



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 00977224820158140000
AGRAVANTE: ELIAMAR ROSA
ADVOGADO: CARLOS EDUARDO GODOY PERES
AGRAVADO: PLANTAFORMA INCRPORADORA E CONSTRUTORA LTDA-ME
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. LIMINAR PARA ENTREGA DA OBRA EM 60 DIAS. MEDIDA SATISFATIVA E DE DIFÍCIL CUMPRIMENTO. NÃO CONCESSÃO. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IPCA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Voltou-se a Agravante em face de decisão singular que deixou de conceder a medida liminar para que o Agravado concluísse a obra e entregasse o imóvel no prazo de 60 dias e indeferiu o pedido de lucros cessantes.

II - O pedido da Agravante, referente a determinação para que o imóvel tivesse a obra concluída no prazo de 60 dias, com a consequente entrega do bem, representa uma medida satisfativa e que inclusive mostra-se de difícil realização, uma vez que a própria Agravante relatou que a obra nem foi iniciada. Portanto, este pedido não encontra amparo para alcançar o deferimento liminar.

III – O pedido de lucros cessantes mostra-se razoável e encontra respaldo na jurisprudência local, devendo ser arbitrado em 0,5% sobre o valor contratual, a contar-se do atraso contratual até a efetiva entrega do bem. Aplicando-se o IPCA como índice de correção monetária sobre o saldo devedor

IV - Recurso conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em conhecer e dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 18ª Sessão Ordinária realizada em 21 de agosto de 2017. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Desa. Maria Do Ceo Maciel Coutinho e Desa. Maria Filomena de Almeida Buarque.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Desembargadora Relatora

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 00977224820158140000
AGRAVANTE: ELIAMAR ROSA
ADVOGADO: CARLOS EDUARDO GODOY PERES



AGRAVADO: PLANTAFORMA INCRPORADORA E CONSTRUTORA LTDA-ME
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por ELIAMAR ROSA em face de decisão do juízo da 2º Vara Cível e Empresarial de Redenção nos autos da AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER c/c INDENIZAÇÃO ajuizada em face de PLANTAFORMA INCRPORADORA E CONSTRUTORA LTDA-ME

Afirma a Agravante que firmou contrato de promessa de compra e venda de imóvel com o Agravado e este se comprometeu a entregar o bem na data de 31 de janeiro de 2015, o que deixou de ser cumprido, motivo pelo qual pleiteia, em sede liminar, a concessão de aluguéis, tendo em vista que não está dispondo do imóvel em questão e encontra-se morando na casa de familiares. O Agravante também requereu que o imóvel fosse entregue no prazo de 60 dias. O juízo singular denegou o pedido liminar, sendo esta a decisão agravada. Por meio do presente recurso a Agravante busca a reforma desta decisão.

Juntou documentos às fls. 28/109.

Às fls. 112/113 foi deferido parcialmente o pedido de efeito ativo, apenas para arbitrar os lucros cessantes no valor de R\$ 518,76.

Conforme certidão de fl. 115 não foram apresentadas contrarrazões e nem informações do juízo a quo.

Em decorrência da Emenda Regimental n. 05/2016, o feito foi redistribuído à minha relatoria em 13/01/2017.

É o relatório.

Inclua-se na pauta com pedido de julgamento.

Belém, de de 2017.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 00977224820158140000

AGRAVANTE: ELIAMAR ROSA

ADVOGADO: CARLOS EDUARDO GODOY PERES

AGRAVADO: PLANTAFORMA INCRPORADORA E CONSTRUTORA LTDA-ME

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente recurso.

Voltou-se a Agravante contra a decisão que denegou o pedido liminar referente ao prazo de 60 dias para concluir a obra e entrega de imóvel, o qual foi objeto de contrato de promessa de compra e venda entre as partes e arbitramento de aluguéis, em decorrência do atraso na entrega da obra.

O pedido da Agravante, referente a determinação para que o imóvel tivesse a obra concluída no prazo de 60 dias, com a consequente entrega do bem, representa



uma medida satisfativa e que inclusive mostra-se de difícil realização, uma vez que a própria Agravante relatou que a obra nem foi iniciada. Portanto, este pedido não encontra amparo para alcançar o deferimento liminar.

Quanto ao pedido de lucros cessantes, este mostra-se razoável e encontra respaldo na jurisprudência local, devendo ser arbitrado em 0,5% sobre o valor contratual, devendo contar-se a partir do atraso contratual até a efetiva entrega do bem.

Nesse sentido seguem os julgados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR NÃO ENCONTRA AMPARO LEGAL. NULIDADE DE CLAUSULA DE TOLERÂNCIA DEVE SER APRECIADO QUANDO DO JULGAMENTO DO MÉRITO DA AÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. O agravante, sob a alegação de atraso injustificado na entrega do imóvel, postulou tutela antecipada para determinar aos agravados que lhe pague, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5% do valor do imóvel, declaração de nulidade da Clausula de Tolerância de 180 (cento e oitenta) dias prevista no item ?L.2? do contrato de adesão, congelamento do saldo devedor. 2. Da análise dos autos, entendo que cabe deferir a tutela antecipada para determinar que os agravados paguem ao agravante o montante mensal equivalente a 0,5% sobre o valor do imóvel, a título de lucros cessantes por descumprimento da cláusula de prazo para entrega da obra, até a disponibilização da unidade ao consumidor. 3. Isso porque o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já assentou que o atraso injustificado na entrega de imóvel caracteriza a culpa exclusiva do promitente vendedor na hipótese de resolução contratual⁶. Recurso conhecido e parcialmente provido. 4. Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor do agravado: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos. 5. Relativamente à discussão sobre a manutenção ou não da correção monetária do saldo devedor, por conta do aludido atraso, entendo que a correção deve ser mantida, pois ela tem por finalidade eliminar as distorções no valor da moeda, a fim de que prevaleça o seu valor real, não representando, portanto, um bônus ao agravante e nem um ônus ao agravado. 6. No que concerne ao pedido de decretação da nulidade da clausula de tolerância do contrato entabulado entre as partes litigantes, tal medida deve ser tratada quando do julgamento do mérito da ação, sob pena de esvaziamento da jurisdição do juízo de origem. 7. Recurso conhecido e parcialmente provido.

(2017.02099222-70, 175.273, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-16, Publicado em 2017-05-24)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PERDAS E DANOS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PERCENTUAL SOBRE O VALOR DO IMÓVEL CONSTANTE NO CONTRATO. ATUALIZAÇÃO PELO IPCA, SALVO SE O INCC FOR MENOR. RECURSO PROVIDO. 1. Lucros cessantes. A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Desse modo, correta a decisão agravada que arbitrou lucros cessantes a título de alugueis, pois é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, porque



propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado. Tendo o percentual aplicado observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. 2. Correção Monetária O atraso na entrega do imóvel, ainda que não justifique a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, deve servir de parâmetro para a substituição da aplicação 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) para o 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, a priori, eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. Dessa forma, vislumbro a presença da fumaça do bom direito nas razões das agravantes. 4. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso provido.

(2017.01631983-40, 174.090, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-04-27)

Quanto a correção monetária, deve-se aplicar o IPCA (índice Nacional de Preço ao Consumidor-Amplo), conforme entendimento firmado no julgamento do RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.139 - RJ (2014/0044528-1), Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI, julgado em 3-6-2014, abaixo transcrito:

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.

(...)

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.

(...)

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.

Por todo o exposto, conheço do presente recurso e dou-lhe provimento parcial, para que conceder a aplicação de lucros cessantes, dentro no patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel. Aplicando-se o IPCA como índice de correção monetária

