1973, vigente à época, conforme dicção do parágrafo único do próprio dispositivo. Agravo Interno Não Conhecido. 2. In casu, inegável que o atraso na entrega do imóvel pela Agravante em prazo superior ao entabulado contratualmente, levou os Agravados a despenderem valores que não gastariam para esse fim, caso já se encontrassem residindo no imóvel objeto da ação, dando azo ao pedido de pagamento de alugueres pela Construtora. De relevo consignar, outrossim, neste momento processual, que a Recorrente não se desincumbiu do ônus de demonstrar que a mora na entrega do imóvel não lhe seria imputável. Nessas hipóteses, a jurisprudência do o E. STJ, de modo uníssono, reconhece ser cabível indenização por lucros cessante, in re ipsa, quando descumprido o prazo de entrega do imóvel pela Construtora. 3. Recurso conhecido e desprovido. Decisão unânime. (2017.01208159-36, 172.297, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-27, Publicado em 2017-03-28)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABÍVEL. MULTA CONTRATUAL. CABÍVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEVIDA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - Voltaram-se as Agravantes em face da decisão que negou o pedido de tutela antecipada requerida na inicial, deixando de imputar à construtora o pagamento de lucros cessantes e multa contratual, em decorrência de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, assim como deixou de acatar o pedido para que não incidisse correção monetária sobre o saldo devedor, a partir da data prevista para a entrega do bem. II - O atraso na entrega do bem imóvel, objeto de



contrato entre as partes, representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, neste caso, considerado presumido o dano. Cabendo, então, a concessão de lucros cessantes no patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel, por ser este um valor que atende a razoabilidade e a proporcionalidade. Além disso, é cabível a multa prevista no contrato (cláusulas 6.7 e 6.8) firmado ente as partes, tendo em vista que são obrigações distintas. III - No caso de atraso na entrega da obra, o STJ pacificou o entendimento de que a correção do saldo devedor deve ser substituída, do INCC para o IPCA, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, quando este último índice for mais benéfico para o consumidor. IV - Recurso conhecido e parcialmente provido para imputar aos Agravados o pagamento de lucros cessantes e multa contratual. No entanto, considerando ser devida a correção monetária sobre o saldo devedor. (2017.01403680-32, 173.088, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-20, Publicado em 2017-04-10)

Assim, parafraseando a decisão monocrática combatida, (...) a partir do momento em que a empresa recorrente descumpre o prazo de entrega e os particulares não detém a posse do seu bem, os mesmos já acumulam prejuízo, pois não tem o imóvel para fazer bom uso deles como lhe aprouver. (fls. 293).

Deste modo, não vislumbro razões para proceder a reforma do decisum quanto a correta manutenção do interlocutório de primeira instância na parte que, verificando a presença dos requisitos do art. 273 do CPC/73, deferiu a antecipação de tutela atinente aos lucros cessantes.

ISTO POSTO,

Considerando inexistir no presente expediente, fundamentação capaz de impugnar e desconstituir os argumentos contidos na decisão atacada, CONHEÇO e DESPROVEJO o recurso de agravo interno, mantendo incólume a decisão monocrática de fls. 292/297.

É O VOTO.

Sessão Ordinária realizada em 13 de novembro de 2018.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora Relatora  
Ass. Eletrônica