



AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0075764-06.2015.814.0000
AGRAVANTE: PDG REALTY AS EMPREENDIMENTOS
ADVOGADOS: MAURICIO BARROS REGADO, OAB/PA 173423
PAULO VINICIUS DE CARVALHO SOARES, OAB/PA 257092
AGRAVADO: FRANCISCO RAMON NOVAES DE ALMEDA
ADVOGADO: ALESSANDRA APARECIDA SALES DE OLIVEIRA, OAB/PA 17352.
RELATORA: MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINOU OBRIGAÇÃO DE FAZER – LUCROS CESSANTES EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CAPAZES DE ENSEJAR A REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA – VALOR FIXADO PELO MAGISTRADO EM CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS DE MERCADO – EQUIVALENTE A 1% DO VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL - RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO – CLÁUSULA PENAL – CUMULAÇÃO – POSSIBILIDADE – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. À UNANIMIDADE.

1. Decisão agravada que determinou o pagamento de lucros cessantes em R\$ 1.500,00, correspondente a 1% do valor atualizado do imóvel até a efetiva entrega do bem imóvel. Proporcionalidade e Razoabilidade acerca do referido arbitramento.
2. Desvantagem exacerbada experimentada pelo recorrido face o atraso na entrega do imóvel. Restabelecimento do equilíbrio da relação contratual firmada pelas partes.
3. Possibilidade de cumulação de cláusula penal com lucros cessantes. Não configuração de bis in idem.
4. Recurso Conhecido e Improvido. Manutenção da decisão agravada em todos os seus termos. À Unanimidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO INSTRUMENTO, tendo como agravante PDG REALTY AS EMPREENDIMENTOS e agravante FRANCISCO RAMON NOVAES DE ALMEDA.

Acordam Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2º Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO, PARA NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. O julgamento foi presidido por Mairton Marques Carneiro. Belém, 19 de setembro de 2017.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora



AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0075764-06.2015.814.0000
AGRAVANTE: PDG REALTY AS EMPREENDIMENTOS
ADVOGADOS: MAURICIO BARROS REGADO, OAB/PA 173423
PAULO VINICIUS DE CARVALHO SOARES, OAB/PA 257092
AGRAVADO: FRANCISCO RAMON NOVAES DE ALMEDA
ADVOGADO: ALESSANDRA APARECIDA SALES DE OLIVEIRA, OAB/PA 17352.
RELATORA: MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATORIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de liminar, interposto pela PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, contra decisão do Juízo a quo da 11ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que deferiu parcialmente o pedido de tutela antecipada requerido nos autos de AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (Processo nº 0011732-93.2014.8.14.0301), movida por FRANCISCO RAMON NOVAES DE ALMEIDA.

Em suas razões recursais, arguiu que as perdas e danos estão pré-fixadas na Cláusula Sexta, XXII do Contrato, as quais vencerão após o quinto dia contados da entrega da unidade, o que ainda não ocorreu, restando configurada a falta de interesse de agir pela flagrante desnecessidade e inutilidade da demanda, haja vista que não haveria necessidade da tutela jurisdicional uma vez que o direito alegado pelo agravado poderá ser satisfeito na esfera administrativa, sem necessidade de intervenção do Estado.

Aduz que o quantum referente aos aluguéis decorrentes de danos materiais deve ser fixado em 0,5% do valor do bem.

Alega ainda que os requisitos autorizadores da tutela antecipada estão ausentes, sendo assim, não cabe deferimento, sob pena de danos irremediáveis.

O efeito suspensivo fora negado.

Interposto agravo interno contra a decisão que indeferiu o efeito.

Intimado, o agravado não apresentou contrarrazões.

Considerando que o agravo interno aborda questão que será abrangida pelo julgamento do mérito, bem assim que feito se encontra apto a julgamento, ora se relata para que se inclua o feito em pauta.

É o relatório.



VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso e passo a proferir o voto.

Não havendo preliminares a serem analisadas, passo a análise do mérito recursal.

MÉRITO

Consta das razões recursais a devida reforma da decisão agravada, sob o argumento de que o contrato já prevê o pagamento de multa de 0,5% do preço da unidade, bem assim que o valor dos aluguéis deve ser limitado a 0,5% do valor imóvel.

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



Em análise dos autos, observa-se que os argumentos do agravante não merecem prosperar, uma vez que o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, representa presunção de prejuízo para o promitente-comprador, sendo, portanto, cabível a condenação por lucros cessantes, diante da impossibilidade de utilização econômica do imóvel durante todo o período de inexecução contratual, de modo que a decisão do Juízo a quo configura-se acertada, não merecendo reforma nesse ponto.

Sobre o tema, já se manifestou diversas vezes o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, valendo citar, por todos, o seguinte precedente daquela Corte:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Omissis. 2. Omissis. 3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ – AgRg no AREsp 525614/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 25/08/2014) (grifei)

Ora, a empresa agravante não trouxe aos autos elementos que justifiquem, de modo razoável, a delonga para entrega do imóvel objeto da avença, razão pela qual resta plausível o pagamento a título de lucros cessantes no patamar indicado pelo Juízo a quo.

No que tange o valor arbitrado pelo magistrado a quo, qual seja, R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), importante mencionar que tal montante equivale a cerca de 1% do valor atualizado do imóvel, encontrando-se, desse modo, dentro dos parâmetros de mercado, posto que os fatores considerados como tipo do imóvel, localização e estado geral, militam de forma favorável a valorização do bem, evidenciando a proporcionalidade e razoabilidade do arbitramento, além disso, deve ser levado em consideração que foi adquirido na planta, ensejando a natural presunção de entrega em perfeito estado de conservação.

Outrossim, o dano de difícil reparação decorre do ilícito contratual do não cumprimento do prazo ajustado para entrega do imóvel, pois coloca o adquirente em desvantagem exagerada, tornando a obrigação de entrega do imóvel por prazo incerto e/ou indeterminado, em verdadeira prática abusiva e desfavorável aos consumidores, vedada no art. 39, inciso XII, do mesmo diploma legal.

Assim, a concessão de antecipação da tutela para que a agravantes pague mensalmente ao agravado os valores dos alugueis a título de lucros cessantes é medida que, a priori, restabelece o equilíbrio econômico e financeiro do contrato que se tornou demasiadamente desvantajoso para uma das partes pela mora contratual da outra.

Por outro lado, consta ainda das alegações do agravante que os valores a título de indenização pelo atraso na entrega já estariam devidamente compensados no contrato firmado entre as partes, com a denominada



cláusula penal.

Ocorre que, na hipótese, consta da promessa de compra e venda firmada entre as partes, na sua cláusula sexta inciso XXII, a fixação de multa moratória em favor do consumidor, no percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato, a incidir a partir da data em que a obra deveria estar concluída, ou seja, 31 de dezembro de 2012. Cumpre ressaltar que a hipótese é de cláusula penal moratória, a qual permite incidência concomitante com a exigência da obrigação assumida, conforme previsão do art. 411 do CC/2002: Quando se estipular a cláusula penal para o caso de mora, ou em segurança especial de outra cláusula determinada, terá o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal.

Dessa feita, uma vez que incontroverso nos autos o atraso na entrega da obra, impõe-se a fixação da cláusula penal em desfavor da requerida, pelo atraso na entrega do empreendimento, nos termos supra transcritos.

Ainda, por não se tratar de cláusula penal compensatória, a qual tem por escopo a pré-fixação das perdas e danos, não há que se falar em bis in idem, em caso de acolhimento da pretensão de condenação ao pagamento de indenização por danos materiais.

Neste sentido, vejamos o precedente pertinente ao tema:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. ATRASO NA OBRA. DANOS EMERGENTES DEVIDOS. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL JÁ PAGA EXTRAJUDICIALMENTE. DANOS MORAIS OCORRENTES. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. SENTENÇA REFORMADA. I. O termo de acordo extrajudicial firmado entre as partes, pelo qual a construtora ré pagou quantia aos autores especificamente a título de multa pelo atraso na entrega da obra (cláusula penal), não os impede de postular, na via judicial, indenização a título de indenização por danos emergentes (aluguéis que precisaram pagar durante o atraso) e indenização por danos morais, pois, no acordo, houve quitação específica daquela multa, não incluídas outras rubricas. II. De acordo com o REsp 1639016/RJ, "revela-se legítima, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, a cumulação da multa moratória contratual com indenização pelo atraso na entrega do bem, consistente esta no ressarcimento dos valores pagos pelos promissários compradores a título de aluguel de imóvel similar" (Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/3/2017). Não configuração de "bis in idem". III. Ocorrente o abalo moral na hipótese dos autos, considerando o largo atraso quanto à entrega do imóvel. IV. Julgamento de procedência do pedido inicial, com a inversão da sucumbência e redimensionamento da verba honorária, com fixação em percentual sobre a condenação e observância ao trabalho recursal realizado (art. 85, §§2º e 11, do CPC/2015). RECURSO PROVIDO À UNANIMIDADE. (Apelação Cível N° 70073477911, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 31/08/2017)

Assim, irrepreensíveis me afiguram os fundamentos utilizados pelo



magistrado a quo para deferir a medida liminar requerida pelo agravado, merecendo prestígio em sua integralidade.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, Conheço do presente Agravo de Instrumento e Nego-lhe Provimento, mantendo a decisão agravada em todos os seus termos.

É como voto.

Belém, 19 de setembro de 2017.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.
Desembargadora-Relatora