



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0004679-23.2016.814.0000
AGRAVANTE: PDG CONSTRUTORA LTDA, LONDRES INCORPORADORA LTDA E ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADOS: LUCAS NUNES CHAMA, OAB/PA N. 16956, MHONYSE MARIA SEABRA NEGRÃO MOREIRA, OAB/PA N. 21974
AGRAVADO: RAUL HENRIQUE DA SILVA PINHEIRO, OAB/PA Nº 20.973.
RELATORA: Des^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – CULPA EXCLUSIVA DA AGRAVANTE – DEFERIMENTO DE LUCROS CESSANTES EM FORMA DE ALUGUEIS NO PERCENTUAL DE 0,5% – IMÓVEL NÃO ENTREGUE – PRESENÇA DOS REQUISITOS ENSEJADORES DA TUTELA DE URGÊNCIA - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. À UNANIMIDADE.

1. Decisão recorrida que deferiu o pedido de concessão de tutela provisória para determinar o pagamento de lucros cessantes corresponde a alugueis no percentual de 0,5% do valor do imóvel.
2. Imóvel não entregue, conforme documentos acostados aos autos. Ausência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Lucros cessantes mantidos.
3. Possibilidade de deferimento de lucros cessantes. Lucros presumido.
5. Recurso Conhecido e Improvido, manutenção da decisão atacada em todos os seus termos.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO, tendo agravante PDG CONSTRUTORA LTDA, LONDRES INCORPORADORA LTDA E ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e agravado RAUL HENRIQUE DA SILVA PINHEIRO.

Acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 4ª Câmara Cível Isolada deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, mantendo a decisão de 1ª Grau, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. O julgamento foi presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador José Maria Teixeira do Rosário. Turma Julgadora: Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desembargador José Maria Teixeira do Rosário e Desembargadora Maria Elvina Gemaque Taveira.

Belém (PA), 12 de setembro de 2016.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora



AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0004679-23.2016.814.0000
AGRAVANTE: PDG CONSTRUTORA LTDA, LONDRES INCORPORADORA LTDA E ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADOS: LUCAS NUNES CHAMA, OAB/PA N. 16956, MHONYSE MARIA SEABRA NEGRÃO MOREIRA, OAB/PA N. 21974
AGRAVADO: RAUL HENRIQUE DA SILVA PINHEIRO, OAB/PA N° 20.973.
RELATORA: Desª. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por PDG CONSTRUTORA LTDA E OUTROS, tendo como interessado ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém (fls. 18-19) que, nos autos da AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA ANTECIPADA (Proc. n. 0110219-64.2015.814.0301) determinou que os ora agravantes efetuassem o pagamento mensal de 0,5% sobre o valor do imóvel descrito na exordial a partir do mês seguinte, tendo como ora agravado RAUL HENRIQUE DA SILVA PINHEIRO.

Aduzem as empresas agravantes, que celebraram contrato de promessa de compra e venda com o agravado, tendo por objeto o apartamento n° 303, bloco 21, do empreendimento CITÁ MARIS, com valor de R\$ 100.307,54 (cem mil, trezentos e sete reais e cinquenta e quatro centavos), com prazo de entrega para setembro de 2014.

Consta das razões insertas no presente recurso a carência de interesse de agir do recorrido, sob o argumento de que o contrato firmado entre as partes prevê o pagamento de multa compensatória de 0,2% e moratória de 0,5% do preço da unidade no prazo de 90 (noventa) dias, contados da entrega das chaves, argumentando que a pretensão não teria sido pleiteada na esfera administrativa.

Afirma ainda o não cabimento de lucros cessantes, asseverando a inexistência de provas nos autos de que o agravado estaria efetuando



pagamento de aluguéis em razão da prorrogação do prazo de entrega do imóvel em questão, juntando precedentes jurisprudenciais a fim de ratificar as suas alegações.

Prossegue afirmando que deve ser aplicado o efeito translativo, para julgar extinto o processo sem resolução de mérito, na forma do art. 485, VI do CPC, dada a desnecessidade da tutela jurisdicional vez que o contrato já estipula multa convencional estipulada como pré fixação dos danos.

Por fim, requer a atribuição de efeito suspensivo ao presente recurso, vez que a decisão agravada seria passível de causar danos ao recorrente, e, no mérito, pela sua reforma integral.

Regularmente distribuído, coube-me a relatoria do feito. (fls. 129).

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido 9fls. 130-130/verso).

O prazo para apresentação das contrarrazões, decorreu in albis, conforme certidão de fls. 135.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a proferir o voto.

Cinge-se a controvérsia recursal à possibilidade ou não de pagamento de lucros cessantes ante a ausência de provas nos autos de que o agravado estaria efetuando pagamento de aluguéis em razão da prorrogação do prazo de entrega do imóvel em questão.

Alega a empresa recorrente que não estariam presentes os requisitos imprescindíveis à configurar o direito reclamado pela agravada, especialmente quanto ao deferimento de lucros cessantes em sede liminar, sob o argumento de que o contrato de compra e venda já prevê multa por atraso na entrega do imóvel.

In casu, impende ressaltar que a tutela antecipada tratou sobre o pagamento de lucros cessantes, no valor de 0.5% do valor do imóvel a título



de alugueis.

Assim estabelece o art. 476 do Código Civil brasileiro:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Vale ressaltar em casos análogos, o Superior Tribunal de Justiça já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, à indenizações pelos prejuízos sofridos, desde que caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo, inclusive, alternativas pertinentes à indenização por lucros cessantes em face do atraso na entrega da obra, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que, segundo entendimento jurisprudencial é presumido, devendo as empresas recorridas fazer prova de que não existe mora contratual, o que não foi verificado no caso em comento.

Tal assertiva se deve ao fato do compromissário comprador, ora agravado, não ter recebido no tempo em que foi aprazado em contrato, o imóvel objeto da demanda, tendo, via de consequência, deixado de usufruir do bem, direta ou indiretamente, auferir os lucros, e, ainda, além do pagamento das parcelas dos imóveis adquiridos, continuar os gastos com locação, o que gera sobrecarga financeira, por culpa exclusiva das empresas/rés, ora agravantes.

A respeito do assunto, vejamos o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1. - A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2. - O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3. - Agravo Regimental improvido.(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012) (destacamos).

E mais:

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.

(STJ - AgRg no Ag 1319473RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013)



CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO. I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. II. Agravo regimental provido (STJ - AgRg no Ag 1036023RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2010, DJe 03/12/2010)

Esta E. Corte – TJPA, não diverge desse entendimento, tanto é assim, que colaciono alguns julgados, para demonstrar a consonância das decisões in verbis com a jurisprudencial dominante.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO IMPROVIDO. 1. Analisando-se os documentos carreados aos autos, verifico que o agravado firmou com o agravante contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue. 2. Diante dessa violação contratual, o juízo de primeiro grau deferiu tutela antecipada para determinar ao agravante que pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5 % sobre o capital entregue pelo recorrida à recorrente. 3. Da análise dos autos, entendo que agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada, isso porque o Superior Tribunal de Justiça já assentou que o atraso injustificado na entrega de imóvel caracteriza a culpa exclusiva do promitente vendedor na hipótese de resolução contratual. 4. Recurso conhecido e improvido. (2016.02337182-62, 160.790, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-06-06, Publicado em 2016-06-15)

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, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-09, Publicado em 2015-11-11) (negritou-se).

Ocorre que, no presente caso, não se verificou nos autos provas de que a o imóvel fora entregue ao agravado, o que afastaria a urgência da empresa agravante prover, de imediato, e de forma sumária, a moradia do recorrido, ressaltando-se que tal conclusão não impedirá que se dê provimento ao



referido pleito a quando da análise de mérito da ação originária.

Quanto ao interesse de agir, vale ressaltar que a agravante firmou contrato e se propôs a entregar o imóvel em setembro/2014, podendo a entrega ser prorrogada até maio de 2015, em decorrência do prazo de tolerância, oportunidade em que a agravada propôs a ação em 01.12.2015 (fls. 41/verso-54), no entanto, o imóvel ainda não fora entregue pela Agravante, logo não se pode falar em ausência de interesse de agir. Portanto, pode o agravado se socorrer do Poder Judiciário para ver seus direitos garantidos, sendo legítima a mesma requerer o pagamento de multa judicialmente, ante a inadimplência da recorrente.

Quanto as alegações do agravante de que o agravado não informou ser atuante do mercado imobiliário, não merecem prosperar, haja vista que tal exigência não é necessária, para que o agravado faça jus ao pagamento dos lucros cessantes, uma vez tratar-se de lucro presumido. Corroborando com entendimento acima esposado, vejamos os precedentes, emanados dos Tribunais Pátrios, dentre os quais o TJPR, TJSP, TJRS, TJMA, TJRJ, TJAM, TJDF, assim como desta e. corte TJPA. Vejamos.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE LIMINAR. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA PELO JUÍZO " A QUO ". MORA DA CONSTRUTORA INICIADA APÓS O EXAURIMENTO DOS DIAS DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. PAGAMENTO DOS ALUGUEIS QUE SE JUSTIFICA EM RAZÃO DO INCONTROVERSO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR PERTINENTE. DECISÃO MONOCRÁTICA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, AJUSTANDO-SE A INCIDÊNCIA DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS. DECISÃO MONOCRÁTICA. (Negritou-se).

Outros precedentes – TJPA:

(TJPA - 1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 22ª Sessão Ordinária de 07 de julho de 2014. Rel. Desembargadora Gleide Pereira de Moura).

(TJPA - AI: 201330259561 PA, Relator: Leonardo de Noronha Tavares, Data de Julgamento: 17/11/2014, 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Data de Publicação: 01/12/2014).

Precedentes de outros Tribunais:

(TJ-PR - AI: 12368471 PR 1236847-1 (Acórdão), Relator: Carlos Eduardo A. Espínola, Data de Julgamento: 03/03/2015, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1524 12/03/2015) /// (TJ-PR - AI: 11969307 PR 1196930-7 (Acórdão), Relator: Carlos Eduardo A. Espínola, Data de Julgamento: 24/02/2015, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1521 09/03/2015).

(TJSP - AGR: 941973020128260000 SP 0094197-30.2012.8.26.0000, Relator: Jesus Lofrano, Data de Julgamento: 26/06/2012, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/06/2012).



(TJRS - Agravo de Instrumento N° 70049574429, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em 20/06/2013).

(TJMA - Sala das Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, em São Luís, 11 de dezembro de 2014.).

(TJRJ - Apl. 04539921720118190001 RJ 0453992-17.2011.8.19.0001, Relator: Des. Peterson Barroso Simão, Data de Julgamento: 10/09/2014, Vigésima Quarta Câmara Cível/ Consumidor, Data de Publicação: 17/09/2014 00:00).

(TJAM - APL: 06218034820138040001 AM 0621803-48.2013.8.04.0001, Relator: Ari Jorge Moutinho da Costa, Data de Julgamento: 13/04/2015, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: 22/04/2015).

(TJDF - APC: 20120710353912 DF 0034240-08.2012.8.07.0007, Relator: Gilberto Pereira De Oliveira, Data de Julgamento: 22/10/2014, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 03/11/2014. Pág.: 151).

DISPOSITIVO

Ante o exposto, Conheço do Recurso e Nego-lhe Provimento, mantendo a decisão atacada em todos os seus termos.

É COMO VOTO.

Belém/Pa, 12 de setembro de 2016.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.
Desembargadora-Revisora.