



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CIVEL ISOLADA

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0083738-94.2015.8.14.0000

AGRAVANTE: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA

AGRAVANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

AGRAVANTE: ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA

ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO

AGRAVADO: THIAGO PANTOJA MAIA

ADVOGADO: ERIVALDO NAZARENO DO NASCIMENTO FILHO

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER C/C RECONHECIMENTO AOS LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MATEIRIAIS E MORAIS COM ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERANCIA. O MAGISTRADO DEFERIU O PEDIDO DE TUTELA DETERMINANDO O PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES NO VALOR DE R\$950,00 (NOVECENTOS E CINQUENTA REAIS). REDUÇÃO DO VALOR PARA 0,5% CONFORME ESTIPULADO EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA FIRMADO ENTRE AS PARTES. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNANIME.

I – A decisão agravada determina que as recorrentes paguem ao agravado o valor de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais), até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir da citação das agravadas até a efetiva entrega do imóvel. Determinou ainda que as rés se abstenham de efetuar cobrança de evolução de obra ou qualquer outra de igual sentido a partir da data prevista no contrato para a entrega do imóvel (dezembro de 2012) e não incluir o nome do agravado nos serviços de proteção ao crédito, sob pena de descumprimento pagar multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até o limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

II - É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC.

III – É sabido que os nossos Tribunais Pátrios vem seguindo o entendimento conforme a Jurisprudência emanada do STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenização pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pelas compromitentes vendedoras, cabendo inclusive às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessantes, sofridos pelo compromissário comprador/agravado, por culpa exclusiva das compromitentes vendedoras/agravantes.

IV – Neste momento processual, observando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade de acordo com o valor do imóvel, a redução do valor da multa de 1% (um por cento) para 0,5% (zero virgula cinco por cento), como consta no contrato de compra e venda firmado entre as partes.

V - Recurso Conhecido e Parcialmente Provido.

ACÓRDÃO



Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do Recurso e Deram-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pelo Exmo. Des. Leonardo de Noronha Tavares, integrando a Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura e Drª Rosi Maria Gomes de Farias, 12ª Sessão Ordinária realizada em 09 de Maio de 2016.

Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CIVEL ISOLADA
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0083738-94.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE: ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO
AGRAVADO: THIAGO PANTOJA MAIA
ADVOGADO: ERIVALDO NAZARENO DO NASCIMENTO FILHO
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto por SPE Progresso Incorporadora LTDA, PDG Realty SA Empreendimentos e



Participações E ASACORP Empreendimentos E Participações LTDA em face de decisão proferida pelo Juízo da 11ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos de AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, proposta por Thiago Pantoja Maia.

A decisão agravada determina que as recorrentes paguem ao agravado o valor de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais), até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir da citação das agravadas até a efetiva entrega do imóvel. Determinou ainda que as rés se abstenham de efetuar cobrança de evolução de obra ou qualquer outra de igual sentido a partir da data prevista no contrato para a entrega do imóvel (dezembro de 2012) e não incluir o nome do agravado nos serviços de proteção ao crédito, sob pena de descumprimento pagar multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até o limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Inconformados com tal decisão, as agravantes interpuseram o presente recurso alegando que o contrato prevê multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês por atraso na entrega do imóvel a ser pago de uma só vez, 5 (cinco) dias a contar da entrega do imóvel. Que tal valor estipulado em contrato é compatível com a realidade mercadológica, não podendo os agravantes ignorarem o valor da multa.

Aduzem que o pagamento das perdas e danos estão pré-fixados em cláusula contratual, as quais vencerão após o 5º dia útil contados a entrega da unidade, o que ainda não ocorreu, descaracterizando assim, o interesse de agir por causa da ausência de necessidade e utilidade da demanda, uma vez que os direitos alegados pelos recorridos serão satisfeitos na esfera administrativa.

Afirmam que como a indenização já está pré-fixada no contrato não cabe indenização suplementar, pois irá se configurar em bis in idem e enriquecimento sem causa dos agravados. E que os Tribunais vêm estabelecendo como pagamento de alugueis o valor de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor do bem.

Por fim, que caso este relator entenda pela manutenção da decisão, requer que este valor minorado para 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre a cotação do bem.

Requerem, portanto, a concessão do efeito suspensivo para a referida decisão e que esta seja afastada.

Juntou documentos às fls.16/117.

Às fls.120/122 foi deferido parcialmente o efeito suspensivo no presente recurso.

Conforme fls.125/126 o Magistrado prestou as informações solicitadas.

Às fls.127/136 foram apresentadas as contrarrazões.

À Secretaria para inclusão na pauta com pedido de julgamento.

É o relatório.

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .

VOTO



Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente agravo.

O presente recurso tem por escopo atacar a decisão proferida pelo Juízo a quo, que determinou que as recorrentes pagassem ao agravado o valor de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais), até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir da citação das agravadas até a efetiva entrega do imóvel. Determinou ainda que as rés se abstenham de efetuar cobrança de evolução de obra ou qualquer outra de igual sentido a partir da data prevista no contrato para a entrega do imóvel (dezembro de 2012) e não incluir o nome do agravado nos serviços de proteção ao crédito, sob pena de descumprimento pagar multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até o limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC, que assim dispõe:

Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo 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.

Essas exigências deverão comparecer nos autos de modo a comportar uma certeza, ou até provável certeza, de que há o direito que se propõe buscar, ou que há necessidade de garantir os efeitos práticos da tutela principal, isto é, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança das alegações e haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

É sabido que os nossos Tribunais Pátrios vem seguindo o entendimento conforme a Jurisprudência emanada do STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenização pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pelas comprometentes vendedoras, cabendo inclusive às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessantes, sofridos pelo compromissário comprador/agravado, por culpa exclusiva das comprometentes vendedoras/agravantes.

A propósito vejamos o entendimento do STJ:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES.

1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo

presunção de prejuízo do promitente-comprador.

2. Agravo regimental não provido.(AgRg no Ag 1319473 / RJ. T3 - TERCEIRA TURMA. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. Data do julgamento: 25/06/2013).

Vejamos o nosso posicionamento pátrio:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE



ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS LUCROS CESSANTES E DANOS MATERIAIS C/ PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (Proc. nº: 0002568-70.2015.814.0301). 1. Assim concluo que não merece reforma a decisão agravada, já que o agravado adquiriu apartamento do agravante e que até a presente data não foi entregue. 2. Constato assim como o Juízo a quo, que o atraso da obra não pode ser atribuído ao consumidor, pois o mesmo está adimplente com suas obrigações. 3. Assim é justo e correto que o requerido pague os lucros cessantes consistentes no valor mensal do aluguel do bem que está adquirindo, ou que forneça apartamento similar ao adquirido ao Autor para moradia até a conclusão da obra. 4. Portanto, diante das circunstâncias e dos fundamentos legais, cotejados com os documentos que formam o presente instrumento, infere-se que restaram preenchidos os requisitos emanados do artigo 273, do Código de Processo Civil. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. (TJP/PA. Agravo nº 0002300-46.2015.8.14.0000. 1º Câmara Cível Isolada. Relator: MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET. Julgado em: 24/08/2015).

EMENTA: PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. CIVIL. BOA-FÉ OBJETIVA - APELAÇÕES CÍVEIS AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL E CONSIGNAÇÃO DE VALORES ATRASO NA OBRA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA - CESSÃO DE DIREITO - CLÁUSULAS CONTRATUAIS NULAS ESPECIFICIDADES E PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDO. MAJORAÇÃO. PADRÃO E VALOR DO BEM. DANO MORAL CARACTERIZADO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DA CONSTRUTORA VILLAGE LTDA. PROVIDO O RECURSO DOS CONSUMIDORES. (TJE/PA. APELAÇÃO Nº 0015203-88.2012.8.14.0301 1º Câmara Cível Isolada. Relator: LEONARDO DE NORONHA TAVARES. Julgado em: 24/08/2015).

Portanto, entendo ser mais prudente, neste momento processual, observando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade de acordo com o valor do imóvel, a redução do valor da multa de 1% (um por cento) para 0,5% (zero virgula cinco por cento), como consta no contrato de compra e venda firmado entre as partes.

Como muito bem colocado por esta Relatora na análise do efeito suspensivo, no que diz respeito à taxa de evolução de obra, verifica-se que esta é decorrente do empréstimo que a Construtora faz com o Banco para a construção do empreendimento e com o tempo a empresa repassa os juros aos compradores do imóvel. No presente caso, vislumbra-se que a taxa cobrada pela Caixa Econômica Federal (CEF) é para com as agravantes, que o agravado só terá que começar a arcar seu financiamento junto com a CEF após a entrega do imóvel, o que ainda não ocorreu. Sendo assim, não merece prosperar a alegação das recorrentes que a taxa não é de sua responsabilidade, já que na fase de construção do empreendimento a construtora é a única beneficiária do financiamento.

Vejam os entendimentos jurisprudenciais:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA – ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA EMPRESA CONSTRUTORA PELA



COBRANÇA DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA – DÉBITO DEVIDO EM RAZÃO DO ATRASO DA OBRA – RESPONSABILIDADE CONFIGURADA – PRELIMINAR REJEITADA. A incorporadora é a única beneficiária do financiamento durante a fase de construção do imóvel, sendo também de sua responsabilidade a restituição de "taxa de evolução da obra" cobrada durante o período de atraso. Preliminar rejeitada. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. RESTITUIÇÃO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. MULTA CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO APLICÁVEL TAMBÉM EM FACE DA CONSTRUTORA. POSSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO. I). Muito embora a chamada taxa de evolução de obra seja ônus do comprador, se verificada a mora injustificada da construtora, a cobrança se torna indevida no período posterior à data prevista para entrega da obra. II). Descumprido o prazo para entrega do imóvel pela empresa de construção civil, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador. Jurisprudência pacífica do STJ. III) Visando recompor o equilíbrio das obrigações contratuais, em prestígio, outrossim, ao princípio da isonomia, a multa por inadimplemento prevista em face do consumidor estende-se à requerida frente ao descumprimento da obrigação assumida. IV) Recurso improvido. (TJ-MS - APL: 08374499220138120001 MS 0837449- 92.2013.8.12.0001, Relator: Des. Dorival Renato Pavan, Data de Julgamento: 30/09/2015, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 30/09/2015)

Por fim, no que diz respeito a correção monetária, entendo que a decisão do juízo a quo foi prudente, posto que essa alteração do índice de correção monetária constitui matéria de ordem pública e pode ser alterado até mesmo de ofício. Ainda, essa alteração se deu em razão do atraso da obra, responsabilidade exclusiva do agravante.

Sendo assim, por tudo o que foi exposto, voto pelo Conhecimento e Parcial Provimento do presente Agravo de Instrumento, no sentido que haja a redução do valor dos lucros cessantes para 0,5% (zero vírgula cinco por cento), mantendo o resto da decisão guerreada.

É como voto.

Belém, de de 2016.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora