



PROCESSO Nº 0086755-41.2015.814.0000
ÓRGÃO JULGADOR: 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
RECURSO: AGRAVO DE INSTRUMENTO
COMARCA: BELÉM
AGRAVANTE: SANGÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA
ADV.: PRISCILA R. CANAVIEIRA, OAB/PA Nº 18.390.
AGRAVADOS: LIANE BENCHIMOL DE MATOS e OUTRO.
ADV.: CARLOS ARTHUR ARAUJO DOS SANTOS, OAB/PA Nº 14.273.
RELATORA: DESEMBARGADORA EZILDA PASTANA MUTRAN.

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRECEDENTES DO STJ. DEVIDA CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE O SALDO DEVEDOR. PAGAMENTO DE MULTA DIÁRIA POR DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PAGAMENTO DE ALUGUEIS EM 1% SOBRE O VALOR CONTRATADO. AGRAVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNANIMIDADE.

- 1. Provido o ponto que requer a aplicação da correção monetária sobre o saldo devedor. Demais argumentos improvidos. Manutenção dos alugueis arbitrados.**
- 2. Apelação conhecida e provida à unanimidade**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores, integrantes da 2.ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Roberto Gonçalves de Moura.

Belém (Pa), 07 de novembro de 2016

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO, interposto por SANGÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., nos termos dos artigos 522 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro, interposto contra a decisão do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Capital que, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Lucros Cessantes com pedido de tutela antecipada movida por LIANE BENCHIMOL DE MATOS e SANDRA SUELY BENCHIMOL.

No recurso de Agravo de Instrumento, a construtora alega que celebrou



contrato de compra em venda e 21.07.2011 cuja data para entrega do empreendimento era 20/11/2014. Informa que o Juiz de primeiro grau determinou o pagamento de aluguéis, de multa diária em caso de inadimplemento e congelamento do saldo devedor. Requer a aplicação do efeito suspensivo e a reforma da decisão.

Às fls. 118 proferi decisão liminar concedendo efeito suspensivo apenas em parte, no que tange a decisão que determinou o congelamento do saldo devedor, mantendo os demais termos da decisão agravada.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 121 pleiteando a manutenção da decisão de primeiro grau.

É o relatório.

VOTO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do presente recurso pelo que passo a apreciar suas razões.

Em suas razões a recorrente alega a inexistência dos requisitos autorizadores para a concessão da tutela antecipada, afirmando que não há qualquer risco imediato que as autoras possam sofrer com o atraso na entrega do imóvel, não havendo lesão ao seu patrimônio.

Essas razões não merecem prosperar considerando que o simples fato dos Autores não poderem dispor de um bem que compraram e aguardavam sua entrega na data contratada já perfaz um dano de difícil reparação, evidenciando a existência dos requisitos autorizadores da concessão da tutela antecipada prevista no art. 273 do CPC.

Diante de desse entendimento, resta claro que é devida a reparação de danos materiais, a título de danos emergentes, quando o consumidor se encontra obrigado a arcar com os pagamentos de aluguel de imóvel ou não pode alugar seu imóvel, em virtude do atraso na entrega do imóvel.

Nos termos dos mais recentes entendimentos do Superior Tribunal de Justiça, há presunção relativa do prejuízo do promitente comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo vendedor, devendo este último fazer prova de que não existe mora contratual, o que não foi verificado no caso em comento.

Nesse sentido o STJ firmou o mesmo entendimento, conforme podemos verificar no seguinte julgado:

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 amora 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. (STJ - AgRg no REsp: 1202506 RJ 2010/0123862-0, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 07/02/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/02/2012)

Dessa forma, acertadamente o Juízo de primeiro grau determinou o pagamento de alugueis, entendendo que em percentual razoável dentro dos parâmetros legais, estando condizente com as orientações jurisprudenciais e com base no contrato firmado pelas partes.

Observo no contrato de fls. 80, que o valor do imóvel é de R\$ 625.404,48 (seiscentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e quatro reais e quarenta e oito centavos), dessa forma a fixação do aluguel está condizente com o valor de mercado, que permeia entre 0,5% e 1% do valor de contrato.

É importante ressaltar que o contrato foi celebrado em 21/07/2011, e este valor sequer sofreu qualquer atualização em mais de 5 anos, e se fosse corrigido monetariamente seria bem maior o valor a ser pago a título de lucros cessantes. Por fim, ressalto que embora o valor do aluguel seja alto para qualquer parte, o valor dispendido pelo consumidor também foi extensivo, tendo em vista o valor do empreendimento discutido.

Neste entendimento é a jurisprudência de nosso Tribunal:
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)

O Agravante alega ainda a impossibilidade de congelamento do saldo devedor, sendo escoreita a alegação, uma vez que a jurisprudência pátria entende que deve ser mantido o equilíbrio contratual durante o período do atraso na entrega da obra, corrigindo o saldo devedor com o IPCA – índice de preços do Consumidor, ou outro índice que seja menos prejudicial ao consumidor. Em outras palavras, deve-se manter atualizado os valores dos insumos usados na obra, conforme se observa da decisão do STJ:

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO.



IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04.

1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.

2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor.

3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes.

5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora.

6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.

7. Recurso especial provido.

(REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014) .

Em análise ao cabimento da aplicação da multa diária na hipótese de descumprimento de decisão judicial, entende-se que ela visa ensejar o resultado prático da medida emanada, possuindo caráter preventivo e não punitivo, visando impedir o descumprimento da decisão judicial.

Portanto, a aplicação da multa tem por finalidade coagir a parte adversa a atender o comando judicial, evitando a prática de ato contrário ao direito, com suporte no art. 461, §§ 4º e 5º, do CPC.



No caso, não verifico prejuízo à agravante pela fixação da multa, principalmente porque fixada em valor limitado, inexistindo razão para minorá-la, tendo em vista que o juízo originário poderá modificar o valor que vier a ser cobrado, caso verifique que se tornou excessiva (CPC, art. 461, § 6º).

Esse é o entendimento adotado em nosso Egrégio Tribunal e especialmente nesta Colenda Câmara:

EMENTA: PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. RECEBIMENTO COMO AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE OBRA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE CONDENOU A CONSTRUTORA AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. MULTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PROPRIOS FUNDAMENTOS. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA JULGADA. RECURSO DE AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A jurisprudência do STJ 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, o que não foi demonstrado nos apresents autos. Precedentes.
2. A aplicação da multa tem por finalidade coagir a parte adversa a atender o comando judicial, evitando a prática de ato contrário ao direito. Inteligência do art. 461, §§4º e 5º, do CPC. Valor aplicado com razoabilidade.
3. Recurso interposto com o intuito de rediscutir matéria julgada monocraticamente.
4. Ausência de colação de fatos novos ao caso concreto hábeis a reforma da decisão monocrática.

Belém/PA, 17 de março de 2016.

DES. ROBERTO GONÇALVES MOURA.

No que concerne ao pedido de declaração de validade da clausula de tolerância, verifico que na decisão de fls. 111, em que o Juiz de primeiro grau analisou os pedidos de tutela antecipada, não há qualquer referência a este ponto, eis que nem fixou os alugueis retroativamente, portanto este argumento carece de interesse recursal.

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO do recurso de AGRAVO DE INSTRUMENTO e, no mérito, CONCEDO PARCIAL PROVIMENTO, apenas no sentido de aplicar a correção monetária ao saldo devedor, mantendo os demais termos da decisão atacada, nos exatos termos da jurisprudência pacificada de nossos tribunais.

Belém (PA), 07 de novembro de 2016.

Desembargadora Ezilda Pastana Mutran
Relatora