



SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
JUÍZO DE ORIGEM: 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM
AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2014.3.006164-2
AGRAVANTES: TEMPO INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA
LTDA
ADVOGADOS: JOSÉ MILTON DE LIMA SAMPAIO NETO E OUTROS
AGRAVADOS: ANGELA MARIA DIAS DA COSTA E OUTROS
ADVOGADOS: WILSON JOSÉ DE SOUZA
RELATORA: Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES CABÍVEIS. PREJUÍZO PRESUMIDO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. UNÂNIME.

ACORDÃO

Vistos, etc.

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores e Juízes convocados componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, a unanimidade, negaram provimento ao recurso de Agravo de Instrumento, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Julgamento presidido pela Exma Sra. Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

Belém(PA), 21 de Novembro de 2016.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de agravo de instrumento com pedido expresso de efeito suspensivo, interposto por TEMPO INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, contra a decisão proferida pelo douto juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Belém/PA, que deferiu parcialmente a tutela antecipada e concedeu tutela inibitória nos autos da ação ordinária de obrigação de fazer c/c danos morais e lucros cessantes com pedido de tutela antecipada, em trâmite sob o n° 0066768-57.2013.814.0301, ajuizada pelo ora agravados em face dos agravantes.

Aduzem os agravantes que o presente recurso combate a decisão que defere o



pleito de Antecipação de Tutela, pois, ocorre que, além de desrespeitados a Constituição da República e o Código de Processo Civil, ocorrerá a violação direta e indevida ao patrimônio da Agravante, o que não pode ser admitido por este juízo ad quem.

Deste modo, por haver decisão interlocutória que ocasionará por consequência dano de difícil ou impossível reparação, logo, a interposição do recurso é cabível.

Ademais, no que tange ao pedido de efeito suspensivo, tem por intuito evitar que a demanda prossiga, pois conforme o disciplinado pelo ordenamento jurídico - processual, atribui - se o efeito ao agravo de instrumento quando admitido e relevantes os fundamentos para a reforma da decisão agravada, sempre na presença de a apreciação jurisdicional atacada poder causar dano grave ou de difícil reparação.

Dano este que pode ser constatado pelo fato de que a TEMPO INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, mesmo sem ter recebido a totalidade dos valores celebrados em contrato, terá que pagar lucros cessantes, mesmo diante de ausência de quitação parcela das chaves. Neste sentido, ocorrerá dilapidação patrimonial mensal nas contas das empresas sem sequer terem recebido o valor estabelecido em contrato com a atualização monetária e os juros legais. Tendo em vista que isso implicará em graves prejuízos às agravantes.

Por fim requereu que seja concedido o efeito suspensivo ao presente agravo, que seja reformada a decisão ora combatida, posto que não demonstrados os requisitos legais para as referidas concessões excepcionais e que no caso de manutenção das decisões de fixação de lucros cessantes sejam baseados no princípio da proporcionalidade e da razoabilidade.

Em decisão interlocutória deferir o efeito suspensivo pleiteado por vislumbrar presente os requisitos autorizadores (fl.166/166-verso).

Houve manifestação (fls. 168/ 178) e posteriormente, pedido de reconsideração (fls. 180/194) por parte dos agravados.

O juízo a quo prestou as informações solicitadas (fl.195-195-verso).

Em decisão interlocutória atendi o pedido de reconsideração ora pleiteado por verificar que a decisão recorrida não encontrava em consonância com os julgados da 1º Câmara Cível Isolada (fl. 196/197).

A empresa HARMÔNICA INCORPORADORA LTDA interpôs AGRAVO REGIMENTAL às fls. 198/213 solicitando a retratação da decisão monocrática e conseqüentemente o conhecimento e provimento do recurso.

Em decisão monocrática neguei seguimento ao agravo regimental por ser manifestadamente inadmissível uma vez que o mesmo foi interposto por pessoa estranha a lide (214-214-verso). Às fls.215/223 os agravantes interpuseram agravo regimental alegando que houve erro material (erro na digitação do nome do agravante), quanto a interposição do agravo regimental de fls. 198/213, e portanto tratava-se de erro sanável.

O processo foi incluso em pauta de julgamento e por unanimidade dos votos, a 1º Câmara Civil Isolada acompanhou esta relatora que conheceu e negou provimento ao recurso de agravo regimental por comungarem do mesmo entendimento no que tange a existência de erro processual, logo insanável.

Autos conclusos.

É o relatório.

VOTO

Conheço do Agravo de Instrumento, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal. Por oportuno, ressalto trecho final da decisão agravada:



(...)

Logo, por todos esses motivos, vejo, por bem, como compensação pelos danos materiais, DEFERIR tal pedido formulado pelo Autor, devendo os Réus pagarem, a título de lucros cessantes, como aluguel mensal, no percentual de 0,6% (zero vírgula seis por cento) sobre a somatória dos valores das 2 (duas) unidades autônomas contratadas (item 3.1, fl. 24 e item 3.1, fl. 51), a quantia de R\$ 3.429,70 (três mil quatrocentos e vinte e nove reais e setenta centavos), depositando-a em Juízo, no máximo, ao quinto dia útil do mês subsequente ao de intimação desta decisão, inclusive os que se vencerem no curso deste processo, até a efetiva entrega dos bens objetos do ajuste entre as partes (fls. 23/49 e 50/75). Outrossim, cabendo às Requeridas, considerando-se o mesmo valor mensal, depositar ainda em Juízo a importância total referente aos meses já vencidos, desde JUNHO DE 2013, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de intimação desta liminar.

(...)

No caso em comento, o juízo a quo decidiu de forma acertada pois de acordo com o Superior Tribunal de Justiça o atraso na entrega da obra já presume o direito de reivindicar os danos materiais, neste caso, os lucros cessantes.

Ademais, o magistrado teve a cautela de exigir o depósito em conta judicial o que afasta o argumento da agravante sobre o risco de difícil reparação, pois os valores só serão liberados ao fim da lide. Além disso o valor arbitrado pela magistrada a título de lucros cessantes, a saber, 0,6%, esta coerente com o que vem sendo determinado em nosso tribunal, onde tem-se o mínimo de 0,5% ao máximo de 1%.

Vale ressaltar que o Dano Material se divide entre: Lucros Cessantes e Danos Emergentes, ambos devem ser comprovados preferencialmente por provas documentais. No caso em tela, o imóvel não foi entregue na data acordada entre as partes o que configura prova inequívoca e que caracteriza por si só o direito da agravante em pleitear os lucros cessantes que são devidos a quem deixou de receber a tempo, neste caso, o bem, impossibilitando-a injustamente de gozar de seus benefícios seja pelo próprio direito de moradia (danos emergentes) ou como também o de potencial locadora ou investidora do imóvel (lucros cessantes).

Reconheço a existência de decisões em sentido contrário no âmbito desta Eg. Corte, inclusive de minha própria autoria, contudo tais decisões já foram superadas por outras mais recentes e em sendo diverso; desta feita, passo a me alinhar ao posicionamento dominante deste Tribunal – TJE/PA.

Assim, quanto aos lucros cessantes em ações desse jaez, a 1ª Câmara Cível Isolada do Eg. TJE/PA já sedimentou sua jurisprudência pelo cabimento. Isso porque o STJ já pacificou o entendimento 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 imputável. (STJ, Ag Reg. No REsp 1.202.506/RJ. Rel. Min. Sidnei Baneti. Julgado em 07/02/2012. DJe 24/02/2012). Nesse sentido:

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 02/07/2013) (Grifo nosso).

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). (Grifo nosso).

Esta Eg. Corte – TJP não diverge do Colendo STJ.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA, JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A REQUERIDA NO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS NO PERCENTUAL DE 1% (UM POR CENTO) DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO DA UNIDADE POR MÊS OU FRAÇÃO DO MÊS, DEVIDOS DESDE ABRIL DE 2011 ATÉ A DATA EFETIVA DA ENTREGA DO IMÓVEL, E O VALOR DE R\$ 22.000,00 (VINTE E DOIS MIL REAIS) A TÍTULO DE DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES MANTIDOS, POIS O STJ ATRAVÉS DE INÚMEROS JULGADOS, PACIFICOU O ENTENDIMENTO DA PRESUNÇÃO RELATIVA, QUANTO AO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS TAMBÉM MANTIDOS, TENDO EM VISTA A ENTREGA FRUSTRADA DENTRO DO PRAZO PREVISTO. RECURSO CONHECIDO, PORÉM IMPROVIDO. (2015.02784916-68, 149.200, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-06-29, Publicado em 2015-08-05) (Grifo nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (PROC. Nº: 0008952-20.2013.8.14.0301). CONCLUO QUE NÃO MERECE REFORMA A DECISÃO AGRAVADA, JÁ QUE O AGRAVADO ADQUIRIU APARTAMENTO DO AGRAVANTE NA PLANTA, NO ANO DE 2008 E QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO FOI ENTREGUE, SENDO QUE A FAMÍLIA SE PLANEJARA PARA VENDER O ATUAL IMÓVEL RESIDENCIAL COM A FINALIDADE DE PAGAR O APARTAMENTO ADQUIRIDO. 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. 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. PORTANTO, DIANTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS E DOS FUNDAMENTOS LEGAIS, COTEJADOS COM OS DOCUMENTOS QUE FORMAM O PRESENTE INSTRUMENTO, INFERE-SE QUE NÃO RESTARAM PREENCHIDOS OS REQUISITOS EMANADOS DO ARTIGO 273, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. (2014.04538357-07, 133.696, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2014-05-12, Publicado em 2014-05-21) (Grifo nosso).

Eis os precedentes de outros Tribunais:

APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DIES A QUO E AD QUEM. MULTA PENAL CUMULADA COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JUROS DE MORA E CORREÇÃO. 1. A análise quanto à necessidade da prova se insere no âmbito da discricionariedade conferida ao julgador. Assim, o magistrado, ao considerar que a prova requerida é impertinente, desnecessária ou protelatória,



deve indeferi-la, sem que se configure cerceamento de defesa. 2. A construtora deve responder pelos lucros cessantes, quando a unidade imobiliária não for entregue no prazo acertado no contrato, que correspondem aos aluguéis que o consumidor deixou de auferir entre a data final do prazo de prorrogação até a efetiva entrega das chaves. 3. A cláusula penal contratual tem natureza moratória, diversa da reparação por lucros cessantes, que tem caráter indenizatório. 4. Os juros de mora devem incidir desde a data da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. A correção monetária, que é meio de recomposição do poder aquisitivo da moeda, deve ocorrer a partir do momento em que os aluguéis seriam devidos, para se evitar enriquecimento sem causa do devedor. Todavia, não há que se alterar a data indicada na sentença se mais benéfica para o recorrente. 5. Agravo retido e apelação não providos." (TJDFT - APELAÇÃO CÍVEL 20060111079387APC DF; Registro do Acórdão Número: 577234; Data de Julgamento: 29/03/2012; Órgão Julgador: 4ª TURMA CÍVEL; Relator: Arnaldo Camanho de Assis; Publicação No Dju: 16/04/2012 Pág.: 217; Decisão: Negar Provimento Ao Agravo Retido E À Apelação, Unânime.). (Grifo nosso).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. PRELIMINAR. INTEMPESTIVIDADE. REJEIÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO. ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. DEVER DE REPARAR. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VALOR ADEQUADO. RECURSOS IMPROVIDOS. - Comprovada a tempestividade do recurso, rejeita-se a preliminar de não conhecimento do recurso; - Configurado o inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, resta caracterizado o dever de reparar os danos materiais sofridos pelos compradores; - O atraso na entrega do imóvel gera dano moral; - O valor da indenização deve corresponder à extensão do prejuízo; Recursos improvidos. (TJMG - Apelação Cível nº 1.0024.11.180229-4/001 – Rel.Des. Amorim Siqueira - 9ª CÂMARA CÍVEL - à unanimidade rejeitada a preliminar aventada em sede de contrarrazões e negar provimento a ambos os recursos.) (Grifo nosso).

Os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudência emanado da Corte Superior – STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel a indenizações pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive as alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessante, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que segundo entendimento do Tribunal da Cidadania é presumido.

Explico:

Tal assertiva se deve ao fato da agravante, promissária compradora, não ter recebido no tempo em que foi apurado em contrato, o imóvel objeto da demanda e, por consequência, deixou de usufruir do bem.

Como sabido, a reparação dos prejuízos, inclusive dos lucros cessantes, se refere ao que foi deixado de auferir, em função de culpa, omissão, negligência, dolo ou imperícia de outrem (Art. 402 do CC), de forma que, o argumento de que se encontra ausência de comprovação de prejuízo a amparar o ônus que lhe está sendo imposto pelo juízo singular, não se justifica, em face da presunção relativa, admitida pela jurisprudência, oriundo do atraso na entrega da obra pela Empresa Demandada.

Por fim, cumpre salientar que no caso em tela a agravante estava cumprindo com suas obrigações contratuais e não recebeu o imóvel dentro do prazo estipulado em contrato firmado entre as partes o que lhe confere o direito de pleitear indenizações por tudo que deixou de auferir e usufruir por não estar



na posse de seu bem.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO de Agravo de Instrumento, e NEGO-LHE PROVIMENTO para MANTER A DECISÃO AGRAVADA em todos os seus termos.
É como voto.

Belém/PA, 21 de novembro de 2016.

DES.^a MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO
Relatora