



ACÓRDÃO N°

AGRAVO DE INSTRUMENTO N°. 0071729-03.2015.814.0000

AGRAVANTE: PLAZA SPPD EMPREENDIMENTOS LTDA.

ADVOGADO: THEO SALES REDIG (OAB/PA 14.810); ALBANO HENRIQUES MARTINS JÚNIOR (OAB/PA 6324); BRUNO BRASIL DE CARVALHO (OAB/PA 9665); FÁBIO BRITO GUIMARÃES (OAB/PA 15.232); JORDANA GURJÃO GUERREIRO MACEDO (OAB/PA 14.504); KAUE OSÓRIO AROUCK (OAB/PA 12766); MATHEUS CÂMARA RAYMUNDO (OAB/PA 18943); MARY MACHADO SCALERCIO (OAB/PA 5163); NICOLAU MONTEIRO DE AZEVEDO FILHO (OAB/PA 19710); RUI AUGUSTO RIBEIRO CARDOSO (OAB/PA 19261); TAÍS RODRIGUES BECKER PAIXÃO (OAB/PA 13758).

AGRAVADO: PATRÍCIA URAYAMA SERAFIM

ADVOGADO: CARLOS FRANCISCO DE SOUSA MAIA (OAB/PA 16.953); NIXON RODRIGUES DA ROCHA (OAB/PA 7.839)

RELATORA: Desa. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 4ª CAMARA CÍVEL ISOLADA

EMENTA:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL E INDENIZATÓRIA – ANTECIPAÇÃO DE TUTELA – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – PAGAMENTO DE ALUGUÉL MENSAL EQUIVALENTE A 1% DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL - – MULTA DIÁRIA PARA O CASO DE DESCUMPRIMENTO NO VALOR DE R\$ 1.000,00 – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

1. Decisão agravada que determinou o pagamento de aluguel mensal, equivalente a 1% (um por cento) do valor total do imóvel. Presença no caso dos requisitos previstos no art. 273 do cpc/1973 (correspondente ao atual art. 300 do cpc/15).
2. Contrato (fls. 66). Prazo de conclusão da obra previsto para o mês de março de 2015. Atraso na entrega da obra configurado.
3. Pagamento de aluguel imposto desde março de 2015 até a efetiva entrega do imóvel, sob pena de multa diária. Termo final que não encontra relação com o pedido feito em sede de tutela antecipada na ação originária. Pedido direcionado no sentido de que o pagamento seja efetuado até a efetiva resolução contratual (fls. 052). Ponto em que a decisão se mostra além do requerido (ultra petita).
4. Valor atribuído à multa, no quantum de 1.000,00 (mil reais) que se encontra plenamente cabível, suficiente e compatível com a obrigação, estando ainda devidamente limitado ao valor do imóvel, portanto, afigura-se como medida apta a garantir a eficácia do provimento judicial. Parágrafo 4º do Art. 461 do CPC/1973, que guarda correspondência com o art. 537 do



CPC/15.

5. Recurso conhecido e Parcialmente Provido, para reformar a decisão interlocutória agravada e tornar definitivo o efeito suspensivo deferido parcialmente às fls. 99-100, apenas no que pertine ao termo final do pagamento do aluguel mensal deferido em sede de tutela antecipada, passando o referido pagamento a ser devido.

6. Decisão unânime.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO ATIVO, interposto nos autos da Ação de Resolução Contratual e Indenização com Pedido de Tutela Antecipada (Proc. nº 0018772-92.2015.814.0301) contra decisão proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível que deferiu parcialmente a tutela pretendida, determinando que a agravante pague à título de aluguel mensal equivalente a 1% do valor total do imóvel, devidos de março de 2015 até a efetiva entrega do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, sob pena de multa, tendo como ora agravante PLAZA SPPD EMPREENDIMENTOS LTDA. e ora agravado PATRÍCIA URAYAMA SERAFIM.

Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 4ª Câmara Cível Isolada deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, CONHECER DO RECURSO E DÁ-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto da Exma. Desa. Relatora. Turma Julgadora: Desa. Relª. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Des. José Maria Teixeira do Rosário e Desa. Maria Elvina Gemaque Taveira. O julgamento foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. José Maria Teixeira do Rosário.  
Belém, 18 de Abril de 2016.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.  
Desembargadora- Relatora



### ACÓRDÃO N°

AGRAVO DE INSTRUMENTO N°. 0071729-03.2015.814.0000

AGRAVANTE: PLAZA SPPD EMPREENDIMENTOS LTDA.

ADVOGADO: THEO SALES REDIG (OAB/PA 14.810); ALBANO HENRIQUES MARTINS JÚNIOR (OAB/PA 6324); BRUNO BRASIL DE CARVALHO (OAB/PA 9665); FÁBIO BRITO GUIMARÃES (OAB/PA 15.232); JORDANA GURJÃO GUERREIRO MACEDO (OAB/PA 14.504); KAUÊ OSÓRIO AROUCK (OAB/PA 12766); MATHEUS CÂMARA RAYMUNDO (OAB/PA 18943); MARY MACHADO SCALERCIO (OAB/PA 5163); NICOLAU MONTEIRO DE AZEVEDO FILHO (OAB/PA 19710); RUI AUGUSTO RIBEIRO CARDOSO (OAB/PA 19261); TAÍS RODRIGUES BECKER PAIXÃO (OAB/PA 13758).

AGRAVADO: PATRÍCIA URAYAMA SERAFIM

ADVOGADO: CARLOS FRANCISCO DE SOUSA MAIA (OAB/PA 16.953); NIXON RODRIGUES DA ROCHA (OAB/PA 7.839)

RELATORA: Des. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 4ª CAMARA CÍVEL ISOLADA

### RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de efeito suspensivo ativo, nos termos do art. 522 e seguintes do Código de Processo Civil, interposto pelo PLAZA SPPD EMPREENDIMENTOS LTDA, em face decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém que, nos autos da AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL E INDENIZATÓRIA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (proc. n. 0018772-92.2015.814.0301), deferiu parcialmente a tutela pretendida, determinando que a agravante pague a título de aluguel mensal equivalente a 1% do valor total do imóvel, devidos de março de 2015 até a efetiva entrega do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, com depósito do valor total referente aos meses vencidos em juízo, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), tendo como agravado PATRICIA URAYAMA SERAFIM.

Na decisão agravada restou registrado o seguinte entendimento:



Fls. 129/130: (...) Ante o exposto, DEFIRO o pedido da inicial, para que a requerida pague a autora a título de aluguel mensal equivalente a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, devidos de março de 2015 até a efetiva entrega do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, devendo depositar o valor total referente aos meses vencidos, em juízo no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da intimação desta decisão e os que vencerem no curso do presente deverão ser depositados em juízo até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido. No caso de descumprimento por parte das requeridas da presente decisão, aplico multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) com limite no valor total do imóvel em questão. Indefiro os demais pedidos de tutela antecipada por se tratar de questão a ser discutida por ocasião do mérito. Reitero ainda que a presente pode ser revogada e modificada no decorrer do processo, se necessário, conforme artigo 273, § 4º do Código de Processo Civil. Com fulcro no art. 6º, VIII do CDC defiro a inversão do ônus da prova. (...)

A parte agravante requer:

- 1) Receba o presente Agravo na modalidade de Instrumento, reconhecendo a presença do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*;
- 2) Em sede de antecipação de tutela, a pretensão recursal, revogando a decisão agravada, seja quanto ao pagamento de indenização por lucros cessantes antecipadamente, seja quanto ao seu termo final e, também, quanto à imposição de multa diária/astreintes em obrigação de pagar;
- 3) Julgue ao fina procedente o recurso, dando-lhe provimento para confirmar a antecipação da tutela jurisdicional, tornando sem efeito a decisão agravada.

Em suas razões, sustenta o recorrente que a decisão ora guerreada seria ultrapetita, considerando que o magistrado a quo teria decidido além do que consta da petição inicial, no que tange a tutela antecipada, argumentando que a ora agravada pugnou pelo pagamento de lucros cessantes correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor do imóvel atualizado, de 01/04/2014 até a data da efetiva resolução contratual, e, que, a decisão agravada determinou o referido pagamento até a efetiva entrega do imóvel, excedendo a pretensão buscada pela recorrida.

Afirma a ausência de lucros cessantes a indenizar, argumentando que a agravada não comprovou nos autos as despesas realizadas em detrimento do atraso na entrega do bem, asseverando ainda o descabimento da imposição de multa diária em sede de obrigação de pagar, juntando precedentes jurisprudenciais a fim de corroborar com as suas alegações.

Por fim, pugna pela atribuição de efeito suspensivo, com fulcro no art. 527, III do CPC, para que sejam suspensos os efeitos da decisão ora agravada, e, no mérito, requer a reforma do decisum guerreado, a fim de que seja afastada tanto o pagamento dos lucros cessantes, quanto em relação ao termo final, afastando-se ainda a imposição de multa



diária.

Recebido o agravo de instrumento, foi deferido parcialmente o efeito suspensivo postulado pelo recorrente.

O Juízo primevo, prestou informações às fls. 104, dando conta de que o agravante noticiou a interposição do referido agravo em 21.09.2015, tendo sido mantida a decisão agravada.

Não foram prestadas contrarrazões no prazo legal, conforme certidão de fls. 105.

Os autos vieram conclusos (fls. 105v.).

É O RELATÓRIO.

#### ACÓRDÃO N°

AGRAVO DE INSTRUMENTO N°. 0071729-03.2015.814.0000

AGRAVANTE: PLAZA SPPD EMPREENDIMENTOS LTDA.

ADVOGADO: THEO SALES REDIG (OAB/PA 14.810); ALBANO HENRIQUES MARTINS JÚNIOR (OAB/PA 6324); BRUNO BRASIL DE CARVALHO (OAB/PA 9665); FÁBIO BRITO GUIMARÃES (OAB/PA 15.232); JORDANA GURJÃO GUERREIRO MACEDO (OAB/PA 14.504); KAUÊ OSÓRIO AROUCK (OAB/PA 12766); MATHEUS CÂMARA RAYMUNDO (OAB/PA 18943); MARY MACHADO SCALERCIO (OAB/PA 5163); NICOLAU MONTEIRO DE AZEVEDO FILHO (OAB/PA 19710); RUI AUGUSTO RIBEIRO CARDOSO (OAB/PA 19261); TAÍS RODRIGUES BECKER PAIXÃO (OAB/PA 13758).

AGRAVADO: PATRÍCIA URAYAMA SERAFIM

ADVOGADO: CARLOS FRANCISCO DE SOUSA MAIA (OAB/PA 16.953); NIXON RODRIGUES DA ROCHA (OAB/PA 7.839)

RELATORA: Desa. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 4ª CAMARA CÍVEL ISOLADA

#### VOTO

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

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

#### MÉRITO

Cinge-se o mérito da presente demanda sobre a os termos da decisão interlocutória que, deferindo a antecipação dos efeitos da tutela, determinou o pagamento de aluguel mensal equivalente a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, devidos de março de 2015 até a efetiva entrega do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, devendo depositar o valor total referente aos meses vencidos, em juízo no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da intimação desta decisão e os que vencerem no curso do presente deverão ser depositados em juízo até o quinto dia útil do mês



subsequente ao vencido, sob pena de multa diária de 1.000,00 (mil reais) com limite no valor total do imóvel em questão.

A decisão agravada, foi publicada no Diário da Justiça Eletrônico em 23.06.2015 (certidão – fls. 022) e, nessa senda, importa análise quanto à presença ou não pressupostos autorizadores da concessão da tutela antecipada, ao tempo da vigência do Código de Processo Civil de 1973, precisamente em seu art. 273, o qual encontra atual correspondência com o art. 300 CPC/15 e que assim traçava previsão:

Art. 273 – O juiz poderá, a requerimento da parte antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, inexistindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I – Haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II- Fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

Como bem pode se perceber, em se tratando de pedido de tutela antecipada, necessária a análise dos requisitos autorizadores de sua concessão: a verossimilhança das alegações fundada em prova inequívoca do direito (*fumus boni iuris*) e a existência de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação (*periculum in mora*).

A prova inequívoca exigida pelo art. do (atual art. 300 CPC/15) está ligada ao conceito de probabilidade, significando a existência de elementos suficientes para comprovar a verossimilhança das alegações. Nesse sentido, LUIZ GUILHERME MARINONI ensina que:

(...) O juiz, quando concede a tutela sumária, nada declara, limitando-se a afirmar a probabilidade da existência do direito, de modo que, aprofundada a cognição, nada impede que assevere que o direito que supôs existir não existe." (In: Antecipação de tutela, 9ª edição, Editora Revista dos Tribunais, São Paulo: 2006, p. 39). (...)

No mesmo sentido JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS BEDAQUE assevera:

"Prova inequívoca da verossimilhança implicaria, portanto, juízo cognitivo mais profundo do que aquele exigido no art. 798 para a cautelar, mas inferior à cognição plena e exauriente que antecede a tutela definitiva" (In: Tutela cautelar e tutela antecipada: tutelas sumárias e de urgência (tentativa de sistematização), 3ª edição, Editora Malheiros, 2003, pg. 336).

Já o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação pode ser conceituado como o temor concreto de haver prejuízo grave à parte caso a tutela seja prestada apenas ao final do processo.

Sobre o tema HUMBERTO THEODORO JÚNIOR afirma:

"fundado é o receio que não provém de simples temor subjetivo da parte, mas que nasce de dados concretos, seguros, objeto de prova suficiente para autorizar o juízo de verossimilhança, ou de grande



probabilidade em torno do risco de prejuízo grave. Os simples inconvenientes da demora processual, aliás inevitáveis dentro do sistema do contraditório e ampla defesa, não podem, por si só, justificar a antecipação da tutela. É indispensável a ocorrência do risco de dano anormal, cuja consumação possa comprometer substancialmente a satisfação do direito subjetivo da parte." (In: Aspectos Polêmicos da Antecipação da Tutela, RT, 1997, p. 196. Apud Luciana Gontijo Carreira Alvim, Tutela Antecipada na Sentença, Forense, 2003, p. 58).

Dessa feita, como bem ressaltado na decisão que deferiu o pedido de tutela antecipada, o caso perfaz os requisitos do art. 273 do CPC/73 (atual art. 300 CPC/15).

Seguindo a guisa do entendimento entabulado no parágrafo anterior, cumpre observar que às fls. 066, consta documento pertencente ao contrato firmado entre as partes, dando conta de que a conclusão da obra estava prevista para o mês de março de 2014, estando, portanto, comprovado de forma inequívoca o atraso da obra e a verossimilhança das alegações da parte agravada.

Nesse contexto, insta registrar, que para se eximir do dever de indenizar o agravante haveria que produzir provas de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não se vislumbra pelos documentos acostados ao presente recurso.

Noutro vértice, impende anotar que o simples fato da parte agravada não poder dispor de um bem que comprou e aguardava sua entrega na data contratada perfaz a configuração de dano, evidenciando a existência dos requisitos autorizadores à concessão do pedido.

Ademais, relativamente a respeito do atraso na entrega de imóveis, em linhas jurisprudenciais assim já se firmou entendimento:

AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA; AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012; AgRg no Ag 692.543/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS. Quanto aos lucros cessantes fixados na base de 1% do valor do imóvel destaque que esse está dentro da margem fixada pelos tribunais pátrios, de modo que não entendo haver razão para sua minoração.

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO NÃO CONFIGURADOS. EMBORA HAJA POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA (0,5% AO MÊS), POR TEREM NATUREZAS DISTINTAS, NA HIPÓTESE, NÃO HÁ COMPROVAÇÃO NOS AUTOS QUANTO À PREVISÃO CONTRATUAL DA MULTA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. VALOR DO ALUGUEL COMPATÍVEL COM A MÉDIA PRATICADA PELO MERCADO IMOBILIÁRIO (R\$ 1.353,69 AO MÊS, ENTRE 0,5% E 1% DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL). RECURSO CONHECIDO EM PARTE E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS



FUNDAMENTOS. (...) 6. Mantém-se o quantum indenizatório por lucros cessantes referentes aos locatícios, quando verificado que o valor mensal arbitrado pelo juiz a quo foi calculado com base na média praticada pelo mercado imobiliário (R\$ 1.353,69 ao mês, entre 0,5% e 1% do valor total do imóvel). (...) Condenada a parte recorrente vencida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação.(TJ-DF -RI: 07036411320158070016, Relator: FABIO EDUARDO MARQUES, Data de Julgamento: 22/07/2015, PRIMEIRA TURMA RECURSAL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 04/09/2015 .

Quanto à multa, entende-se como plenamente cabível, uma vez que o quantum de R\$ 1.000,00 (mil reais) ao dia encontra-se em valor suficiente e compatível com a obrigação, estando ainda devidamente limitado ao valor do imóvel, portanto, a multa cominada afigura-se como medida apta a garantir a eficácia do provimento judicial, notadamente, por atender ao disposto no parágrafo 4º do art. 461 do CPC/73 (que guarda correspondência com o art. 537 CPC/15).

Assentadas estas questões, no que pertine ao termo final do pagamento do aluguel mensal equivalente a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, devidos de março de 2015 até a efetiva entrega do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, conforme determinou o Juízo primevo, entendo que o referido marco final deve ser reformado. Isso porque tal previsão não encontra relação com o pedido feito em sede de tutela antecipada, posto que o agravado assim requereu em sua petição inicial (fls. 052):

Antecipação de tutela

(...)

a.3. Sejam ainda, condenada a ré, o pagamento a título de indenização os lucros cessantes em favor da autora, relativos aos meses vindendos, o valor de 2% sobre o valor do contrato atualizado pelo INCC, corrigidos anualmente pelo IGP-M, até a efetiva resolução contratual, sob pena de multa a ser fixada pelo juízo para o efetivo cumprimento da decisão judicial, em face ao explícito abalo financeiro e risco superveniente.

Às fls. 041, tem-se a seguinte observação realizada pela parte agravada, veja-se:

(...) Com efeito, esse atraso, veio desestimular a AUTORA QUE PERDEU TOTALMENTE O INTERESSE NO IMÓVEL, TENDO EM VISTA QUE, CUMPRIU COM TODAS AS SUAS OBRIGAÇÕES ATÉ A PRESENTE DATA (...)

Assim, denota-se estar diante de decisão que concedeu além do requerido (ultra petita) pela autora em sede antecipatória, merecendo, por isso, reforma neste ponto, em atenção ao princípio da congruência.

DISPOSITIVO





Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para reformar a decisão interlocutória agravada e tornar definitivo o efeito suspensivo deferido parcialmente às fls. 99-100, apenas no que pertine ao termo final do pagamento do aluguel mensal deferido em sede de tutela antecipada, passando o referido pagamento a ser devido de março de 2015 até a efetiva resolução contratual.

É COMO VOTO.

Belém, 18 de Abril de 2016.

Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães  
Relatora