



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 0015824-76.2016.814.0000
AGRAVANTE: MARIA DE LOURDES ESCORCIO BARBOSA
ADVOGADOS: ERIVALDO NAZARENO DO NASCIMENTO FILHO (OAB/PA Nº 19.591) e ANDRÉ FELIPE MIRANDA SOARES (OAB/PA N 23646)
AGRAVADAS: LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA. e ELO INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (OAB/PA Nº 13.179)
AGRAVADAS: PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADO: FÁBIO RIVELLI (OAB/PA Nº 16.956)
AGRAVADAS: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA. e ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADOS: CELSO ROBERTO (OAB/PA Nº 18.736 e LUCAS NUNES CHAMA (OAB/PA Nº 21.074-A)
RELATORA: Des^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO EM AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER/NÃO FAZER PELO RITO ORDINÁRIO – PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA - REJEITADA – MÉRITO: DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA – PEDIDO DE REFORMA – CABIMENTO – ATRASO INJUSTIFICADO DA OBRA – LUCROS CESSANTES DEVIDOS – COBRANÇA DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA – PEDIDO DE SUSPENSÃO – CABIMENTO – ATRASO OCORRIDO POR CULPA EXCLUSIVA DAS AGRAVADAS – COBRANÇA INDEVIDA APÓS EXAURIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DA OBRA – PEDIDO DE DETERMINAÇÃO DE ENTREGA DAS CHAVES - IMPOSSIBILIDADE – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA

1.1. Em sede de preliminar, arguiram as agravantes a nulidade da decisão ora recorrida, sob o fundamento de que o Juízo a quo a proferiu sem antes lhe oportunizarem o prévio contraditório, salientando que nenhuma decisão pode ser proferida contra uma das partes sem que estas sejam previamente ouvidas. Razão não assiste as agravantes, vez que a decisão agravada trata de tutela provisória de urgência, afastando assim, a aplicabilidade do caput do 9º do CPC, impondo-se assim a rejeição da preliminar em exame.

2.MÉRITO

2.1. Decisão agravada que indeferiu o pedido de antecipação de tutela, ante a ausência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, como impõe o art. 300 do Novo Código de Processo Civil.
2.2. Pretende a agravante com o presente recurso a reforma da decisão interlocutória, sob o fundamento de que mesmo tendo cumprindo com todas as obrigações a si imposta, as agravadas atrasaram a entrega do imóvel, a qual deveria ter ocorrido em 31/12/2013, e com a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, em 30/06/2014, o que não aconteceu, e, ainda, estariam se recusando a informar uma data exata para a realização da



entrega, salientando a necessidade de antecipação de tutela recursal, para que seja efetivada a entrega das chaves, pagamento de aluguéis provisórios/retenção da unidade, abstenção de cobrança de taxas administrativas, uma vez que as agravadas estariam cobrando as taxas de evolução de obra como condição para entrega futura das chaves.

2.3. Com efeito, a legislação processual civil consagra a possibilidade de concessão antecipada, parcial ou integral, de provimento provisório a parte demandante, antes do exaurimento cognitivo do feito, que se consolidará com a sua devida instrução processual.

2.4. Analisando-se os documentos carreados aos autos, verifico que a agravante firmou com as agravadas um contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue.

2.5. Diante disso, ajuizou ação, requerendo a antecipação dos efeitos da tutela para que fosse determinada uma data para a entrega das chaves, pagamento de aluguéis pelo período em atraso de obra e, além disso, a abstenção de cobrança de taxas administrativas ou de evolução de obras como condição para entrega das chaves.

2.6. Após análise dos autos, entendo ser devido o pagamento de lucros cessantes, isso porque a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segue no sentido do cabimento do pagamento a título de aluguéis, em função do atraso injustificado na entrega do imóvel contratado.

2.7. Quanto ao valor referente aos lucros cessantes, entendo que a importância do valor de R\$ 1.435,88, (um mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e oitenta e oito centavos) encontra-se dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, uma vez que o referido valor equivale a menos de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) do valor do contrato, e a jurisprudência já firmou entendimento de que, em caso de atraso na entrega de obra, são devidos lucros cessantes no percentual de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do contrato.

2.8. No que se refere ao pedido de abstenção da cobrança da taxa de evolução de obra, a priori não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, no entanto, ocorrendo de tal cobrança se consolidar sem efetiva previsão contratual ou em período que ultrapasse o prazo acordado para a entrega do imóvel, ou seja, havendo atraso por culpa exclusiva das construtoras, o encargo não pode ser imposto ao consumidor, razão pela qual, determino a suspensão da cobrança da mesma.

2.9. No que se refere ao pedido de que seja determinada uma data para a entrega das chaves, não pode o Poder Judiciário prever o prazo necessário para a conclusão das obras e determinar a data para entrega de chaves, cabendo, apenas, determinar a condenação pelos prejuízos sofridos.

2.10. Por tais fundamentos, e de acordo com a análise perfunctória compatível com este momento processual, verifico a existência de elementos probatórios suficientes a formar convencimento que autorize a reforma da decisão proferida pelo Juízo primevo.

3. Recurso CONHECIDO e PARCIALMENTE PROVIDO, para reformar a decisão recorrida, deferindo em parte a tutela provisória de urgência antecipada pleiteada, no sentido de determinar que as agravadas paguem



mensalmente a autora/ agravante a quantia de R\$ 1.435,88 (um mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e oitenta e oito centavos), depositada em juízo, impreterivelmente, até o dia 10 de cada mês subsequente ao vencido, a contar da data da entrega até a efetiva entrega do bem, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), em caso de descumprimento, até o limite do valor do imóvel, objeto do contrato, determinando ainda a abstenção da cobrança da taxa de evolução de obra, em tudo observada a fundamentação acima expendida.

AGRAVO DE INSTRUMENTO N°. 0015824-76.2016.814.0000
AGRAVANTE: MARIA DE LOURDES ESCORCIO BARBOSA
ADVOGADOS: ERIVALDO NAZARENO DO NASCIMENTO FILHO (OAB/PA N° 19.591) e ANDRÉ FELIPE MIRANDA SOARES (OAB/PA N 23646)
AGRAVADAS: LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA. e ELO INCORPORADORA LTDA.;
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (OAB/PA N° 13.179)
AGRAVADAS: PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADO: FÁBIO RIVELLI (OAB/PA N° 16.956)
AGRAVADAS: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA. e ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADOS: CELSO ROBERTO (OAB/PA N° 18.736 e LUCAS NUNES CHAMA (OAB/PA N° 21.074-A)
RELATORA: Des^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, interposto por MARIA DE LOURDES ESCÓCIO BARBOSA, inconformada com a decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER/NÃO FAZER PELO RITO ORDINÁRIO (proc. n° 0359307-53.2016.8.14.0301) indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela por entender que os requisitos previstos no art. 300 do NCPC não estavam presentes, tendo como ora agravadas LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA., ELO INCORPORADORA LTDA., PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, AMANHÃ INCORPORADORA LTDA., ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

A decisão agravada possui o seguinte teor:

(...)

Verifica-se dos autos, que as partes firmaram um contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel (fls. 053/061), tendo como objeto a unidade n° 106, do Bloco 1, do empreendimento Ville Solare (SPE Amanhã), tendo sido pactuado o preço em R\$200.105,60 (duzentos mil cento e cinco reais e sessenta centavos), sendo que a última parcela no valor de R\$171.000,00 (cento e setenta e um mil reais).

Consta no contrato, também, que o prazo de conclusão dos imóveis era 31 de dezembro de 2013, no entanto, foi estipulado um prazo de tolerância de 180



(cento e oitenta) dias para a conclusão da obra.

Dispõe o Novo Código de Processo Civil:

Art. 300. 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.

Assim, para a antecipação dos efeitos da tutela, indispensável a demonstração nos autos, pelo autor, dos elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso em comento, não constato os elementos que evidenciem a necessidade de antecipação dos efeitos da tutela, uma vez que não há comprovação concreta nos autos de perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Neste contexto, nossos tribunais têm, reiteradamente, decidido que, é cabível o deferimento da antecipação de tutela com vistas a abstenção de inscrição nos cadastros de proteção ao crédito, quando há prova de que os réus irão efetuar a inscrição, senão vejamos:

(...)

No caso em comento, a autora não comprovou que os réus irão inserir seu nome no cadastro de restrição ao crédito, o que acarreta na improcedência do pedido.

Ademais, este juízo não pode obrigar os réus, no momento, a entregarem um empreendimento que ainda não está totalmente concluído e com as vistorias dos órgãos competentes, autorizando a ocupação, bem como, não podendo obrigar os mesmos a entregarem documentações habilitatórias para a venda e construção do empreendimento, os balancetes da obra tampouco o plano de evolução das obras.

Cumprе ressaltar, também, que não há nos autos qualquer comprovação da cobrança de taxas administrativas ou taxa de evolução de obra, razão pela qual este pedido, em sede de tutela antecipada, deve ser indeferido.

Ante o exposto, indefiro o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, ante a ausência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, como impõe o art. 300 do Novo Código de Processo Civil.

(...)

Aduz a agravante que, adquiriu o imóvel, objeto do litígio, mediante promessa de venda e compra, obrigando-se, em contrapartida, a pagar prestações mensais e consecutivas, bem como realizar financiamento junto à Caixa Econômica Federal – CEF, salientando que cumpriu com suas obrigações contratuais, conforme fls. 137-146.

Afirma a agravante que, mesmo tendo cumprido com todas as obrigações a si imposta, as agravadas atrasaram a entrega do imóvel, a qual deveria ter ocorrido em 31/12/2013, e com a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, em 30/06/2014, o que não aconteceu, e, ainda, estariam se recusando a informar uma data exata para a realização da entrega.

Destaca a necessidade de antecipação de tutela recursal, para que seja efetivada a entrega das chaves, pagamento de aluguéis provisórios/retenção da unidade, abstenção de cobrança de taxas administrativas, uma vez ser medida que se impõe, uma vez que as agravadas estariam cobrando as taxas de evolução de obra como condição para entrega futura das chaves.

Sustenta a existência dos requisitos legais para a concessão da antecipação de tutela, pois faz jus ao pagamento de aluguéis provisórios desde o inadimplemento contratual, devido ao atraso de mais de 03 (três) anos para a entrega do imóvel.



Por fim, requer a antecipação da tutela recursal para determinar a entrega das chaves do imóvel adquirido, pagamento de aluguéis provisórios, bem como a abstenção de qualquer cobrança a título administrativo ou de evolução de obras como condição de entrega das chaves (CPC, art. 1019, I) e, no mérito, provimento do recurso com a reforma da decisão agravada, determinando-se ou confirmando-se o imediato pagamento de alugueis provisórios com a entrega das chaves em 5 (cinco) dias, bem como a suspensão de cobranças de taxas administrativas ou de evolução de obra.

Distribuído, coube a relatoria a Desembargadora Maria Elvina Gemaque Taveira (fls. 155), a qual determinou a redistribuição do feito nos termos da Emenda Regimental nº 05 de 2016, cabendo a esta Relatora o julgamento do feito, conforme fls. 158.

Deferida parcialmente a tutela recursal (fls. 160-161. 856990).

Em sede de contrarrazões (fls. 174-186, 208-209), afirmam as agravadas que a decisão que deferiu a tutela recursal no Agravo de Instrumento deve ser nula, pois é contrária as disposições contidas nos artigos 9º e 10 do CPC, bem como pugnam pelo improvimento do presente recurso.

É o relatório, que apresento para inclusão em pauta de julgamento.

Belém/Pa, 15 de outubro de 2020.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora.

VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

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

DO EXAME DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

Cumpre salientar que a análise do presente recurso deve cingir-se tão somente aos limites do indeferimento da tutela antecipada requerida pela autora/ora agravante, sendo vedado a este Juízo ad quem, sob pena de supressão de instância, pronunciar-se a respeito de matéria ainda não enfrentada pelo Juízo a quo.

DA PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA.



Em sede de contrarrazões (id. (fls. 174-186, 208-209), arguíram as agravadas a nulidade da liminar que determinou o pagamento de lucros cessantes, sob o fundamento de que o Juízo ad a quem proferiu a decisão, sem antes lhe oportunizar o prévio contraditório, salientando que nenhuma decisão pode ser proferida contra uma das partes sem que sejam previamente ouvidas, ainda que se trate de matéria que o juiz deve conhecer de ofício, sob pena de nulidade, vez que se caracteriza como decisão surpresa, procedimento que contraria as disposições do artigo 9º do CPC.

Ocorre que, a liminar deferida no recurso de Agravo de Instrumento, determinando o pagamento de aluguéis a título de lucros cessantes, trata de tutela provisória de urgência, afastando assim a aplicabilidade do caput do dispositivo acima citado, conforme disposição do parágrafo do citado dispositivo.

Vide art. 9º, parágrafo único, I, do CPC.

Art. 9º Não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida. Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica:

I - à tutela provisória de urgência;

Desse modo, não assiste razão as agravadas quanto a alegação de cerceamento de defesa, impondo-se assim a rejeição da preliminar em exame.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, REJEITO A PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA.

Ultrapassada a referida preliminar e, estando presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso, passando à análise meritória.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal acerca do acerto ou suposto desacerto da decisão de 1º Grau, que indeferiu o pedido antecipação de tutela, ante a ausência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, como impõe o art. 300 do Novo Código de Processo Civil.

Pretende a agravante com o presente recurso, a reforma da decisão interlocutória, sob o fundamento de que mesmo tendo cumprido com todas as obrigações a si imposta, as agravadas atrasaram a entrega do imóvel, a qual deveria ter ocorrido em 31/12/2013, e com a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, em 30/06/2014, o que não aconteceu, e, ainda, estariam se recusando a informar uma data exata para a realização da entrega, salientando a necessidade de antecipação de tutela recursal, para que seja efetivada a entrega das chaves, pagamento de aluguéis provisórios/retenção da unidade, abstenção de cobrança de taxas administrativas, uma vez que, as agravadas estariam cobrando as taxas de evolução de obra como condição para entrega futura das chaves.

Com efeito, a legislação processual civil consagra a possibilidade de



concessão antecipada, parcial ou integral, de provimento provisório a parte demandante, antes do exaurimento cognitivo do feito, que se consolidará com a sua devida instrução processual.

Vide art. 300 do NCPC:

Art. 300. 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.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

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

Da leitura do dispositivo supra, depreende-se que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela pressupõe a existência do pedido da parte; a prova inequívoca dos fatos alegados; o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação ou de risco ao resultado útil ao processo; a fundamentação da decisão antecipatória e a possibilidade de reversão do ato concessivo.

O deferimento da tutela de urgência, na hipótese de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, exige a demonstração de dois requisitos indispensáveis, quais sejam: o próprio risco do dano que pode ser enquadrado como *periculum in mora*, e a probabilidade do direito alegado, ou seja, o *fumus bonis iuris*.

É sabido que, para a concessão da tutela antecipada, exige-se a prova inequívoca, ou seja, aquela capaz de persuadir o julgador da verossimilhança das alegações, onde tal exigência se deve ao fato de que se trata de medida de caráter excepcional, uma vez antecipatória do provimento final.

Assim, os documentos que acompanham o instrumento devem formar um conjunto probatório suficientemente coeso, apto a convencer, sob uma análise superficial, de que os fatos narrados foram verdadeiros.

Analisando-se os documentos carreados aos autos, verifico que a agravante firmou com as agravadas um contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue.

Diante disso, ajuizou a ação, requerendo a antecipação dos efeitos da tutela, para que fosse determinada uma data para a entrega das chaves, pagamento de aluguéis pelo período em atraso de obra e, além disso, a abstenção de cobrança de taxas administrativas ou de evolução de obras, como condição para entrega das chaves.

Após análise dos autos, entendo que a tutela antecipada deve ser deferida no que concerne ao pagamento de lucros cessantes, isso porque a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segue no sentido do cabimento do pagamento de lucros cessantes a título de aluguéis em função do atraso injustificado na entrega do imóvel contratado.



Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. REVERSÃO. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.

2. É possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo pactuado.

Precedentes.

3. A cláusula penal moratória, ao contrário do que ocorre em relação à pena compensatória, restringe-se a punir o retardo ou imperfeição na satisfação da obrigação, não funcionando como pré-fixação de perdas e danos. Por isso, a multa moratória não interfere na responsabilidade do devedor de indenizar os prejuízos a que deu causa. Precedentes.

4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

5. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.

6. A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado importa no não conhecimento do recurso especial quanto ao tema ante a incidência da Súmula 284/STF.

7. Não se conhece do recurso especial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal a que se teria dado interpretação divergente.

8. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

9. O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

(REsp 1665550/BA, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017). (Grifei).

Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela antecipada em favor da agravante, tendo em vista que o atraso injustificado na entrega do imóvel, resta comprovado nos autos.

Quanto ao valor referente aos lucros cessantes, entendo que a importância no valor de R\$ 1.435,88, (um mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e



oitenta e oito centavos) requerida pela agravante, encontra-se dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, uma vez que o referido valor equivale a menos de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) do valor do contrato, e a jurisprudência já firmou entendimento de que em caso de atraso na entrega de obra, são devidos lucros cessantes no percentual de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do contrato. Nesse sentido, colaciono julgados desta E. Corte de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. O agravante firmou com as agravadas um contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue. 2. Após análise dos autos, entendo que a tutela antecipada deve ser deferida no que concerne ao pagamento de lucros cessantes, isso porque a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segue no sentido do cabimento do pagamento dessa verba em função do atraso injustificado na entrega do imóvel contratado. 3. Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor da agravante: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos. 4. Quanto ao percentual, este deve ser estabelecido dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade. 5. Nessa linha, considero justo que o percentual seja de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato. 6. Relativamente ao pedido de que seja determinada uma data para a entrega das chaves e a abstenção de cobrar taxas administrativas ou de evolução de obras como condição para entrega das chaves, não pode o poder judiciário prever o prazo necessário para a conclusão das obras e determinar a data para entrega de chaves, cabendo, apenas, determinar a condenação pelos prejuízos sofridos. 7. Recurso conhecido e desprovido. (TJE/PA. 2017.03685534-51, 179.964, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-01, Publicado em 2017-08-30)

Quanto ao pedido de abstenção de cobrança de taxas administrativas ou de evolução de obras, como condição para entrega das chaves, razão assiste à parte, isto porque, após período de manifesta divergência doutrinária e jurisprudencial, tiveram sua legalidade reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça, e essa é a orientação que a Corte Superior vem adotando.

Senão vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - JUROS COMPENSATÓRIOS - COBRANÇA ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE - PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO - IMPROVIMENTO. 1.- A Segunda Seção, no julgamento do EREsp n.º 670.117/PB, concluiu que "não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos" (EREsp 670117/PB, Rel. Min. SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 26/11/2012)." 2.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1226254/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/09/2013, DJe 08/10/2013). (Negritou-se).



Assim, de certo que, a priori, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, no entanto, ocorrendo de tal cobrança se consolidar sem efetiva previsão contratual ou em período que ultrapasse o prazo acordado para a entrega do imóvel, ou seja, havendo atraso por culpa exclusiva da construtora, o encargo não pode ser imposto ao consumidor.

Explica-se, a taxa de evolução de obra corresponde aos juros do financiamento de que a construtora adquiriu junto ao agente financeiro e repassou para o comprador, é devida por este, pelo período em que ajustaram para a conclusão da obra, tendo, pois, a obrigação do adquirente do imóvel na planta em promover seu pagamento, termo que se identifica com a data apazada para entrega.

Dessa forma, ocorrendo o exaurimento do prazo para a conclusão da obra, sem causa imputável ao adquirente, inviável lhe impor o ônus pela culpa da construtora em deixar de observar o cronograma ajustado com o agente financeiro e deste, pela sua falha na respectiva fiscalização.

Nesse sentido:

CIVIL E CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTADA. MÉRITO. ATRASO DA OBRA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. JUROS DE OBRA. RESSARCIMENTO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

1. A construtora é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda em que se pretende, dentre outros pontos, a restituição dos valores pagos a título de juros de obra, vez que não se discute nestes autos o contrato de financiamento perante a instituição financeira ou a legalidade de sua cobrança, mas tão somente o reconhecimento de que a responsabilidade pelo pagamento desse valor, durante o período de atraso na obra, é da construtora.

2. Os "juros de obra", ou "taxa de obra", cobrados pela instituição financeira em contrato de financiamento habitacional, correspondem à atualização do saldo devedor até que a obra seja concluída. O atraso na entrega do imóvel por culpa da construtora prolonga o pagamento dos "juros de obra" além do período previsto no contrato, prestações estas que não amortizam o saldo devedor.

3. A construtora deve ressarcir os valores pagos a esse título à instituição financeira, na sua forma simples, ante a não comprovação da má-fé exigida para o ressarcimento em dobro.

4. Recurso parcialmente provido. Sentença reformada. (20160110252757APC, Relator: JOSAPHA FRANCISCO DOS SANTOS 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 09/11/2016, Publicado no DJE: 01/12/2016. Pág.: 229/237). (Negritou-se).

In casu, verificado o atraso injustificável, impertinente a cobrança ao consumidor.

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO – AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – PRELIMINAR – AFASTADA - APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – PRAZO PARA ENTREGA DA OBRA – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA – LEGALIDADE – PRAZO EXTRAPOLADO – CONFIGURAÇÃO DA MORA – MULTA POR ATRASO - APLICAÇÃO - DANOS MATERIAIS DEVIDOS – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA MORADIA – DANO MORAL PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL – INDEVIDO – INSCRIÇÃO INDEVIDA DO NOME DO



CONSUMIDOR EM ÓRGÃO DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO – DANO MORAL CONFIGURADO – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. A cobrança da Taxa de Evolução de Obra dos compradores de imóveis é considerada lícita, mas passa a ser ilegal quando o consumidor continua a pagá-la após o prazo estipulado no contrato para a entrega da obra. Por isso, se a construtora não entrega a obra no prazo, ela é parte legítima para a devolução dos valores cobrados, pois é da construtora a responsabilidade pelo atraso da obra. O Código de Defesa do Consumidor incide nos contratos de compra e venda em que a construtora se obriga à construção das unidades imobiliárias, sendo o comprador o destinatário final da obra. Considera-se como dúbia a previsão em cláusula que não dá ao consumidor a informação exata sobre o prazo de entrega do imóvel, sendo lícita aquela que contém disposição acerca do prazo certo de entrega, permitida a prorrogação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias. Tratando-se de contrato bilateral de adesão e inexistindo cláusula penal em favor do aderente, segundo entendimento já pacificado, é devida a idêntica sanção às requeridas, em respeito ao equilíbrio das obrigações contratuais, ao princípio da isonomia dos contratantes e da boa fé objetiva. Sendo incontroverso o descumprimento da data limite para a entrega do imóvel, a construtora deve ser responsabilizada pelos danos materiais advindos ao autor em virtude da não entrega do imóvel, sendo devido o reembolso das despesas efetuadas com aluguéis durante o período em que o comprador deixou de usufruir do seu imóvel e necessitou efetuar a locação de um imóvel que lhe servisse de moradia. Com relação ao inadimplemento contratual por parte das requeridas, não é possível constatar a repercussão necessária na esfera patrimonial do apelado tendente a possibilitar-lhe a compensação por danos morais. Demonstrada a inexigibilidade do débito, bem como a culpabilidade das requeridas quanto ao dano moral suportado pelo autor pela inscrição do seu nome em órgão de restrição ao crédito, é devida a condenação das requeridas ao pagamento de indenização por danos morais. (TJ-MS - APL: 08225756820148120001 MS 0822575-68.2014.8.12.0001, Relator: Des. Vladimir Abreu da Silva, Data de Julgamento: 24/11/2015, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 02/12/2015) (Negritou-se).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA DEFERIDA. SUSPENSÃO DA COBRANÇA DOS JUROS COMPENSATÓRIOS (TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA). PROVIDÊNCIA DE NATUREZA CAUTELAR. ART. 273, § 7º, DO CPC. COBRANÇA POR PARTE DA MUTUÁRIA. LEGITIMIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES STJ. RECURSO PROVIDO. - Quando a providência pretendida pelo autor sob o rótulo de antecipação de tutela tem natureza cautelar, o § 7º, do art. 273, do Código de Processo Civil autoriza ao juiz, quando presentes os pressupostos, deferir a medida cautelar em caráter incidental do processo ajuizado. - É legítima a cobrança de juros compensatórios pela instituição financeira a partir da assinatura do contrato de mútuo até a efetiva entrega das chaves, não cabendo à construtora suspender as cobranças em razão do atraso na entrega da unidade imobiliária. - Não satisfeitos os requisitos legais impõe-se o indeferimento de antecipação de tutela ou de liminar cautelar. V.V.: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ORDINÁRIA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - ATRASO NA ENTREGA - SUSPENSÃO DA COBRANÇA DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - TUTELA ANTECIPADA - REQUISITOS CONFIGURADOS - POSSIBILIDADE. Considerando o atraso na entrega da obra, é possível a suspensão da cobrança da taxa de evolução de obra em antecipação dos efeitos da tutela. Recurso não provido. (Des. Saldanha da Fonseca) AGRAVO DE INSTRUMENTO CV Nº 1.0024.13.104711-0/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - AGRAVANTE (S): MRV ENGENHARIA PARTICIPACOES S/A - AGRAVADO (A)(S): ANGELO DE ASSIS



SILVEIRA E OUTRO (A)(S), POLIANA GISELLE PONCIANA ALVES (TJ-MG - AI: 10024131047110001 MG, Relator: José Flávio de Almeida, Data de Julgamento: 06/08/2014, Câmaras Cíveis / 12ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/08/2014). (Negritou-se).

No que se refere ao pedido de que seja determinada uma data para a entrega das chaves, não pode o Poder Judiciário prever o prazo necessário para a conclusão das obras e determinar a data para entrega de chaves, cabendo, apenas, determinar a condenação pelos prejuízos sofridos.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso e DOU PARCIAL PROVIMENTO, para reformar a decisão recorrida, deferindo em parte a tutela provisória de urgência antecipada pleiteada, no sentido de determinar que as agravadas paguem mensalmente a autora ora agravante a quantia de R\$ 1.435,88 (um mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e oitenta e oito centavos), devendo depositar em juízo, impreterivelmente, até o dia 10 de cada mês subsequente ao vencido, a contar da data prevista para entrega, até efetiva entrega das chaves, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), em caso de descumprimento, até o limite do valor do imóvel, objeto do contrato, determinando ainda a abstenção da cobrança de taxa de evolução de obra, em tudo observada a fundamentação acima expendida.

É como voto.

Belém/PA, 24 de novembro de 2020.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora.