



Processo nº 0012747-93.2015.814.0000
Órgão Julgador: 2ª Câmara Cível Isolada
Recurso: Agravo Regimental recebido como Agravo Interno no Agravo de Instrumento
Comarca: Belém/Pa
Agravante: Smart Boulevard SPE Empreendimentos LTDA, Marko Engenharia e Comércio Imobiliário Ltda e Liberty Empreendimentos e Participações Ltda.
Advogado: Theo Sales Redig
Agravados: Maurício da Rocha Lima
Rafaela Carolina Amaral Trindade
Advogados: Mario Davi Oliveira Carneiro
Luis André Barral Pinheiro
Relator: Des. Roberto Gonçalves de Moura

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL RECEBIDO COMO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE OBRA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE CONDENOU A CONSTRUTORA AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. MULTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PROPRIOS FUNDAMENTOS. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA JULGADA. RECURSO DE AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. 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 apresents autos. Precedentes.
2. A aplicação da multa tem por finalidade coagir a parte adversa a atender o comando judicial, evitando a prática de ato contrário ao direito. Inteligência do art. 461, §§4º e 5º, do CPC. Valor aplicado com razoabilidade.
3. Recurso interposto com o intuito de rediscutir matéria julgada monocraticamente.
4. Ausência de colação de fatos novos ao caso concreto hábeis a reforma da decisão monocrática.
5. AGRAVO CONHECIDO, porém IMPROVIDO, à unanimidade, nos termos do voto do Des. Relator.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 2ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça, por unanimidade de votos, em conhecer do agravo, mas negar-lhe provimento, tudo nos termos do voto do Desembargador Relator.

Plenário da 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos dezessete dias do mês de março do ano de dois mil e dezesseis.

Câmara Julgadora: Desa. Ezilda Pastana Mutran (Presidente), Des. Roberto Gonçalves de Moura (Relator) e Juíza Convocada Rosi Maria Gomes de Farias.

Belém, 17 de março de 2016.

Desembargadora **ROBERTO GONÇALVES DE MOURA**,
Relator

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DES. ROBERTO GONÇALVES DE MOURA (RELATOR):

SMART BOULEVARD SPE EMPREENDIMENTOS LTDA, MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e LIBERTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, qualificadas nos autos, interpuseram Agravo Interno, às fls. 159/166, em face da decisão monocrática de minha relatoria que negou seguimento a Agravo de Instrumento, cuja ementa é a seguinte, in verbis:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA PELO



JUÍZO A QUO. DEPÓSITO DE ALUGUEIS NO VALOR DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL. ÔNUS QUE DECORRE DA DEMORA NA ENTREGA. MULTA DIÁRIA. CABÍVEL A SUA IMPOSIÇÃO, UMA VEZ SUFICIENTE E COMPATÍVEL COM A OBRIGAÇÃO, A FIM DE GARANTIR A EFICÁCIA DO PROVIMENTO JUDICIAL. MEDIDA QUE DECORRE DA PREVISÃO CONSTANTE NO PARÁGRAFO 4º DO ART. 461 E PARÁGRAFO 3º DO ART. 273, AMBOS DO CPC. DECISÃO MANTIDA EM TODOS OS SEUS FUNDAMENTOS. AGRAVO DE INSTRUMENTO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. ART. 557, CAPUT, DO CPC. DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECURSO.

Em suas razões recursais, as agravantes (fls. 159/166) sustentam, preliminarmente, a nulidade da decisão agravada, em razão de ter sido um julgamento extrapetita.

Afirmam também a impossibilidade de aplicação de multa diária em obrigação de pagar, em razão de ser incabível e sem previsão no Código de Processo Civil.

Alegam que as astreintes são aplicáveis somente nas Obrigações de Fazer, Não Fazer e de Entregar a Coisa. Sendo assim, não seria possível pagamento de multa diária/astreintes em obrigação de pagar quantia.

Por fim, requeram primeiramente que seja utilizado o juízo de retratação e caso não seja este o entendimento que o recurso seja conhecido e provido, reformando-se a decisão que negou seguimento ao agravo de instrumento, nos termos do art. 557, §1º do CPC.

VOTO

O EXMO SR. DES. ROBERTO GONÇALVES DE MOURA (RELATOR):

Inicialmente, destaco que embora haja previsão no Regimento Interno deste Tribunal de Justiça acerca do cabimento de agravo regimental contra decisão do relator que causar prejuízo ao direito da parte (art. 235, d), com base no princípio da fungibilidade, recebo o presente recurso como agravo interno, nos termos do §1º, do art. 557, do CPC.

A questão ora debatida cinge-se à análise da decisão que negou seguimento ao Agravo de Instrumento interposto contra decisão de 1º grau em que o juízo a quo deferiu a tutela antecipada determinando o pagamento de lucros cessantes a título de aluguel em favor dos agravados, no importe de 1% do valor do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Pela análise das razões do agravo interno, depreende-se que a agravante não apresenta nenhum fato novo que possibilite a modificação do decisum, na verdade tão somente reitera os mesmos argumentos apresentados no bojo da peça recursal, visando rediscutir matéria meritória já devidamente analisada.

Assim, denota-se que a pretensão das agravantes é no sentido de que os argumentos deduzidos no agravo de instrumento, agora, sejam deliberados pelo colegiado, vez que apenas foram repisados no presente recurso.

Todavia, registro, novamente, o entendimento de inexistência de qualquer nulidade por suposto julgamento extrapetita na decisão agravada, pois restou claro que os pedidos formulados pelos agravados, em sede de tutela antecipada, abrangeram o pagamento, a título de lucros cessantes, de aluguel mensal, tendo o juízo a quo respeitado este limite em sua decisão.

Dessa forma, deve ser mantida a rejeição da preliminar de nulidade.



Quanto ao argumento de impossibilidade de aplicação de multa diária em Obrigação de Pagar, em razão de ser incabível e sem previsão no Código de Processo Civil, acerca do assunto, cumpre apenas esclarecer que o argumento de que o dano material só é devido quando há comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres está superada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Atualmente, prevalece o entendimento, tanto nos Tribunais estaduais quanto no STJ, de que o dano material na modalidade lucros cessantes é presumido em casos semelhantes ao presente. Vejamos:

PROCESSO CIVIL VENDA E COMPRA - IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES PRESUNÇÃO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PREENCHIDOS OS REQUISITOS CABIMENTO RECURSO IMPROVIDO.

I - O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência 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.

II - Não merece reproche a decisão que antecipou os efeitos da tutela, uma vez preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC

III - Agravo de Instrumento conhecido e improvido.

(AI n. 201230011954, 1ª Câmara Cível Isolada, rel. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Data:18/04/2012data:18/04/2012).

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa 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. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, Dje 24/02/2012).

Comungo, ademais, com o entendimento de que os danos materiais emergem não só do direito ao ressarcimento pelos valores pagos, bem como por aqueles que o autor poderia ter usufruído caso o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, os frutos com aluguéis que o imóvel poderia render caso tivesse sido entregue no prazo do contrato. Nesse diapasão, aliás, o entendimento do STJ, conforme os termos dos precedentes seguintes:

COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa 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. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012)

PROCESSIONAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIACÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS



CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A arguição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, 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. Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia.

(REsp 808.446/RJ, Rel. Min. Castro Filho, DJ 23/10/2006).

REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. - Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso.

(AgRg no Ag 692543/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223)

Nessa mesma linha de entendimento, a jurisprudência de outros Tribunais Pátrios:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS DE UM IMÓVEL SEMELHANTE AO ADQUIRIDO PELOS AGRAVANTES, EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA, NO VALOR DE 0,5% DO VALOR DO BEM - PRESENÇA PARCIAL DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC - DEFERIMENTO, SOMENTE EM RELAÇÃO AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS, NO IMPORTE DE 0,5% SOBRE O VALOR RECONHECIDAMENTE PAGO PELOS RECORRENTES - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. - Nos termos do art. 273, do CPC, o juiz poderá antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela, desde que, diante de prova inequívoca dos fatos, se convença da verossimilhança das alegações dos agravantes, estando presente o fundado receio de dano grave ou de difícil reparação. - Os agravantes se desincumbiram parcialmente do ônus de comprovar a verossimilhança de suas alegações, através de prova inequívoca, a fim de que a agravada seja compelida a pagar multa, a título de indenização e aluguel mensal no percentual de 0,5% sobre o valor atual do imóvel que eles adquiriram (R\$ 451.500,00), desde a data prevista no contrato para a sua entrega. Os recorrentes trouxeram aos autos: prova da quitação integral das parcelas do contrato de promessa de compra e venda (f. 27, TJ); quadro de resumo da avença, dando conta de que o prazo que a agravada teria para entregar o bem, era até 30.01.2011 (f. 28, TJ), prorrogável por mais 120 dias (f. 29, TJ), tendo havido o esgotamento deste último período, sem que a obra estivesse pronta (f. 49-53, TJ). - Contudo, ao contrário do que pretendem os agravantes, entendo que o valor do aluguel não é de 0,5% sobre o preço atual do imóvel, mas, 0,5% sobre o valor quitado pelos agravantes, nos termos do § 2º, da cláusula 16ª da avença (f. 30, TJ). Como o valor quitado era de R\$ 184.425,37, em 19.07.2010 (f. 27, TJ), que, atualizado monetariamente pelo índice da CGJ, alcança R\$ 201.469,83, a multa, a título de indenização e aluguel mensal é de R\$ 1.007,35 e, não, R\$ 2.258,50.

- Agravo parcialmente provido. (TJMG, Agravo de Instrumento Cv 1.0024.11.210656-2/001, Rel. Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/05/2012, publicação da súmula em 22/05/2012)

Por todo o exposto, entendo cabível o ressarcimento às agravadas dos valores que deixou de auferir caso o imóvel tivesse sido construído e entregue no prazo do contrato, seja com a dispensa do pagamento do



aluguel de outro imóvel, mesmo que não tenha comprovado que nele residia, ou com a possibilidade de obter renda com o aluguel do próprio imóvel objeto do contrato de compra e venda.

Outrossim, no que diz respeito ao cabimento da aplicação da multa diária na hipótese de descumprimento de decisão judicial, tem se entendido que ela visa ensejar o resultado prático da medida ordenada, não possuindo caráter punitivo, mas, sim, preventivo, porquanto visa impedir o descumprimento da decisão judicial.

Portanto, a aplicação da multa tem por finalidade coagir a parte adversa a atender o comando judicial, evitando a prática de ato contrário ao direito, como também sua repetição ou manutenção, tendo suporte no art. 461, §§ 4º e 5º, do CPC.

No caso, não diviso demonstrado prejuízo à agravante pela fixação da multa, não implicando em enriquecimento injustificado do agravado – principalmente porque fixada em período limitado – inexistindo razão para minorá-la, mesmo porque, no caso concreto, o valor da astreinte é dotado de razoabilidade, considerando-se o cabedal econômico da empresa/recorrente, sem contar que somente será aplicada no caso de descumprimento da ordem judicial, sendo certo, ainda, que o juízo originário, em caso de execução, poderá modificar o valor que vier a ser cobrado, caso verifique que se tornou excessiva (CPC, art. 461, § 6º).

Quanto ao Juízo de retratação, entendo que a decisão monocrática deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, mesmo porque inexistem fatos novos que possam subsidiar alteração do decisum.

Pelo exposto, CONHEÇO do presente recurso de agravo, porém NEGO-LHE PROVIMENTO, para manter a decisão impugnada em sua totalidade.

É o voto.

Belém, 17 de março de 2016.

Desembargador ROBERTO GONÇALVES DE MOURA,
Relator