



ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AUTOS Nº: 0003790-69.2016.814.0000  
CLASSE: RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO  
JUÍZO DE ORIGEM: 8ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM  
AUTOS DE ORIGEM Nº: 0037582-18.2015.814.0301  
AGRAVANTE: DIRECIONAL AMETISTA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
AGRAVADA: MONIQUE AGNESS FERREIRA DE SOUSA  
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. DIREITO PRIVADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR DE INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL REJEITADA. MÉRITO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO, EX VI DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. MULTA COMINATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE PAGAR. IMPOSSIBILIDADE. SUPRESSÃO EX OFFICIO. PERMISSIVO DO ART. 537 DO CPC/2015. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1 - A parte agravante não se desincumbiu do ônus de infirmar os requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência vislumbrados pelo juízo singular, eis que, muito embora tenha sido demonstrada, até aqui, a previsão de entrega do empreendimento para o dia 31/03/2014 (fl. 73), com tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, conforme a cláusula 7.1 (fl. 80) e com expedição do Habite-se em 07/07/2017 (fl. 101); não restou demonstrada a data da efetiva entrega das chaves do imóvel ao promissário comprador, ora parte agravada, ou mesmo a sua recusa em receber as referidas chaves, fato que desidrata, ao menos neste momento processual, a possibilidade de não ter havido atraso na entrega do imóvel. De posse dessas informações, afiguram-se, em princípio, devidos os lucros cessantes à parte agravada, pois presumidos, em decorrência do atraso na entrega da obra, de cuja ocorrência não se desincumbiu do ônus de desconstituir. 2 – Melhor sorte não socorre a parte agravante quanto ao pedido sucessivo de manutenção dos valores depositados a título de lucros cessantes em conta do juízo, porquanto o periculum in mora inverso prevalece em prol da parte agravada, já que consumidora e, portanto, parte mais vulnerável na relação de consumo. Ademais, afigura-se reduzida a probabilidade de reviravolta no resultado da demanda originária, em virtude da não demonstração, até o momento, de que o imóvel foi efetivamente entregue na data apazada, inclusive levando-se em consideração a tolerância contratual. Derradeiramente, consoante o permissivo do art. 537 do CPC/2015, exclui-se, ex officio, a multa cominada na origem, em virtude da impossibilidade de imposição para o cumprimento de obrigações de pagar quantia certa, nos moldes do que preceitua a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

#### A C Ó R D Ã O

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 23/09/2019 e presidida pela Excelentíssima Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque. Belém/PA, 23 de setembro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora

### RELATÓRIO

Vistos os autos.

DIRECIONAL AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. interpôs o presente RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO contra a decisão interlocutória de fls. 41/46, proferida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Declaratória de Inexistência de Débito e Tutela Antecipada (processo nº 0037582-18.2015.814.0301), ajuizada por MONIQUE AGNESS FERREIRA DE SOUSA, que deferiu a tutela provisória de urgência pleiteada no sentido de determinar o pagamento mensal do valor descrito na inicial, a título de lucros cessantes pelo atraso na entrega da obra compromissada, a partir da publicação daquela decisão até o décimo dia útil subsequente, com imposição de multa por descumprimento, no importe de R\$1.000,00 (um mil reais) diários.

Em suas razões (fls. 02/16), argui, preliminarmente, a inépcia da petição inicial da ação originária, pois seria ela confusa e ilógica, em razão de os pedidos não estarem especificados e confundirem antecipação de tutela com os pedidos principais, além do que não individualiza a responsabilidade de cada réu. Meritoriamente, sustenta que a decisão agravada merece ser reformada, porquanto deferiu tutela de urgência incompatível com o mérito da demanda, sem fundamento jurídico e sem comprovação do valor pleiteado a título de lucros cessantes, pois a autora não comprovou nos autos o contrato de locação e comprovantes de pagamentos de alugueis. Pontua que o pedido de rescisão contratual é incompatível com o de pagamento de alugueis a partir do ajuizamento da ação, pois este é temporário e cessaria com a entrega do bem, o que não ocorrerá na espécie, uma vez pretendida a rescisão contratual. Acrescenta que o prazo de entrega da obra seria 31/03/2014, com tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, isto é, 30/09/2014. Pondera que, no entanto, houve mora para a expedição do habite-se, o qual foi liberado apenas em 07/07/2014 e o condomínio só poderia ser constituído em 03/09/2014. Pleiteia, subsidiariamente, que os valores dos lucros cessantes sejam mantidos em contas do juízo até o final da lide, dado o risco de irreversibilidade da medida. Por derradeiro, requereu o provimento do presente recurso, a fim de que seja reformada a decisão agravada. O então relator originário houve por bem indeferir o pedido de efeito



suspensivo formalizado pela parte agravante, consoante se depreende da decisão de fls. 110/112.

Às fls. 118/122, ITAÚ UNIBANCO S/A. formalizou contraminuta ao presente recurso, por meio da qual pretende a reforma da decisão agravada, pois não tem qualquer responsabilidade pelo atraso a entrega da obra e, tampouco, pelos danos decorrentes da má gestão do projeto imobiliário por parte da construtora/incorporadora, já que tão somente, na figura de credor hipotecário e agente financeiro, é responsável pelo repasse de subsídios para a construção do empreendimento, não possuindo qualquer ingerência sobre o cronograma e o bom andamento das obras. Ao cabo, requereu a reforma da decisão agravada.

Determinada a intimação da parte agravada para apresentar contraponto aos termos recursais, esta quedou-se silente, consoante atesta a certidão de fl. 123.

Nesse ínterim, sobreveio a modificação da competência do relator originário, por ter optado pela atuação jurisdicional no ramo do direito público, vindo-me os autos conclusos, por redistribuição, em 14/03/2017 (fl. 126).

Relatados.

VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, relatora:

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie, conta com preparo regular (fls. 105/107) e está instruído com os documentos necessários, nos termos art. 525 do Código de Processo Civil de 1973, vigente à época da sua interposição. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e isenção de preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO.**

Primeiramente, no que concerne às contrarrazões formalizadas por ITAÚ UNIBANCO S/A. (de fls. 118/122,), DEIXO DE CONHECÊ-LAS, eis que externam irresignação em relação aos termos da decisão agravada, inclusive pleiteando a sua reforma, o que caracteriza pedido contraposto, incompatível com a estreita liturgia recursal, trata-se, pois, de verdadeiro recurso adesivo, travestido de contrarrazões.

Relativamente à preliminar de inépcia da petição inicial, de antemão vislumbro meramente especulativa, senão vejamos.

A uma porque não lhe falta pedido ou causa de pedir, ao revés do que mencionado pela parte agravante. Isto porque da simples leitura da cópia da petição juntada às fls. 58/71, é possível extrair alguns excertos que evidenciam que a causa de pedir na espécie, além do atraso na entrega da obra, foi a negativação indevida do seu nome junto aos órgãos de proteção ao crédito, conforme ora se transcrevem, exemplificativamente:

- Fl. 59: (...) Ou seja, por ato ilícito da construtora e do banco, a autora foi inscrita no SERASA e SPC, motivo pelo qual nem que ela queira continuar na relação contratual será possível. Deste modo, seja pelo atraso da obra, seja pelo ilícito das rés, a autora tem direito à devolução de todas as parcelas pagas com a devida correção monetária e consequente decretação de rescisão de contrato em caráter liminar.

- Fl. 63: (...) O que se percebe Excelência, é um duplo prejuízo sofrido pelos



consumidores haja vista que além de não receberem seus imóveis na data contratualmente avençada, são obrigados a morar de aluguel. Fazendo-se necessária a prestação jurisdicional a fim de que as rés paguem danos emergentes na forma dos alugueis vencidos pagos pela autora em decorrência dos ilícitos praticados por aquelas.

A duas, porquanto o pedido de rescisão contratual não é incompatível com o pedido de indenização pelos lucros cessantes, notadamente porque esta nada mais é do que uma compensação pelos danos sofridos pelo tão só atraso na entrega do bem, independentemente do desfecho contratual. Nesse sentido, eis a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, litteris:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU O AGRAVO DE INSTRUMENTO DE, DE PLANO, DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA AUTORA. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA. 1. No caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por atraso na entrega da obra, a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de entender devido o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. 2. Agravo interno desprovido (AgInt no Ag 1390303/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/04/2017, DJe 28/04/2017) (Destaquei)

Outrossim, REJEITO A PRELIMINAR.

Não havendo outras questões preliminares pendentes de análise, avanço ao enfrentamento do mérito recursal.

Cinge-se a controvérsia acerca da possibilidade de arbitramento de lucros cessantes na espécie.

Pois bem, primeiramente, é preciso assentar que a despeito de se abordar, neste momento processual, o mérito do presente recurso, não se pode olvidar que, ao fim e ao cabo, as discussões orbitam em torno da manutenção ou não de uma tutela cautelar proferida em sede de cognição sumária na origem, cujo juízo de convicção, portanto, é de mera probabilidade e não de evidência.

Partindo, pois, dessa premissa, vislumbro, de antemão, que a parte agravante não se desincumbiu do ônus de infirmar os requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência vislumbrados pelo juízo singular, eis que, muito embora tenha sido demonstrada, até aqui, a previsão de entrega do empreendimento para o dia 31/03/2014 (fl. 73), com tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, conforme a cláusula 7.1 (fl. 80) e com expedição do Habite-se em 07/07/2017 (fl. 101); não restou demonstrada a data da efetiva entrega das chaves do imóvel ao promissário comprador, ora parte agravada, ou mesmo a sua recusa em receber as referidas chaves, fato que desidrata, ao menos neste momento processual, a possibilidade de não ter havido atraso na entrega do imóvel.

De posse dessas informações, afiguram-se, em princípio, devidos os lucros cessantes à parte agravada, pois presumidos, em decorrência do atraso na entrega da obra, de cuja ocorrência não se desincumbiu do ônus de desconstituir. Nessa toada, uma vez mais me socorro da remansosa jurisprudência do Tribunal de Cidadania:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA TARDIA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ACÓRDÃO ESTADUAL EM



CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCC. INCIDÊNCIA ATÉ A DATA DE ENTREGA DA OBRA. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência pacífica deste Sodalício é no sentido de que, ultrapassado o prazo para entrega do imóvel, o promitente-comprador possui direito aos lucros cessantes, cujo cabimento é presumido. Precedentes. 2. Esta eg. Corte Superior possui orientação consolidada de que o INCC incide até a data para entrega do imóvel. Precedentes. 3. Incabível o exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas no agravo interno, pois configura indevida inovação recursal. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1740035/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/06/2019, DJe 26/06/2019) (Destaquei)

Quanto ao pedido sucessivo de manutenção dos valores depositados a título de lucros cessantes em conta do juízo, melhor sorte não socorre a parte agravante, porquanto o periculum in mora inverso prevalece em prol da parte agravada, já que consumidora e, portanto, parte mais vulnerável na relação de consumo. Ademais, afigura-se reduzida a probabilidade de reviravolta no resultado da demanda originária, em virtude da não demonstração, até o momento, de que o imóvel foi efetivamente entregue na data aprazada, inclusive levando-se em consideração a tolerância contratual.

Derradeiramente, consoante o permissivo do art. 537 do CPC/2015, excludo, ex officio, a multa cominada na origem, em virtude da impossibilidade de imposição para o cumprimento de obrigações de pagar quantia certa, nos moldes do que preceitua a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PLANO DE SAÚDE. OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE PAGAR. MULTA DIÁRIA ARBITRADA. DESCUMPRIMENTO APENAS DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR. DESCABIMENTO DA PENALIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte Superior dispõe que, nas obrigações de pagar quantia certa, é descabida a fixação de multa diária como forma de compelir a parte devedora ao cumprimento da prestação que lhe foi imposta. Precedentes. 2. Na hipótese, consistindo o comando judicial em obrigações de fazer e de pagar e, tendo sido descumprida tão somente esta, não era mesmo devida a incidência de multa diária. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1441336/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2019, DJe 22/08/2019) (Destaquei)

À vista do exposto, voto pelo CONHECIMENTO e DESPROVIMENTO do presente recurso, a fim de que seja mantida a decisão agravada em relação à obrigação de a parte agravante custear os lucros cessantes arbitrados na origem, porém excluída, ex officio, a multa cominada pelo seu descumprimento.

Belém/PA, 23 de setembro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora