



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 0102892-98.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVANTE: QUALITY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE: PLAZA SPPD EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO: THEO SALES REDIG
AGRAVADO: JOANA CLÁUDIA MENEZES NEVES
ADVOGADO: PARLENE RIBEIRO DIAS
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDADE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERANCIA. O MAGISTRADO DEFERIU O PEDIDO DE TUTELA DETERMINANDO O PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES NO PERCENTUAL DE 0,6% (ZERO VIRGULA SEIS POR CENTO), VALOR DE R\$668,00 (SEISCENTOS E SESSENTA E OITO REAIS). OBSERVANDO OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE, DEVE-SE REDUZIR PARA 0,5% (ZERO VÍRGULA POR CENTO). AS ASTREINTES DEVEM SER SUSPENSAS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNANIME.

I - A decisão agravada determina que as agravantes paguem mensalmente, a título de lucros cessante, o percentual de 0,6% (zero virgula seis por cento) sobre o valor da unidade habitacional em prol da agravada e o pagamento mês a mês, como compensação pelo dano material suportado a quantia de R\$668,00 (seiscentos e sessenta e oito reais), a ser depositada até todo o 5º dia útil a contar do mês subsequente de intimação da presente decisão, sob pena de descumprimento pagar multa diária de R\$200,00 (duzentos reais) até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte 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 – 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 pela compromitente vendedora, cabendo inclusive às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessantes, sofridos pela compromissária compradora/agravada, por culpa exclusiva dos compromitentes vendedores/agravantes.

IV – Portanto, em relação ao que o Magistrado determinou o pagamento no valor de R\$668,00 (seiscentos e sessenta e oito reais) o que representa o percentual de 0,6% (zero virgula seis por cento) sobre o valor da unidade habitacional, observando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade de acordo com o valor do imóvel, a redução para 0,5% (zero vírgula cinco por cento). Entretanto, não entendo ser acertado que se estabeleça como marco final do pagamento a data de ingresso da presente ação.

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 N° 0102892-98.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVANTE: QUALITY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE: PLAZA SPPD EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO: THEO SALES REDIG
AGRAVADO: JOANA CLÁUDIA MENEZES NEVES
ADVOGADO: PARLENE RIBEIRO DIAS
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto por Marko Engenharia e Comércio Imobiliário LTDA, Quality Empreendimentos e



Participações LTDA e Plaza SPPD Empreendimentos LTDA em face de decisão proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos de AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, proposta por Joana Claudia Menezes Neves.

A decisão agravada determina que as agravantes paguem mensalmente, a título de lucros cessante, o percentual de 0,6% (zero virgula seis por cento) sobre o valor da unidade habitacional em prol da agravada e o pagamento mês a mês, como compensação pelo dano material suportado a quantia de R\$668,00 (seiscentos e sessenta e oito reais), a ser depositada até todo o 5º dia útil a contar do mês subsequente de intimação da presente decisão, sob pena de descumprimento pagar multa diária de R\$200,00 (duzentos reais) até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Inconformados com tal decisão, as agravantes interpuseram o presente recurso alegando que não consta nos autos nenhuma proposta de aluguel, comprovante de quaisquer despesas, nem avaliação que justifique o valor deferido a título de lucros cessantes, que nesta fase processual o pagamento de indenização a este título dificilmente irá retornar as agravantes caso a decisão seja modificada ao final da lide.

Aduzem o não cabimento da multa, posto que estas só são devidas em obrigações de fazer, não fazer e entregar coisa certa, que o presente caso se trata de uma obrigação de pagar, já que o juízo determinou o pagamento de valores a título de lucros cessantes.

Por fim, que caso não entenda pelo afastamento do pagamento dos lucros cessantes que estabeleça como marco final do pagamento a data de ingresso da presente ação.

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

Juntou documentos às fls.19/82.

Às fls.85/86 foi deferido parcialmente o efeito suspensivo no presente recurso.

Foram apresentadas às fls.89/95 as contrarrazões ao presente recurso.

Às fls.96 o Magistrado prestou as informações solicitadas.

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 determina que as agravantes paguem mensalmente, a título de lucros cessante, o percentual de 0,6% (zero virgula seis por cento) sobre o valor da unidade habitacional em prol da agravada e o pagamento mês a mês, como compensação pelo dano material suportado a quantia de R\$668,00 (seiscentos e sessenta e oito reais), a ser depositada até todo o 5º dia útil a contar do mês subsequente de intimação da presente decisão, sob pena de descumprimento pagar multa diária de R\$200,00 (duzentos reais) até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte 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 pela compromitente vendedora, cabendo inclusive às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessantes, sofridos pela compromissária compradora/agravada, por culpa exclusiva dos compromitentes vendedores/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, em relação ao que o Magistrado determinou o pagamento no valor de R\$668,00 (seiscentos e sessenta e oito reais) o que representa o percentual de 0,6% (zero vírgula seis por cento) sobre o valor da unidade habitacional, observando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade de acordo com o valor do imóvel, a redução para 0,5% (zero vírgula cinco por cento). Entretanto, não entendo ser acertado que se estabeleça como marco final do pagamento a data de ingresso da presente ação.

Como muito bem colocado na análise do efeito suspensivo por esta Relatora, no que diz respeito às astreintes, neste momento processual, entendo que estas devem ser suspensas. Por mais que a ação esteja intitulada como uma obrigação de fazer, percebe-se que o cunho decisório da decisão agravada é de uma obrigação de pagar, já que o juízo a quo determinou que fossem pagos lucros cessantes, afastando em tese a aplicabilidade da multa.

Vejamos o entendimento Jurisprudencial:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA POR CULPA DA CONSTRUTORA. TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE ALUGUEIS AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INDADIMPLENTO. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO NO VALOR DE MERCADO NO PERCENTUAL ENTRE 0,5% E 0,75% DO VALOR DO IMÓVEL NO CONTRATO.



ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL IN CONCRETO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1 – É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que o adquirente de imóvel na planta tem direito, a título de lucros cessantes, aos alugueis que deixou de efetivar pela mora da Construtora no período de atraso, e a fixação do aluguel mensal no percentual de 0,66% do valor do imóvel no contrato encontra-se na média de mercado nestes caso, sendo proporcional e razoável; 2 – É inadmissível a fixação de multa para obrigação de pagar, o que não obsta a utilização de outros meios legais para dar efetividade a liminar deferida. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 3 – Agravo conhecido e em parte provido à unanimidade. (AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROCESSO N.º 0013717-93.2015.8.14.0000, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-07-16).

Sendo assim, por tudo o que foi exposto, voto pelo Conhecimento e Parcial Provimento do presente Agravo de Instrumento, para reformar a decisão no tocante de reduzir o valor dos lucros cessantes para 0,5%, e que a multa seja afastada, mantendo o restante da decisão ora guerreada.

É como voto.

Belém, de de 2016.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora