



Acórdão nº DJ
2ª Câmara Cível Isolada
Agravamento nº 0019818-49.2015.8.14.0000
Comarca de Benevides/PA
Agravante: A. A. C. F.
Adv.: Luiz Claudio de Matos Santos (OAB/Pa nº 7.534)
Agravado: A. A. L.
Adv.: Ranier William Overal (OAB/Pa nº 13.942)
Procurador de Justiça: ANTONIO EDUARDO BARLETA DE ALMEIDA
Relatora: DESEMBARGADORA EZILDA PASTANA MUTRAN

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DEVER DA CONSTRUTORA DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. ADEMAIS, ENTENDO NÃO TER CABIMENTO O PEDIDO DE MINORAÇÃO DA CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES PARA 0,5% (MEIO POR CENTO), POR CONSIDERAR QUE NOSSOS TRIBUNAIS ESTIPULAM OS PERCENTUAIS DE 0,5% A 1% DO VALOR DO IMÓVEL, EM CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS DE MERCADO, ASSIM COMO RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO. RECURSO CONHECIDO MAS DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do Agravo de Instrumento da Comarca de Benevides/PA.

ACÓRDAM, os Exmos. Desembargadores que integram a Egrégia 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso, e dar-lhe provimento nos termos do Voto do Relator.

Este julgamento foi presidido pela Exmo. Des. Roberto Gonçalves Moura.

Belém(PA), 06 de julho de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA RECURSAL, interposto por PROGRESSO INCORPORADORA LTDA.; PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES; LONDRES INCORPORADORA LTDA.; ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e LISBOA INCORPORADORA LTDA., nos termos dos artigos 522 e



seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro, interposto contra a decisão do Juízo de Direito da 9ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital que, nos autos da ação de obrigação de fazer c/c indenização por dano material e moral e antecipação de tutela, em face de MARINILCE MATEUS DA SILVA, que deferiu o pedido da tutela antecipada nos seguintes termos:

(...) Assim, analisando os autos, verifica-se que a parte autora conseguiu comprovar que não possui residência de sua propriedade, necessitando do imóvel adquirido, que por culpa exclusiva da parte requerida se encontra em atraso e sem previsão de entrega.

Ante o exposto, DEFIRO o pedido da inicial, para que as requeridas paguem a autora a título de aluguel mensal equivalente a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, devidos de dezembro de 2013 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\$ 2.000,00 (dois mil reais) com limite no valor total do imóvel em questão.

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.

Defiro a gratuidade processual (...)

A demanda tem pôr fim a discussão acerca do atraso de um empreendimento imobiliário e que consequências adviriam de tal mora, que tem como partes as agravantes como compradoras e a construtora como vendedora.

O juízo monocrático concedeu liminar, determinando o pagamento à título de aluguel para a autora o equivalente a 1% (um por cento) do valor total do imóvel (fls. 14/15).

Irresignado com a decisão interlocutória, incorporadoras Progresso, Londres, Lisboa, bem como a PDG e a Asacorp interpuseram recurso de agravo de instrumento (fls. 02/12), aduzindo a impossibilidade de ser condenada ao pagamento de lucros cessantes no valor de 1% (um por cento) do valor total do imóvel, pois o contrato entabulado pelas partes prevê o pagamento no valor de 0,5% (meio por cento), de acordo com a cláusula sexta do instrumento.

E caso não seja aceita a estipulação contratual retro mencionada que seja minorada a condenação para 0,5% (meio por cento), por ser a porcentagem decidida por nossos tribunais pátrios.

Juntou documentos de fls. 13/141 dos autos.

Por fim, pede que seja conhecido e provido e presente recurso.

Coube-me a relatoria do feito por distribuição (fl. 142). Inicialmente, indeferi o pedido de efeito suspensivo, ante a ausência de seus requisitos legais (fl. 144).

Inconformadas com o indeferimento do pedido de efeito suspensivo, as agravantes interpuseram recurso de agravo interno (fls. 147/154).



O juízo monocrático prestou as informações de estilo (fls.155/156).

De acordo com a certidão da lavra da Bela. Sandra Maria Losada Maia Rodrigues, Secretária da 2ª Câmara Cível Isolada, não foram apresentadas contrarrazões ao recurso no prazo legal (fl. 157).

Não conheci do recurso de agravo interno, por entender da impossibilidade de seu manejo contra decisão de relator que indefere o pedido de antecipação de tutela (fls. 158/159).

Vieram-me conclusos os autos (fl. 161).

É o relatório.

VOTO

Consigno que o presente recurso será analisado com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, nos termos do disposto no art. 14 do CPC/2015 e Enunciado 1 deste Egrégio Tribunal.

Isto posto, ante a presença dos pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a apreciá-lo.

A insurgência do recurso em comento cinge-se a possibilidade do juízo de piso poder estipular lucros cessantes em patamar diferente ao estipulado no contrato assinado pelas partes.

Tenho meu livre convencimento motivado (art. 93, IX da CF/88) de que não assiste razão ao pleito dos agravantes, em que pese haver estipulação contratual (cláusula sexta - XXII) às fls. 75v/81) prevendo o pagamento apenas na entrega da unidade e no percentual de 0,5% (meio por cento), esclareço que essa cláusula não tem o condão de impedir a livre apreciação das provas pelo juízo monocrático, garantia essa prevista constitucionalmente.

Digo isso, pois é incabível manter-se um cláusula contratual que só da vantagens para uma parte em detrimento de outra, isto é, apenas constato vantagens para a construtora que pode postergar o pagamento de lucros cessantes para o final da obra, descaracterizando todo o instituto que tem como objetivo não penalizar a parte que na maioria das vezes com muito esforço e com o sonho de um dia ter seu imóvel próprio, paga suas prestações com dificuldade e passa por frustrações de não obter o imóvel na data aprazada e mais, sacrifica-se na maioria das vezes tendo que pagar a prestação, juntamente com a parcela do aluguel, enquanto espera o seu imóvel ser entregue.

Ademais, entendo não ter cabimento o pedido de minoração da condenação em lucros cessantes para 0,5% (meio por cento), por considerar que nossos tribunais estipulam os percentuais de 0,5% a 1% do valor do imóvel, em conformidade com os parâmetros de mercado, assim como restabelecimento do equilíbrio econômico e financeiro do contrato, demonstrando que a decisão do juízo de piso não merece reforma, por estar em conformidade com os parâmetros jurisprudenciais.

Nesse sentido:

Ementa: CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE



COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PARALISAÇÃO DA OBRA POR FORÇA DE LIMINAR EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADOS. LUCROS CESSANTES E MULTA CONTRATUAL. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. REDUÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. ART. 413. MONTANTE DA PENALIDADE NÃO MANIFESTAMENTE EXCESSIVO. IMPROCEDÊNCIA.

1. A paralisação da obra decorrente de liminar em ação civil pública proposta em desfavor ao fornecedor, tendo em vista não ter o mesmo apresentado documento essencial à realização do empreendimento, não caracteriza caso fortuito ou força maior a afastar a responsabilidade da construtora no cumprimento de suas obrigações contratuais.
2. Restando demonstrado o atraso na entrega da obra além do prazo de tolerância, deve a construtora responder pela cláusula penal contratual, que tem natureza moratória, bem como indenizar o consumidor a título de lucros cessantes, consubstanciado naquilo que deixou de auferir, ante a impossibilidade de uso e gozo do imóvel.
3. O valor estabelecido pelo fornecedor no patamar mensal de 1% (um por cento) do valor atualizado do preço total do imóvel a ser pago a título de multa moratória não se apresenta manifestamente excessivo, restando inviável sua postulação pela redução equitativa, nos termos do art. 413 do Código Civil não restando caracterizado o enriquecimento sem causa do promitente-comprador.
4. Recurso não provido. (TJDF. APC 20151410007404. 4a Turma Cível. Relator: CRUZ MACEDO. Publicado no DJE: 16/11/2015. Pág.: 328)

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINOU OBRIGAÇÃO DE PAGAR. LUCROS CESSANTES EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL INDEFERIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CAPAZES DE ENSEJAR A REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA. PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO CONTRATO EM CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS DE MERCADO. RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO. EXCLUSÃO DE OFÍCIO DE MULTA IMPOSTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO? CABÍVEL SOMENTE EM CASOS DE OBRIGAÇÃO DE ENTREGAR COISA E OBRIGAÇÃO DE FAZER. PRECEDENTES. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (2015.04246944-33, 153.178, Rei. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 4a CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-09, publicado em 2015-11-11).

Ementa: 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. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO MAS NEGO-LHE PROVIMENTO para manter a decisão atacada em sua integralidade, de acordo com a fundamentação lançada.

Oficie-se, comunicando ao juízo a quo desta decisão.

P. R. I.

Servirá a presente decisão como mandado/ofício, nos termos da Portaria n° 3.731/2015 - GP.

Belém (PA), 06 de julho de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora