



AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0015125-85.2016.8.14.0000  
AGRAVANTE: SUELENE GOMES PINEHIRO  
ADVOGADO: MILSON ABRONHERO DE BARROS (OAB/PA N. 20.463)  
AGRAVADAS: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA e PDG REALTY  
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
ADVOGADOS: LUCAS NUNES CHAMA (OAB/PA Nº 16.956), MHONYSE MARIA  
SABRA NEGRÃO MOREIRA (OAB/PA Nº 21.974)  
RELATORA: MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

### EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO EM AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PARA RECEBIMENTO DA MULTA CONVENCIONAL – INDEFERIMENTO DA LIMINAR – POSSIBILIDADE – PEDIDO DE REFORMA – IMPOSSIBILIDADE – AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. À UNANIMIDADE.

1. Decisão agravada que indeferiu a tutela antecipada requerida, concernente a aplicação de multa contratual por atraso na entrega do imóvel, correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor do bem previsto em contrato, por cada mês ou fração do mês de atraso.
2. Multa convencional que deve ser calculada proporcionalmente em relação aos dias de atraso, acordado pelas partes, assim, diante da necessidade de se verificar, acerca do atraso na entrega da obra, bem como da sua conclusão, entendeu o juízo ad quo, que a medida pode ser perfeitamente adotada em fase posterior do processo sem que isso represente perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, posicionamento, que se mostra prudente para evitar prejuízos as partes.
3. Para concessão da tutela antecipada, exige-se a prova inequívoca, ou seja, aquela capaz de persuadir o julgador da verossimilhança das alegações, tal exigência se deve ao fato de que se trata de medida de caráter excepcional, uma vez antecipatória do provimento final.
4. Pretensão da agravante que não merece acolhimento. Ausência de comprovação dos fatos alegados. Inaplicabilidade do art. 300 do CPC.
5. Manutenção da decisão ora vergastada.
6. Recurso conhecido e improvido. À unanimidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO, tendo como agravante SUELENE GOMES PINHEIRO e agravadas AMANHÃ INCORPORADORA LTDA e PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.

Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO E NEGA-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Exma. Desembargadora – Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Turma Julgadora: Desa. Relª. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desa. Edinéa Oliveira Tavares e a Desa. Gleide Pereira



---

de Moura. O julgamento foi presidido pela Exma. Sra. Desa. Edinéa Oliveira Tavares.  
Belém/PA, 29 de maio de 2018.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUMIMARÃES  
Desembargadora – Relatora.

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0015125-85.2016.8.14.0000  
AGRAVANTE: SUELENE GOMES PINEHIRO  
ADVOGADO: MILSON ABRONHERO DE BARROS (OAB/PA N. 20.463)  
AGRAVADAS: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA e PDG REALTY  
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
ADVOGADOS: LUCAS NUNES CHAMA (OAB/PA N° 16.956), MHONYSE MARIA  
SABRA NEGRÃO MOREIRA (OAB/PA N° 21.974)  
RELATORA: MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

### RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Agravo de Instrumento interposto por SUELENE GOMES PINHEIRO inconformada com decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 13ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da



Capital/Pa que, nos autos da Ação Ordinária com Pedido de Indenização Por Danos Morais e Materiais (Proc. nº. 0014442-52.2015.8.14.0301) indeferiu a tutela antecipada requerida, concernente a aplicação de multa contratual por atraso na entrega do imóvel, correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor do bem previsto em contrato, por cada mês ou fração do mês de atraso, perfazendo o valor alegado como incontroverso de R\$ 17.285,31 (dezesete mil, duzentos e oitenta e cinco reais e trinta e um centavos), referente à pena convencional, tendo como ora agravadas AMANHÃ INCORPORADORA e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.

Alega a agravante que celebrou contrato de promessa de compra e venda de imóvel com as agravadas, tendo as rés atrasado a conclusão da obra, ultrapassando inclusive o prazo de tolerância estabelecido no contrato para encerramento da obra, motivo pelo qual foi requerida a concessão de tutela de urgência objetivando que as requeridas fossem impedidas a pagar a multa contratual fixada para o atraso na entrega do imóvel.

Aduz que o atraso na obra é questão incontroversa, tendo sido reconhecido pelo próprio Juízo, devendo ser considerado que o atraso na entrega do imóvel teve seu fim no dia 02/04/2015, totalizando 21,3 (vinte e um vírgula três) meses de atraso.

Afirma que o Instrumento contratual firmado entre agravante e agravadas 39-44, estabelece, por meio da cláusula sétima, item XXII, que será pago à promitente compradora, ora agravante, a título de pena convencional, em razão de atraso na entrega do imóvel, a quantia correspondente a 0,5% (zero virgula cinco por cento) do preço da unidade, sendo o valor devido e exigível a partir de 05 (cinco) dias uteis após a entrega da unidade.

Aduz que ao contrário do que manifesta o juízo ad quo, a autora, a ora agravante teria narrado e comprovado o risco de perder seu imóvel, uma vez que, encontra-se desempregada, e que o dinheiro que lhe é devido, em decorrência do descumprimento da multa, seria aplicado no pagamento das parcelas devidas à instituição financeira.

Por fim, requer o provimento do presente recurso para reformar a decisão agravada e determinar que as requeridas, ora agravadas paguem a quantia devida a título de multa convencional, conforme estipulada na cláusula sétima, item XXII do Contrato.

Regularmente distribuído, coube-me a relatoria do feito (fls. 171).

Ante a ausência de pedido de liminar, foi determinado a intimação do agravado para apresentar as contrarrazões (fls. 173).

Em sede das contrarrazões, as agravadas pleiteiam a manutenção da liminar recorrida, sob o fundamento de que estariam ausentes a fumaça do bom direito invocada pela agravante, bem como o perigo da demora, uma vez que a agravante se encontra em posse do seu imóvel e não demonstrou nos autos quaisquer elementos de que possui processo de falência ou algo do gênero que venha a impossibilitar o seu sustento e de sua família.

É o relatório.

.  
. .  
.



VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE.

Avaliados os pressupostos processuais tenho-os como regularmente constituídos, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

QUESRÕES PRELIMINARES

À mingua de questões preliminares, atenho-me ao mérito.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia acerca do acerto ou não da decisão de 1º Grau, que indeferiu a tutela antecipada requerida, concernente a aplicação de multa contratual por atraso na entrega do imóvel, correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor do bem previsto em contrato, por cada mês ou fração do mês de atraso.

Verifica-se dos autos que a agravante alega ter celebrado com as agravadas contrato de promessa de compra e venda para aquisição de uma unidade habitacional, cuja entrega estaria prevista para 30.06.2013, porém, até 15.04.2015 a obra não havia sido concluída, salientando um atraso de 654 (seiscentos e cinquenta e quatro) dias, o que lhe daria direito ao recebimento da importância de R\$ 17.285,31 (dezesete mil, duzentos e oitenta e cinco reais e trinta e um centavos) correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor do contrato, em razão da previsão de multa convencional por atraso na entrega da obra.

Por sua vez, as agravadas, a quando do oferecimento da peça contestatória admitiram o atraso na entrega da obra de 349 (trezentos e quarenta e nove) dias, alegando, que tal fato ocorreu, em razão de prorrogação do prazo inicial previsto para entrega do empreendimento, afirmando ainda, que o imóvel estaria disponível para vistoria e entrega na data de 09.09.2014 (fls.



56), todavia, junta aos autos documento/telegrama (fls.57) em que consta, que a data para de conclusão do empreendimento, seria alterada para outubro de 2014.

Assim, considerando que o prazo para entrega da unidade habitacional 30.06.2013, bem como, documento juntado pelo agravado, informando acerca da alteração para sua conclusão, resta incontroverso o atraso.

Por outro lado, o juízo ad quo indeferiu o pedido de tutela pleiteada pela agravante, por entender que o valor da multa deve ser calculado proporcionalmente em relação aos dias de atraso, no entanto, as partes não estariam de acordo, em relação a totalidades de dias de atraso da obra, uma vez que a agravante afirma que até a data de 15.04.2015 o imóvel havia sido entregue, contudo, as agravadas sustentam que o mesmo estaria disponível para vistoria e entrega desde de 09.09.2014, portanto, ao meu sentir, entendo, ser necessária uma análise mais aprofundada da questão, justamente, para se evitar prejuízos a ambas as partes, o que é impossível de se fazer neta via recursal.

Observa-se que pretende a agravante com a interposição do presente recurso, a suspensão da decisão ora vergastada.

É sabido, que para concessão da tutela antecipada, exige-se a prova inequívoca, ou seja, aquela capaz de persuadir o julgador da verossimilhança das alegações, tal exigência se deve ao fato de que se trata de medida de caráter excepcional, uma vez antecipatória do provimento final.

Assim, os documentos que acompanham o instrumento devem formar um conjunto probatório suficientemente coeso, apto a convencer, sob uma análise superficial, de que os fatos narrados sejam verdadeiros, o que não se pode atestar no presente momento.

Nessa esteira de raciocínio, tendo a agravante demonstrado a verossimilhança da sua tese recursal, militam em seu favor os requisitos do art. 300, §3º, do CPC, senão vejamos:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

(...),

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

No mesmo sentido:

**Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PRETENSÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E IMEDIATA RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC/2015. RECURSO DESPROVIDO.**

(2017.05369451-60, 184.488, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-12-11, Publicado em Não Informado (a). (Negritou-se).

Nesta esteira de raciocínio, conclui-se pela manutenção da decisão



---

proferida pelo magistrado singular, que indeferiu o pedido de antecipação de tutela.

**DISPOSITIVO**

Ante o exposto, conheço do recurso, porém, Nego-lhe Provimento, para manter a decisão ora vergastada, em todos os seus termos.

É como voto.

Belém/PA, 29 de maio de 2018.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.**

Desembargadora – Relatora.