



SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 00627349820158140000  
AGRAVANTE: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO  
AGRAVADO: MAURICIA HEDERSON ABREU  
ADVOGADO: CLOVIS CUNHA DA GAMA MALCHER  
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

**EMENTA:** AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA OBRA DE BEM IMÓVEL. NÃO HÁ NECESSIDADE DE SE PLEITAR A INDENIZAÇÃO PRIMEIRAMENTE NA VIA ADMINISTRATIVA. PRINCÍPIO DA INAFSTABILIDADE DA JURISDIÇÃO. QUANTUM INDENIZATÓRIO DE 0,5% SOBRE O VALOR DO BEM. MEDIDA QUE ATENDE AO PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I – Não há que se falar em falta de interesse de agir quando o promitente comprador busca o pagamento da indenização, por atraso na entrega da obra, diretamente na via judicial, mesmo quando há previsão de multa indenizatória no próprio contrato, em função do Princípio da Inafastabilidade da Jurisdição.

II - O valor do quantum indenizatório deve seguir o Princípio da Razoabilidade e a realidade de mercado atual. Portanto, tendo em vista a crise econômica em voga, que permeia todos os setores da sociedade brasileira, mostra-se de bom tom aplicar a medida de 0,5% sobre o valor do imóvel referente ao pagamento de aluguéis decorrentes do atraso na entrega da obra.

III – Recurso conhecido e parcialmente provido.

#### **A C Ó R D Ã O**

Acordaram Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade, em conhecer e dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 2ª Sessão Extraordinária realizada em 29 de setembro de 2016. Turma Julgadora: Des. Gleide Pereira de Moura, Des. Leonardo de Noronha Tavares. Dra. Rosi Maria Gomes De Farias - Juíza Convocada. Sessão presidida pelo Des. Leonardo de Noronha Tavares.

**GLEIDE PEREIRA DE MOURA**  
Desembargadora Relatora

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 00627349820158140000  
AGRAVANTE: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO  
AGRAVADO: MAURICIA HEDERSON ABREU



---

**ADVOGADO: CLOVIS CUNHA DA GAMA MALCHER**  
**RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**RELATÓRIO**

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeitos suspensivo, interposto por BRUXELAS INCORPORADORA LTDA em face de decisão proferida pelo juízo 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO proposta por MAURICIA HEDERSON ABREU.

A decisão agravada determinou o pagamento de R\$ 600,00 (seiscentos reais) a título de lucros cessantes em virtude de atraso da entrega da obra, a contar da citação até a entrega do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) no caso de descumprimento.

Inconformada com tal decisão, a agravante interpôs 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 cinco dias a partir da entrega do bem. Comentou que tal percentual, estipulado em contrato, é compatível com a realidade mercadológica.

Aduziu que cabia a aplicação do efeito translativo para extinguir o feito sem resolução de mérito por falta de interesse de agir, em virtude de a multa por atraso na entrega da obra estar pré-fixada em contrato, podendo, por isso, ser satisfeita pela via administrativa.

Requeru que, se for mantida a condenação em lucros cessante, que este valor fosse minorado ao percentual previsto em contrato.

Juntou documentos às fls. 14/96.

A Agravada apresentou contrarrazões às fls. 103/113.

Às fls. 114/115 foi indeferido o pedido de efeito suspensivo.

BRUXELAS INCORPORADORA LTDA apresentou Agravo Regimental às fls. 118/125.

À fl. 127 foram apresentadas informações do juízo a quo.

Às fls. 128/129 foi negado seguimento ao Agravo Regimental.

É o relatório.

À Secretaria para inclusão na pauta de julgamento.

Belém,                     de   de 2016.

Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA



SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 00627349820158140000  
AGRAVANTE: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADO: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO  
AGRAVADO: MAURICIA HEDERSON ABREU  
ADVOGADO: CLOVIS CUNHA DA GAMA MALCHER  
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

#### VOTO

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente recurso e passo a apreciá-lo.

Insurgiu-se o Agravante contra decisão singular que deferiu, em decorrência do atraso na obra, o pagamento de aluguel, em prol dos agravados, no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), sob pena de multa diária de 1.000,00 (mil reais) até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) no caso de descumprimento.

O Agravante requereu, preliminarmente, a aplicabilidade do efeito translativo para extinguir o processo principal sem resolução do mérito, alegando a falta de interesse de agir dos Agravados, pois afirmaram que não haveria necessidade da tutela jurisdicional, posto que o valor da multa indenizatória já estava estipulada em contrato.

Quanto a este ponto, não assiste razão ao Agravante, pois quem adquire um imóvel e não o recebe no prazo acordado em contrato pode a qualquer tempo, em função do Princípio da Inafastabilidade da Jurisdição, pleitear em juízo a indenização decorrente do atraso na entrega do bem, não sendo, então, necessário que o promitente comprador busque primeiro receber a indenização pela via administrativa. O Agravante também afirma que o valor referente aos lucros cessantes deveria ser de 0,5% sobre o valor do imóvel, atendendo o que fora estipulado na cláusula 6ª, inciso XXII do contrato de promessa de compra e venda. (fl. )

Quanto a este aspecto, entendo que o valor do quantum indenizatório deve seguir o patamar estipulado em contrato, pois este atende ao Princípio da Razoabilidade e está em consonância com a realidade financeira do país, que perpassa, por evidente crise econômica em



diversos setores.

Portanto, mostra-se de bom tom aplicar a medida de 0,5% sobre o valor do imóvel referente aos aluguéis, devidos em decorrência de atraso na entrega da obra.

Nesse sentido, segue o julgado do STJ:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.**

1. O Tribunal de origem constatou com base nos elementos fático- probatórios dos autos que os danos morais foram devidamente comprovados. Rever tais conclusões, na via estreita do recurso especial, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite o reexame do valor fixado a título de danos morais quando se revelar ínfimo ou exagerado para a causa. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da demanda, foi estabelecida pela instância ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, no montante de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 810.612/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2016, DJe 18/02/2016)

Este Egrégio Tribunal também tem adotado a medida indenizatória de 0,5% sobre o valor do imóvel em casos semelhantes. Senão vejamos:

**EMENTA: APELAÇÕES CIVEIS AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INOCORRENCIA. DANO MATERIAL. COMPROVADO. DEVER DE INDENIZAR O QUANTUM CORRESPONDENTE A 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL. MANTIDO. DANO MORAL. INOCORRENCIA DE ATO ILÍCITO, MAS DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MERO DISSABOR QUE NÃO GERA DANO MORAL. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÕES CONHECIDAS E DESPROVIDAS. DECISÃO UNÂNIME.**

(2015.04794167-89, 154.787, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-12-14, Publicado em 2015-12-17)

Sendo assim, conheço do recurso e dou-lhe provimento parcial a fim de reformar a decisão singular no tocante ao quantum indenizatório, aplicando o patamar 0,5% sobre o valor do imóvel, conforme previsto em contrato.

Belém, 29 de setembro de 2016.



Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA