



ACÓRDÃO Nº
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
COMARCA DE BELÉM/PA
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 0010288-84.2016.8.14.0000
AGRAVANTE: ORION INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
AGRAVADO: MARIA SANTANA CARVALHO DE SOUZA
INTERESSADO: PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RECISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES, IDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. FIXAÇÃO DE ASTREINTES. POSSIBILIDADE A PARTIR DA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. MEDIDA COERCITIVA PARA ASSEGURAR O CUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. Superior Tribunal de Justiça 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. Admissível a fixação de multa para cumprimento de obrigação de pagar, nos termos do art. 139, IV do CPC/2015, por se tratar de medida coercitiva necessária a assegurar o cumprimento de ordem judicial
3. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso desprovido.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 20 de março de 2017. Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura, Juiz Convocado Dr. José Roberto Pinheiro Bezerra Junior. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura.



LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES:
(RELATOR).

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de efeito suspensivo, interposto por ORION INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, contra decisão interlocutória, prolatada pelo Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém (cópia à fl.23), nos autos da Ação de Rescisão Contratual com Pedido de Nulidade de Cláusula c/c Restituição de Valores, Indenização por Danos Morais e Materiais com Pedido de Tutela Antecipada, movida por MARIA SANTANA CARVALHO DE SOUZA.

Consta dos autos que na origem a agravada celebrou contrato de Compromisso de Compra e Venda de unidade autônoma n° 701ª e vaga de garagem n° 206, do empreendimento Edifício Torre Marin, com prazo de entrega para 36 (trinta e seis) meses a contar do registro da incorporação imobiliária, que ocorreu 25.09.2009. A data inicial para entrega seria no dia 25.09.2012, e passados mais de três anos sem que houvesse a entrega, a compradora resolveu ajuizar a ação. Alega, ainda, que está lhe sendo cobrada pela PDG, parcela já quitada, no valor de R\$ 12.361,08 (doze mil,



trezentos e sessenta e um reais e oito centavos) acrescida de juros, o que lhe impediu de receber a unidade adquirida.

Em despacho inicial, complementado com a decisão dos Embargos de Declaração, a Magistrada singular deferiu em parte o pedido de concessão de tutela provisória, para determinar que as requeridas depositem, a título de lucros cessantes, até o quinto dia útil do mês subsequente, o correspondente a alugueis do imóvel, no valor mensal de R\$ 1.892,46 (mil, oitocentos e noventa e dois reais e quarenta e seis centavos), a partir de 2013, mês posterior ao prazo fatal para entrega do empreendimento, considerada a cláusula de tolerância, até a expedição do habite-se; e ainda, que os meses vencidos sejam depositados em juízo, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da intimação da decisão. Arbitrou multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) em caso de descumprimento.

Inconformadas, as requeridas ORION INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA interpuseram o presente recurso alegando que a decisão a quo foi proferida em total desrespeito aos direitos das agravantes.

Pontuaram que estão presentes os requisitos para concessão de efeito suspensivo à decisão.

Arguíram ser descabida a indenização por danos materiais, consistente em lucros cessantes, já que deixou de considerar o fato da agravada contar com um débito, referente a parcela de financiamento, em valor elevado, próximo a R\$ 278.285,92 (duzentos e setenta e oito mil, duzentos e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos), estando em mora desde a expedição do auto de conclusão da obra, ou seja, março/2015.

Destacaram que a agravada adimpliu parcialmente o imóvel, devendo o pedido de lucros cessantes obedecer à proporcionalidade e razoabilidade e não ao valor total do imóvel, causando lesão grave e de difícil reparação.

Sustentaram que a cominação de multa por descumprimento da decisão, tornar absurda a decisão, já que tal medida não é compatível com as obrigações de pagar, como arbitrado na decisão ora atacada,

Asseveraram que a agravada não demonstra na inicial a efetiva perda de oportunidade relacionada ao imóvel em questão, que possa ensejar a sua indenização, não se desincumbindo do ônus probatório.

Esclareceram ainda, que o juízo singular ao arbitrar os supostos lucros cessantes que a agravada deixou de auferir com o atraso na obra, deixou de considerar os custos que os mesmos teriam para alugar, como corretor, pintura, manutenção, dentre outros.

Ao final, pugnaram pela concessão de efeito suspensivo à decisão, e no mérito, pelo provimento do recurso.

Regularmente distribuído, coube-me a relatoria.

Às fls. 78/81, deferi parcialmente o pedido de efeito suspensivo pleiteado.

Compulsando os autos, verifico que a agravada não apresentou contrarrazões conforme consta certidão à fl.83.

O feito foi incluído em pauta de julgamento.

É o relatório.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RECISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE



VALORES, IDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. FIXAÇÃO DE ASTREINTES. POSSIBILIDADE A PARTIR DA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. MEDIDA COERCITIVA PARA ASSEGURAR O CUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. Superior Tribunal de Justiça 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. Admissível a fixação de multa para cumprimento de obrigação de pagar, nos termos do art. 139, IV do CPC/2015, por se tratar de medida coercitiva necessária a assegurar o cumprimento de ordem judicial
3. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES. (RELATOR):

Conheço do recurso, eis que presentes os seus requisitos de admissibilidade.

Compulsando o caderno processual, apuro ser inegável, que as partes envolvidas no litígio celebraram contrato de promessa de compra e venda, e que o prazo estipulado no aludido contrato para a entrega da obra não foi obedecido, posto que contratualmente, sem que a obra tenha sido entregue à agravada.

Como disse na decisão interlocutória proferida nestes autos, os referidos precedentes jurisprudenciais são baseados na premissa de que o atraso na entrega o imóvel na data acordada, ocasiona evidente prejuízo ao adquirente pelo tempo que deixou de usufruir do imóvel e não há necessidade de prova neste particular, porque a situação advém da experiência comum.

Vale registrar que o valor do aluguel aceito pelos especialistas e pela jurisprudência Pátria varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. Deste modo, tendo a agravada adquirido o apartamento em questão no valor de R\$ 189.246,07 (cento e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e seis reais, sete centavos), atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, entendo que se mostra justo e razoável o arbitramento fixado pelo Magistrado de piso, não se afigurando exacerbado, considerando as especificações da unidade adquirida pelos autores e o porte do empreendimento, e que, considerado o lapso temporal, o imóvel em questão certamente está mais valorizado, compatível com o valor atribuído pelo Juízo a quo a título de aluguel.

Assim, correta a decisão agravada que arbitrou os lucros cessantes no valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel.

Em relação à impossibilidade de ser deferida a indenização em lucros cessantes ante à ausência de demonstração do prejuízo, também já está



pacificado o entendimento de que tal prejuízo é presumido, em decorrência da frustração suportada pela agravada, que comprou um imóvel residencial e não o recebeu, o que lhe gerou danos materiais.

Nessa linha de entendimento, a jurisprudência do STJ:

"CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO.

1. Ação de indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 11.07.2012. Agravo em Recurso especial atribuído ao gabinete em 25.08.2016.
2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorrentes.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial.
4. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.
5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
6. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. do /73). Precedentes.
6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido".
(REsp 1633274/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 14/11/2016)

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).

No que diz respeito à fixação de multa por descumprimento da obrigação, em observância ao disposto no art. 139, IV do CPC/2015, é possível a determinação de medidas coercitivas necessárias a assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária.

Por força desse dispositivo torna-se possível o emprego de meios outros, que visem compelir o devedor a cumprir obrigações pecuniárias reconhecidas em decisão judicial. Assim, o emprego de astreintes (medida coercitiva patrimonial) para o



cumprimento obrigacional, pode também ser aplicado às obrigações de pagar, pelo que curvo-me ao novo entendimento em face do disposto no novo CPC.

Nesse sentido a lição de Guilherme Rizzo Amaral: .

O atual CPC veio a modificar tal estado de coisas, permitindo também a utilização da técnica de tutela mandamental (na qual se incluem medidas indutivas e coercitivas) para assegurar o cumprimento de ordens judiciais, inclusive quando relacionadas aos deveres de pagar quantia.

Nesses termos, possível a imposição de astreintes na ação em curso, não se mostrando excessivo o valor fixado, já que se trata de medida pedagógica/coercitiva.

Forte em tais argumentos, nego provimento ao recurso, mantendo incólume a decisão recorrida, nos termos da fundamentação exposta.

Este é o meu voto.

Belém (PA), 20 de março de 2017.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR