



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 0006844-77.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: VALDECIR CRUZ RAMOS
ELISANGELA SANTOS ALVES RAMOS
ADVOGADA: MARCOS VINICIUS COROA SOUZA
AGRAVADO: PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AMANHÃ INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO
LUCAS NUNES CHAMA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA DE 180 DIAS DEPENDE DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

I - A decisão agravada determinou que as agravantes paguem mensalmente aos agravados, a título de lucros cessantes, o percentual de 0,6% sobre o valor total do imóvel, no valor de R\$1.110,18 (um mil, cento e dez reais e dezoito centavos), sob pena de descumprimento pagar multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) até o limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

II – A redução do valor referente a lucros cessantes para 0,5% (zero vírgula cinco por cento), conforme consta no contrato de compra e venda firmado entre as partes, fora abordada em agravo distinto.

III – A nulidade da cláusula de tolerância de 180 dias, estipulada no contrato, está atrelada a demonstração de ocorrência de caso fortuito ou força maior, o que deverá ser verificado no decorrer da instrução.

IV – A taxa de evolução de obra 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 os agravados só terão que começar a arcar seu financiamento junto com a CEF após a entrega do imóvel, o que ainda não ocorreu.

V – Recurso Conhecido e Desprovido.

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 0006844-77.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: VALDECIR CRUZ RAMOS
ELISANGELA SANTOS ALVES RAMOS
ADVOGADA: MARCOS VINICIUS COROA SOUZA



AGRAVADO: PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AMANHÃ INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO
LUCAS NUNES CHAMA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de Efeito ATIVO, interposto por Valdecir Cruz Ramos e outra em face de decisão proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos de AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, em face do ora agravado PDG Reality S.A Empreendimentos e Participações e Amanhã Incorporadora LTDA.

A decisão agravada deferiu parte da tutela, a título de lucros cessantes, o percentual de 0,6% sobre o valor total da unidade habitacional ajustada, em prol dos agravantes mensalmente, como compensação pelo dano material suportado, do valor de R\$ 1.110,18, a ser depositado todo o 5º dia útil do mês, até ulterior deliberação ou a efetiva entrega do imóvel.

Inconformados com tal decisão, os agravantes interpuseram o presente recurso alegando que a decisão condenou as agravadas ao pagamento de 0,6% sobre o valor do contrato, o que visa causar prejuízo aos agravantes. Que o correto seria declarado a mora dos agravados a partir de 30/06/2014 e o pagamento do percentual de 1% sobre o valor do imóvel.

Aduz que estão sofrendo prejuízos devido aos pagamentos mensais da taxa de evolução de obra em virtude do atraso perpetrado pelas agravadas e que até o presente momento já realizaram o pagamento de R\$12.411,02.

Requer, portanto, a concessão do efeito ativo ao presente recurso para que se declare a mora das agravadas a partir de 30/06/2014, condenando-as liminarmente a título de perdas e danos o pagamento de R\$2.225,81, calculado sobre 1% sobre o valor do imóvel. Juntou documentos às fls.14/128.

O efeito suspensivo foi indeferido as fls. 116/117.

Nas fls. 133/144 foram apresentadas as contrarrazões.

É o relatório.

À Secretaria para inclusão na pauta com pedido de julgamento.

Belém, de de 2016.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora



VOTO

Inicialmente, é importante mencionar que existem dois agravos de instrumento (este – nº 0006844-77.2015.8.14.0000 e o nº 0102831-43.2015.8.14.0000) questionando a mesma decisão, no mesmo processo, contudo, com pedidos diferentes, para a análise desta Relatora, objetivando a celeridade processual, opto por julga-los concomitantemente.

Ressalto que o agravo nº 0102831-43.2015.8.14.0000 não juntou integralmente a cópia do contrato, estando em branco a parte que deveria conter o inciso XXII, da cláusula sexta, portanto, utilizou-se a cópia integral contida neste agravo.

Passo a análise.

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 deferiu parcialmente a liminar determinando que os agravantes paguem 0,6% sobre o valor do imóvel, o equivalente a R\$ 1.110,18 (mil cento e dez reais e dezoito centavos), a título de lucros cessantes aos agravados, mensalmente, todo 5º dia útil, até a entrega do imóvel, bem como, as parcelas anteriores a decisão, com início da contagem em dezembro/2013, estas deverão ser depositadas até o último dia do prazo para a defesa. Ainda, definiu multa diária em caso de descumprimento no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), com limite de R\$ 100.000,00 (cem 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.

Assim, no caso dos autos verifico que o Juízo a quo agiu corretamente ao deferir parcialmente os efeitos da tutela requerida, contudo, os moldes apresentados destoam do contrato, somente estão presentes os requisitos autorizadores da tutela somente em parte do pedido, na medida em que se observa a prova inequívoca através dos documentos acostados nos autos (fls.073/085) comprovando o atraso na entrega do imóvel.

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 as alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucros cessantes, sofridos pelo compromissário comprador/agravado, por culpa exclusiva das compromitentes vendedoras/agravantes.

Como muito bem decidido por esta Relatora na análise do agravo de instrumento nº 0102831-43.2015.8.14.0000, observando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, de acordo com o valor do imóvel, é apropriado a redução do valor referente a lucros cessantes para 0,5% (zero vírgula cinco por cento), conforme consta no contrato de compra e venda firmado entre as partes.

Os agravantes pleiteiam a nulidade da cláusula de tolerância de 180 dias estipulada no contrato, contudo, a validade de tal dispositivo está atrelada a demonstração de ocorrência de caso fortuito ou força maior, o que deverá ser verificado no decorrer da instrução.

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 os agravados só terão 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. Vejamos o entendimento jurisprudencial:

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)

Dessa forma, voto pelo Conhecimento e Desprovemento do presente Agravo de Instrumento, para manter a decisão a quo em nos termos da decisão no agravo de instrumento nº 0102831-43.2015.8.14.0000, pelos fundamentos acima descritos.

É como voto.

Belém, de maio de 2016.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora