



AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 0078736-46.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA E ESPERANÇA
INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: DIEGO FIGUEIREDO BASTOS, OAB/PA N. 17.213
AGRAVADO: ROGERIO ARTHUR FRIZA CHAVES
AGRAVADO: FERNANDA HASSELMANN GALVÃO CHAVES
ADVOGADO: CARLOS AUGUSTO BAHIA DE REZENDE JUNIOR, OAB/PA N.
15.556
ADVOGADO: ERIC BITTENCOURT ALMEIDA, OAB/PA N. 14.057
AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 331-334
RELATORA: Desª. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO – PREVISÃO NO ART. 557
§1 DO CPC – DECISÃO QUE NEGOU SEGUIMENTO AO AGRAVO DE
INSTRUMENTO – DECISÃO DE 1ª GRAU QUE DEFERIU O PEDIDO DE
ANTECIPAÇÃO DE TUTELA NA AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E
MATERIAIS – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – LEGITIMIDADE DA
EMPRESA AGRAVANTE – RECEBIMENTO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE
ALUGUEIS – POSSIBILIDADE – EXCLUSÃO DE OFÍCIO DE MULTA IMPOSTA EM
CASO DE DESCUMPRIMENTO – CABÍVEL SOMENTE EM CASOS DE OBRIGAÇÃO
DE ENTREGAR COISA E OBRIGAÇÃO DE FAZER – PRECEDENTES - RECURSO
CONHECIDO E IMPROVIDO – MANUTENÇÃO DE TODAS AS DISPOSIÇÕES DA
DECISÃO GUERREADA. À UNANIMIDADE.

Agravo Interno em Agravo de Instrumento.

1. Previsão legal para a interposição de Agravo Interno. Art. 557§1 do Código de Processo Civil.
2. Decisão que negou seguimento ao Agravo de Instrumento por estar em confronto com jurisprudência dominante.
3. Decisão proferida pelo magistrado de piso que deferiu a tutela antecipada pretendida na ação de indenização por danos morais e materiais. Atraso na entrega de imóvel.
4. Legitimidade da empresa recorrente reconhecida. Envolvimento da empresa no negócio jurídico.
5. Comprovação dos alugueis pagos pelos agravados, conforme documentação acostada aos autos.
6. Desvantagem exacerbada experimentada pelo recorrido face o atraso na entrega do imóvel. Restabelecimento do equilíbrio da relação contratual firmada pelas partes.
7. No que tange às astreintes, em caso de descumprimento da decisão, afasto, a sua incidência, de ofício, vez que no caso vertente trata-se de obrigação de pagar.
8. Doutrina e Jurisprudências pertinentes ao tema. Multa somente aplicável em se tratando de obrigação de entregar coisa ou de fazer (art. 461, §3º e 4º do CPC).
9. 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.

10. Negativa de seguimento mantida. Recurso Conhecido e Improvido. À Unanimidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO, tendo agravante IPAMB - INSTITUTO DE PREVIDENCIA E ASSISTENCIA DO MUNICÍPIO DE BELEM E MUNICIPIO DE BELÉM. e agravada LIANE NAZARETH LISBOA LAGO E DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 331-334. Acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 4ª Câmara Cível Isolada deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, CONHECER DO AGRAVO INTERNO E NEGAR-LHE PROVIMENTO, mantendo a decisão monocrática, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. O julgamento foi presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador José Maria Teixeira do Rosário. Turma Julgadora: Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desembargador José Maria Teixeira do Rosário e Desembargadora Maria Elvina Gemaque Taveira.
Belém (PA), 17 de março de 2016.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 0078736-46.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA E ESPERANÇA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: DIEGO FIGUEIREDO BASTOS, OAB/PA N. 17.213
AGRAVADO: ROGERIO ARTHUR FRIZA CHAVES
AGRAVADO: FERNANDA HASSELMANN GALVÃO CHAVES
ADVOGADO: CARLOS AUGUSTO BAHIA DE REZENDE JUNIOR, OAB/PA N. 15.556
ADVOGADO: ERIC BITTENCOURT ALMEIDA, OAB/PA N. 14.057
AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 331-334
RELATORA: Des^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO INTERNO, interposto por LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA E ESPERANÇA INCORPORADORA LTDA contra decisão monocrática às fls. 331-334 que, nos termos do art. 557 do CPC, negou seguimento ao Agravo de Instrumento interposto por si, contra a decisão proferida pelo juízo da 6ª Vara Cível da Capital que, nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS (Proc. nº 00075364620158140301) antecipou os efeitos da tutela, determinando o



congelamento do saldo devedor desde 05.12.2012, levando em consideração os 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, até a entrega do imóvel objeto da lide e o valor mensal de alugueres ao autor na quantia de R\$ 3.000,00 (três mil reais), referente ao aluguel do imóvel que residem, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por mês até o limite de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), tendo como ora agravados ROGÉRIO ARTHUR FRIZA CHAVES E FERNANDA HASSELMANN GALVÃO CHAVES.

Em suas razões (fls. 337-345), aduz o ora agravante que a decisão refutada merece ser reformada, devido risco iminente de lesão irreparável, reiterando os termos do Agravo de Instrumento interposto por si.

Alega o agravante que a ilegitimidade passiva da Leal Moreira para figurar no polo passivo da presente demanda, sob o argumento de que a referida empresa jamais participou da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo parte legítima tão somente a ESPERANÇA INCORPORADORA LTDA, razão pela qual pugna pela reforma da decisão monocrática ora agravada.

Aduz que o valor arbitrado a título de alugueres em favor dos agravados no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais) não teria sido comprovado pelos recorridos pela documentação juntada aos autos, assim como no que se refere à atualização monetária da parcela em aberto dos agravados, asseverando que o contrato firmado com a Esperança Incorporadora Ltda. prevê clara e expressamente atualização das parcelas pelo INCC até real conclusão da obra – quando da entrega do HABITE - SE e, posteriormente, pelo IGP-M, logo, é perfeitamente aplicável, pugnando pela reconsideração da decisão agravada ou pelo Conhecimento e Provisão do presente recurso pelo Órgão Colegiado.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conhecimento do recurso e passo a proferir o voto.

Não havendo preliminares a serem analisadas, passo a análise do mérito recursal.

MÉRITO

Em análise acurada dos presentes autos, registro, novamente, que, por ora, as provas carreadas no petitório inicial, verifica-se a legitimidade da Leal



Moreira para figurar, juntamente com a Esperança Incorporadora Ltda. O polo passivo da demanda sob exame, sob o argumento de que, em todos os documentos contratuais constante dos autos, bem como troca de e-mails, existe menção, incluindo a logomarca da referida empresa, indicando seu envolvimento no negócio jurídico firmado com a parte agravada, conforme amplamente demonstrado da decisão monocrática guerreada.

Noutra ponta, consta das razões insertas no recurso sob exame que os agravados não demonstraram a prova inequívoca que evidencie a verossimilhança das alegações, quanto ao pagamento dos alugueres no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), pelo menos em tese, não merece prosperar, pois o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, representa presunção de prejuízo para o promitente-comprador, sendo, portanto, cabível a condenação por lucros cessantes, diante da impossibilidade de utilização econômica do imóvel durante o todo o período de inexecução contratual, de modo que a decisão do Juízo a quo configura-se acertada, não merecendo reforma nesse ponto.

Sobre o tema, já se manifestou diversas vezes o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, valendo citar, por todos, o seguinte precedente daquela Corte:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Omissis. 2. Omissis. 3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ – AgRg no AREsp 525614/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 25/08/2014) (grifei)

Some-se a isso o fato de que as empresas agravantes não trouxeram aos autos elementos que justifiquem, de modo razoável, a delonga para entrega do imóvel objeto da avença, razão pela qual resta plausível o pagamento a título de lucros cessantes no patamar indicado pelo Juízo a quo.

Não obstante, é corolário do disposto no art. 273, I, do CPC, cujo instituto jurídico da antecipação de tutela, por seu próprio nome, permite ao juiz conceder antecipadamente os efeitos da sentença de mérito.

Neste sentido, é pratica comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base no que os autores, ora agravados, vem pagando em decorrência do atraso na entrega do bem, pois tal parâmetro propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação a aplicação do mesmo valor em outros investimento de mercado.

Logo, o valor fixado a título de aluguel R\$ 3.000,00 (três mil reais), corrobora com os recibos juntados aos autos pelos recorridos, encontrando-se dentro dos parâmetros de mercado, posto que os fatores considerados como tipo do imóvel, localização e estado geral, militam de forma favorável a valorização do bem, evidenciando a



proporcionalidade e razoabilidade do arbitramento, além disso.

Outrossim, o dano de difícil reparação decorre do ilícito contratual do não cumprimento do prazo ajustado para entrega do imóvel, pois coloca o adquirente em desvantagem exagerada, tornando a obrigação de entrega do imóvel por prazo incerto e/ou indeterminado, em verdadeira prática abusiva e desfavorável aos consumidores, vedada no art. 39, inciso XII, do mesmo diploma legal.

Assim, a concessão de antecipação da tutela para que as agravantes paguem mensalmente aos agravados os valores dos aluguéis a título de lucros cessantes é medida que, a priori, restabelece o equilíbrio econômico e financeiro do contrato que se tornou demasiadamente desvantajoso para uma das partes pela mora contratual da outra.

Quanto à possibilidade de congelamento do saldo devedor, saliento que nessa ordem de ideias, torna-se oportuno lembrar que, os Tribunais Pátrios, entendem, que o descumprimento injustificado do prazo contratual de entrega do imóvel, agravado pelo próprio escoamento do prazo de tolerância previsto contratualmente, significa, invariavelmente, o decurso de mais tempo em que será corrigido o saldo devedor, em benefício das construtoras, sem que haja qualquer contraprestação ao consumidor, pelo atraso injustificado, a que não deu causa.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE LIMINAR. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA PELO JUÍZO "A QUO". MORA DA CONSTRUTORA INICIADA APÓS O EXAURIMENTO DOS DIAS DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. PAGAMENTO DOS ALUGUEIS QUE SE JUSTIFICA EM RAZÃO DO INCONTROVERSO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR PERTINENTE. DECISÃO MONOCRÁTICA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, AJUSTANDO-SE A INCIDÊNCIA DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS. DECISÃO MONOCRÁTICA.

Outros precedentes – TJPA:

(TJPA - Acordam os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso de agravo de instrumento, dando-lhe parcial provimento, nos termos do voto relator. (TJPA - 1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 22ª Sessão Ordinária de 07 de julho de 2014. Rel. Desembargadora Gleide Pereira de Moura).

(TJPA - AI: 201330259561 PA, Relator: Leonardo de Noronha Tavares, Data de Julgamento: 17/11/2014, 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Data de Publicação: 01/12/2014). (TJPA - Processo nº 201330286671. Acórdão nº 134632.). Relatora: ELENA FARAG) (Data de Julgamento: 09/06/2014. Data de Publicação: 13/06/2014).

De outra banda, constato, de ofício, que a multa imposta em caso de descumprimento da decisão prolatada pelo juízo de primeiro grau, deve ser excluída, haja vista que esta somente é cabível em se tratando de obrigação de entrega de coisa e de fazer (CPC, art. 461, §§ 3º e 4º), não sendo



aplicável na hipótese de obrigação de pagar quantia certa, como ocorre no caso em apreço. Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PLANO DE SAÚDE. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA PARA RESSARCIMENTO DE DESPESAS COM TRATAMENTO. ASTREINTES. OBRIGAÇÃO DE PAGAR. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DEVIDO. OFENSA À COISA JULGADA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Independentemente da denominação dada pela parte, é evidente que, no caso dos autos, a multa foi imposta pelo julgador como reforço ao cumprimento de obrigação de pagar.

2. De acordo com entendimento desta Corte, em se tratando de obrigação de pagar, não cabe a aplicação da multa prevista no art. 461, §§ 4º e 5º, do CPC.

3. A imposição da multa cominatória não faz coisa julgada, de modo que pode ser afastada a qualquer tempo, inclusive na fase de cumprimento de sentença. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 208.474/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 25/03/2014)

No mesmo sentido: REsp 1358705/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/03/2014, DJe 19/03/2014; AgRg no Ag 1401660/ES, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/04/2013, DJe 17/04/2013; AgRg nos EDcl no REsp 1158868/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2011, DJe 09/05/2013.

Acerca do tema, insta acentuar a doutrina de JOSÉ MARIA TESHEINER, no prefácio à 1ª Edição da obra, *As Astreintes e o Processo Civil brasileiro*: multa do art. 461, do CPC e outras, verbis: [...] nos termos dos artigos 461 e 461-A, do Código de Processo Civil, são as obrigações de fazer e de não fazer, fungíveis ou infungíveis, bem como as de entregar coisa, certa ou incerta, as que ensejam a utilização das astreintes como meio de coerção, excluídas as obrigações de prestar declaração de vontade e as de pagar quantia em dinheiro.

Diante do que consta dos artigos 461 e 461-A do Código de Processo Civil, revela-se de fato incabível a imposição de multa diária (astreintes) quando se tratar de obrigação de pagar por dia de atraso no cumprimento da decisão, de vez que é possível, na hipótese de inadimplemento, a compensação através dos juros moratórios, ou eventualmente, para maior efetividade do provimento judicial, ser alcançada por medidas como a penhora de valores em contas bancária, pelo sistema do BACENJUD ou de bens.

Quanto ao Juízo de retratação, entendo que a decisão monocrática deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

DISPOSITIVO

Diante do exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, afastando, de ofício, a multa cominada em relação a obrigação de pagar,



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado do Pará

BELÉM

SECRETARIA 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA

ACÓRDÃO - DOC: 20160106603254 N° 157326



00787364620158140000



20160106603254

arbitrada pelo juízo da 6ª Vara Cível da Capital, mantendo todas as disposições da decisão
guerreada de fls. 331-334, nos termos da fundamentação lançada.

É como voto.

Belém, 17 de março de 2016

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora - Relatora