



ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AUTOS Nº: 0009487-71.2016.8.14.0000  
CLASSE: RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO  
JUÍZO DE ORIGEM: 8ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM  
AUTOS DE ORIGEM Nº: 0327272-40.2016.8.14.0301  
AGRAVANTE: PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES  
AGRAVANTE: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA.  
ADVOGADOS: YUN KI LEE (OAB/SP 131.693), EDUARDO LUIZ BROCK (OAB/SP 91.311), SOLANO DE CAMARGO (OAB/SP 149.754) E OUTROS  
AGRAVADA: PRISCILA NEVES ALMEIDA  
ADVOGADO: JADIEL DE MORAES FAYAL (OAB/PA 21642)  
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. DIREITO PRIVADO. AÇÃO OBRIGACIONAL E INDENIZATÓRIA DECORRENTE DE ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERIU LIMINARMENTE APENAS O PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES À PARTE AUTORA, SEM MENÇÃO A MULTA MORATÓRIA. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. TESE DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR DA PARTE AUTORA/AGRAVADA, POR AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO DE APLICAÇÃO DE MULTA PELOS PROMISSÁRIOS COMPRADORES JUNTO À PROMISSÁRIA VENDEDORA. INCONSISTÊNCIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL MAIS BENÉFICA AO CONSUMIDOR. IMPOSSIBILIDADE DE CONDICIONAR O REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO À ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA INAFASTABILIDADE DA JURISDIÇÃO E DA EFETIVIDADE CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO TRANSLATIVO AO RECURSO PARA A EXTINÇÃO DA AÇÃO ORIGINÁRIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Considerando que a relação jurídica de direito material havida entre as partes ora litigantes é de consumo, a disposição contratual deve ser contemplada à luz do princípio da interpretação mais favorável das cláusulas contratuais ao consumidor. Partindo-se, pois, dessas premissas, vislumbra-se, nesta fase processual, incompatível com o ordenamento consumerista, tanto no tocante ao amplo acesso à justiça, quanto à efetividade contratual, porquanto condiciona o requerimento administrativo da multa pelo atraso na obra à efetiva entrega do imóvel, fato que se afigura duplamente desproporcional, pois além de atentar contra o princípio da inafastabilidade da jurisdição, obriga o consumidor a aguardar a conclusão do objeto contratual - que pode tardar excessivamente, ou sequer acontecer - ocasionando-lhe prejuízos imensuráveis ao seu planejamento familiar e financeiro, respectivamente. Ademais, pesa ainda, em desfavor da parte agravante, o fato de até o momento, não haver notícia nos autos acerca da entrega do imóvel contratado. Portanto, não há que se cogitar a falta de interesse de agir da parte autora/agravada em relação ao ajuizamento da ação originária, a ensejar a atribuição de efeito translativo ao presente recurso, conforme pretendido pela parte ora agravante.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores, que integram a 1ª Turma



de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade votos, em negar provimento ao presente recurso, nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.

Sessão Ordinária Realizada em 17 de setembro de 2019 e presidida pela Excelentíssima Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE.

Belém/PA, 16 de setembro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora

.  
. .  
. .  
. .  
. .  
. .

### RELATÓRIO

Vistos os autos.

PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES e AMANHA INCORPORADORA LTDA. interpuseram RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO, irresignadas com a decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém (fl. 16) nos autos da Ação Indenização por Danos Morais e Materiais (processo nº 0327272-40.2016.8.14.0301) ajuizada por PRISCILA ALVES ALMEIDA que concedeu tutela de urgência no sentido de que fosse pago, a título de lucros cessantes pelo atraso na entrega do imóvel descrito na peça de ingresso, o valor de 0,5% do imóvel apresentado no contrato de compra e venda a ser pago, mensalmente, até o décimo dia útil de cada mês.

Em suas razões recursais (fls. 04/14), suscita a ausência de interesse de agir da parte autora/agravada, pois não teria ela requerido administrativamente a multa contratual pelo atraso na entrega da obra, correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, no prazo de 05 (cinco) dias da sua entrega, motivo pelo qual requereu a aplicação do efeito translativo ao presente recurso, a fim de julgar extinta a ação na origem, sem a resolução de mérito e alega ainda a impossibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com multa penal moratória. Em sede de tutela de urgência, sustenta a necessidade de atribuição de efeito suspensivo ao recurso, em virtude da presença do periculum in mora, consubstanciado na irreversibilidade do pagamento da multa, pois não teria a parte agravada lastro financeiro para suportar eventual julgamento de improcedência dos pedidos iniciais da ação originária. Meritoriamente, pugnou pelo provimento do presente recurso, a fim de que seja anulada a decisão agravada, e conseqüentemente extinta a demanda, sem a resolução de mérito, por absoluta ausência de interesse de agir, nos termos do art. 267, VI do CPC/73.

O então relator do feito, Desembargador Luiz Gonzaga da Costa Neto houve por bem indeferir o pedido de efeito suspensivo pleiteado pela parte agravante, mantendo-se os demais termos da decisão agravada (fl. 81-83).



A parte agravada apresentou contrarrazões ao recurso (fls. 85-90).

Por força da Emenda Regimental nº 05, o feito redistribuído, cuja relatoria coube a esta firmatária, vindo-me os autos conclusos em 07/03/2017 (fls. 92/93).

Foi acostada aos autos petição da sociedade de advogados que representava as agravantes, requerendo a juntada de substabelecimento sem reservas de poderes e a exclusão do nome dos advogados da referida sociedade dos autos (fls.94/95).

É o relatório.

Decido.

**VOTO**

**A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:**

Prefacialmente, conforme a praxe que tem sido adotada nesta turma, procedo, na assentada, ao julgamento direto do recurso principal de agravo de instrumento, notadamente em nome do princípio da economicidade processual, pois ao fim e ao cabo, a matéria discutida no recurso derivado de agravo interno será albergada pela apreciação deste colegiado.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e conta com preparo regular (fls. 28/30). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO.**

Cinge-se a controvérsia acerca da pretensa ausência de interesse de agir da parte autora/agravada para o ajuizamento da ação originária, em virtude de não ter procedido com o requerimento administrativo da multa contratual pelo atraso na entrega da obra, correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, no prazo de 05 (cinco) dias da sua entrega, junto à parte ré/agravante.

Pois bem, primeiramente, para melhor compreensão da contenda, mister transcrever a disposição contida no item XXII da Cláusula Sexta do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel (fl. 53) que lastreou a tese desenvolvida pela parte agravante, litteris:

**CLÁUSULA SEXTA – ENTREGA DO IMÓVEL E CONSTRUÇÃO**

(...)

XXII – Fica pactuado que se a PROMITENTE VENDEDORA não concluir as obras do empreendimento até a data estipulada no ITEM 5, da folha de rosto, adicionado ao prazo de carência/tolerância descrito no subitem VII desta cláusula, pagará ao (à) (aos) (às) PROMISSÁRIO (A) (OS) (AS) COMPRADOR (A) (ES) (AS), à título de pena convencional, uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor pago pelo (s) (a) (as) PROMISSÁRIO (A)(OS)(AS) COMPRADOR (A)(ES)(AS) até o final do prazo de tolerância aqui mencionado, aplicável uma única vez, de caráter compensatório, além de outra de caráter moratório, no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) por mês ou fração de atraso, contados após o esgotamento do prazo de tolerância, calculado por rata dies, incidente sobre o valor até então pago pelo cliente, sendo que o eventual valor apurado, somente será exigível 5 (cinco) dias úteis após a entrega da unidade.

Prima facie, considerando que a relação jurídica de direito material havida entre as partes ora litigantes é de consumo, a disposição contratual ao



norte deve ser contemplada à luz do princípio da interpretação mais favorável das cláusulas contratuais ao consumidor.

Partindo-se, pois, dessas premissas, vislumbro, nesta fase processual, incompatível com o ordenamento consumerista, tanto no tocante ao amplo acesso à justiça, quanto à efetividade contratual, porquanto condiciona o requerimento administrativo da multa pelo atraso na obra à efetiva entrega do imóvel, fato que se afigura duplamente desproporcional, pois além de atentar contra o princípio da inafastabilidade da jurisdição, obriga o consumidor a aguardar a conclusão do objeto contratual - que pode tardar excessivamente, ou sequer acontecer - ocasionando-lhe prejuízos imensuráveis ao seu planejamento familiar e financeiro, respectivamente.

Nesse sentido, eis o precedente desta Corte de Justiça:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINOU OBRIGAÇÃO DE PAGAR, COMINANDO MULTA DIÁRIA POR DESCUMPRIMENTO MULTA CONTRATUAL POR ATRASO DE OBRA - ALEGAÇÃO DE AUSENCIA DE INTERESSE DE AGIR PEDIDO DE EFEITO TRANSLATIVO IMPERTINENTE INTERESSE DA AUTORA EM MITIGAR APLICAÇÃO DE PRAZO PREVISITO EM CLAUSULA CONTRATUAL ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE AFASTAMENTO DO PRAZO POR SE TRATAR DE PERÍODO RAZOÁVEL E COMPATÍVEL COM O MERCADO IMPERTINENCIA PRAZO QUE PREJUDICA A ADQUIRENTE DO IMÓVEL DE MODO EXPRESSIVO POSSIBILIDADE DE MITIGAÇÃO SITUAÇÃO DE FATO EM QUE O PRAZO JÁ SE CONSUMOU DECISÃO MANTIDA QUANTO A MITIGAÇÃO DO PRAZO DE OFÍCIO AFASTADA A APLICAÇÃO DA MULTA DIÁRIA POR DESCUMPRIMENTO DADA A INCOMPATIBILIDADE DO SISTEMA DE ASTREINTES COM OBRIGAÇÃO DE PAGAR - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.** 1. Decisão de piso que determinou o depósito da multa contratual por atraso de obra sob pena de multa diária, por descumprimento; 2. Alegação da construtora agravante falta de interesse de agir, diante da possibilidade de pagamento administrativo, após 5 dias da entrega. Impertinente. Tratando-se de pedido para afastamento de referido prazo, há todo interesse da autora, ora agravada em ter o provimento jurisdicional para mitigação do prazo. Inviável o feito translativo pleiteado; 3. Tratando-se de relação de consumo, impor à agravante a efetiva entrega da obra e o transcurso de mais 5 dias, para proceder ao pagamento da multa que se estabelece em razão do atraso, é beneficiar a empresa que deixou de cumprir com o prazo de entrega, pelo seu próprio descumprimento; 4. Do lado da agravada, por ser parte hipossuficiente, não se lhe pode imputar o ônus da demora, sendo pois o pagamento da multa, forma de mitigar o prejuízo decorrente da demora; 5. No mais, in casu, a obra fora entregue, no curso do feito, decorrendo, portanto, muito mais de 5 dias e, inexistindo, portanto, razões para reformar a sentença; 6. No que tange às astreintes, em caso de descumprimento da decisão, afastado, de ofício a sua incidência, vez que no caso vertente trata-se de obrigação de pagar, podendo, em caso de inadimplemento, a compensação deverá ser feita através da aplicação de juros moratórios, ou, eventualmente, penhora de valores em contas bancárias pelo sistema BACENJUD ou ainda de bens. 7. Recurso Conhecido e Improvido. Multa cominada em caso de descumprimento afastada de ofício. Manutenção das demais disposições da decisão agravada. (2017.02314776-10, 176.089, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-30, Publicado em 2017-06-06) (Destaquei)

Ademais, pesa ainda, em desfavor da parte agravante, o fato de até o momento, não haver notícia nos autos acerca da entrega do imóvel contratado.

Ainda é importante frisar que na decisão ora agravada foi determinado



apenas o pagamento do lucro cessante no valor de 0,5% sobre o valor do imóvel apresentado no contrato de compra e venda, por conseguinte, não há cumulação com a multa moratória. Portanto, não há que se cogitar a falta de interesse de agir da parte autora/agravada em relação ao ajuizamento da ação originária, a ensejar a atribuição de efeito translativo ao presente recurso, conforme pretendido pela parte ora agravante.

À vista do exposto, CONHEÇO DO PRESENTE RECURSO e NEGO-LHE PROVIMENTO, a fim de manter incólume a decisão agravada, tal como lançada. Em tempo, defiro o pedido de exclusão do nomes dos antigos advogados da agravada com a retificação nos autos e no sistema quanto aos novos procuradores, nos termos da petição acostada ao processo (fls. 94/95).

É como voto.

Belém/PA, 16 de setembro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora