



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 010283143.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AMANHÃ INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO
LUCAS NUNES CHAMA
AGRAVADO: VALDECIR CRUZ RAMOS
ELISANGELA SANTOS ALVES RAMOS
ADVOGADA: MARCOS VINICIUS COROA SOUZA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA DEFERIU LUCROS CESSANTES DE 0,6% SOBRE O IMÓVEL. CONTRATO PREVIA PERCENTUAL DE 0,5%. DECISÃO INCORRETA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. LUCROS CESSANTES REDUZIDOS PARA 0,5%.

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 – Observando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, de acordo com o valor do imóvel, é necessário 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.

III – Não se pode afirmar categoricamente, neste momento processual, que tal multa engloba todas as verbas indenizatórias devidas aos agravados, o que será apurado durante a instrução. Também não se pode admitir, que os agravados aguardem até a entrega da unidade para receber tais valores, pois durante o período de espera, poderiam estar usufruindo do bem.

IV – Recurso Conhecido e Provido Parcialmente para reformar a decisão a quo somente no que refere-se ao percentual de lucros cessantes, para fixá-los em 0,5%.

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 010283143.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AMANHÃ INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO
LUCAS NUNES CHAMA
AGRAVADO: VALDECIR CRUZ RAMOS



ELISANGELA SANTOS ALVES RAMOS
ADVOGADA: MARCOS VINICIUS COROA SOUZA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeito **SUSPENSIVO**, interposto por **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E AMANHÃ INCORPORADORA LTDA** em face de decisão proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos de Ação de Obrigação de Fazer, proposta por Valdecir Cruz Ramos e Elisangela Santos Alves Ramos.

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), a ser depositada até todo o 5º dia útil a contar do mês subsequente de intimação da decisão, até ulterior deliberação ou a efetiva entrega do imóvel.

Assim como, determinou que os valores retroativos devem ser depositados até o último dia do prazo assinalado para defesa, tendo como base a quantia anteriormente dita (R\$ 1.110,18) multiplicada pelo número de meses subsequentes desde dezembro de 2013, constituindo o último deste interregno, aquele mês em que for devidamente efetivado o ato de citação/intimação, 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).

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, em 5 (cinco) dias a contar da entrega do imóvel. Que tal valor estipulado em contrato é compatível com a realidade mercadológica, não podendo o agravante ignorar 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, e que não houve, por parte dos agravados, o interesse em receber as quantias a título de pena convencional, descaracterizando assim, o interesse de agir por causa da ausência de necessidade e utilidade da demanda, uma vez que os direitos alegados pelo recorrido serão satisfeitos na esfera administrativa.

Afirmam que como a indenização já está pré-fixada no contrato e que 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 aluguéis o valor de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor do bem.

Alegam 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.

Juntou documentos às fls.14/128.



O efeito suspensivo foi deferido as fls. 131/133.

Nas fls. 137 fora certificada a inércia da parte contrária que não apresentou 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 0102831-43.2015.8.14.0000 e o nº 0006844-77.2015.8.14.0000) 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 este agravo não juntou integralmente a cópia do contrato, estando em branco a parte que deveria conter o inciso XXII, da cláusula sexta, portanto, utilizo a cópia integral contida no agravo nº 0006844-77.2015.8.14.0000.

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 não observaram o disposto no contrato assinado pelas partes, conforme se observa a prova inequívoca através dos documentos acostados nos autos do agravo de nº 0006844-77.2015.8.14.0000 (fls.73/085) comprovando a existência da cláusula sexta, XXII. 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 danos materiais, morais e lucros cessantes, sofridos pelo compromissário comprador/agravado, por culpa exclusiva das compromitentes 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: 0002568-70.2015.8.14.0301). 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).

Como já colocado por esta Relatora na análise do efeito suspensivo, é mais prudente, neste momento processual, observando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, de acordo com o valor do imóvel, 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.

O contrato entre as partes, traz, em sua cláusula sexta, inciso XXII, uma pena convencional, uma multa mensal de 0,5% sobre o preço do imóvel, à



vista, contudo, exigível de uma única vez somente 5 (cinco) dias úteis após a entrega da unidade.

Não se pode afirmar categoricamente, neste momento processual, que tal multa engloba todas as verbas indenizatórias devidas aos agravados, o que será apurado durante a instrução. Também não se pode admitir, que os agravados aguardem até a entrega da unidade para receber tais valores, pois durante o período de espera, poderiam estar usufruindo do bem, alugando para terceiros por exemplo, utilizando livremente os frutos advindos do imóvel, ou ainda, poderão alugar um apartamento semelhante para si, logo, não há o que se falar em enriquecimento ilícito, falta de interesse de agir, ou desnecessidade de tutela jurisdicional.

Segundo Fredie Didier Jr, em seu Curso de Direito Processual Civil: Teoria Geral do Processo e Processo de Conhecimento. 7ª Ed. Bahia: JusPodivm, 2007, p.175:

O exame do interesse de agir (interesse processual) passa pela verificação de duas circunstâncias: a) utilidade e b) necessidade do pronunciamento judicial.

Assim, demonstrada está a utilidade e necessidade de uma decisão emanada do Judiciário, o que é corroborado atitude dos agravados, que, através do pedido de antecipação de tutela, buscam de forma urgente, o recebimento dos lucros cessantes, bem como questionam a suficiência e aplicabilidade de tal inciso.

Diante do exposto, a utilização do efeito translativo para a extinção do processo se torna prejudicada.

Dessa forma, voto pelo Conhecimento e Provimento Parcial do presente Agravo de Instrumento, para reformar a decisão a quo somente no que refere-se ao percentual de lucros cessantes, para fixá-los em 0,5%, pelos fundamentos acima descritos.

É como voto.

Belém, de de 2016.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora