



ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AUTOS Nº: 0004756-32.2016.8.14.0000
CLASSE: RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO
JUÍZO DE ORIGEM: 11ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM
AUTOS DE ORIGEM Nº: 0108631-22.2015.8.14.0301
AGRAVANTE: PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA.
Advogados: Dr. Lucas Nunes Chama – OAB/PA 16.956; Dr. Armando Souza de Moraes
Cardoso Neto – OAB/PA 20.451 e outros
AGRAVADA: RUTH HELENA OLIVEIRA DE CRISTO
Advogado (a): Dr. Paulo Rogério Mendonça Arraes – OAB/PA 19.729
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. DIREITO PRIVADO. AÇÃO INDENIZATÓRIA DECORRENTE DE ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERIU LIMINARMENTE O PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES À PARTE AUTORA. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. TESE DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR DA PARTE AUTORA/AGRAVADA, POR AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO DE APLICAÇÃO DE MULTA PELOS PROMISSÁRIOS COMPRADORES JUNTO À PROMISSÁRIA VENDEDORA. INCONSISTÊNCIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL MAIS BENÉFICA AO CONSUMIDOR. IMPOSSIBILIDADE DE CONDICIONAR O REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO À ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA INAFASTABILIDADE DA JURISDIÇÃO E DA EFETIVIDADE CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO TRANSLATIVO AO RECURSO PARA A EXTINÇÃO DA AÇÃO ORIGINÁRIA. DEFERIMENTO PARCIAL DE TUTELA PROVISÓRIA. INSURGÊNCIA QUANTO À CONCESSÃO DE LUCROS CESSANTES NA ORDEM DE 1% SOBRE O VALOR TOTAL JÁ QUITADO DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVEM SER DEFINIDOS EM 0,5% DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESSA EGRÉGIA CORTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e conceder parcial provimento ao recurso interposto, tudo nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 16 dias do mês de setembro de 2019.

Julgamento presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE.

Belém, 16 de setembro de 2019.



Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora

RELATÓRIO

Vistos os autos.

PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES e SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA. interpuseram RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO, irresignadas com a decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 11ª Vara Cível e Empresarial de Belém (fls.19) nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais com Pedido de Antecipação de Tutela (proc. nº 0108631-22.2015.8.14.0301) ajuizada por RUTH HELENA OLIVEIRA DE CRISTO, que concedeu tutela de urgência no sentido de que fosse pago, a título de lucros cessantes pelo atraso na entrega do imóvel descrito na peça de ingresso, o valor de R\$700,00 (setecentos reais), desde a data do ajuizamento da ação (27/08/2015) até a efetiva entrega das chaves.

Em suas razões recursais (fls. 02/17), suscita a carência de interesse de agir, pois o contrato prevê pagamento de multa de 0,5% (meio por cento) do preço da unidade, no prazo de 5 (cinco) dias contados da entrega da unidade; não havendo, assim, necessidade de tutela jurisdicional, uma vez que o direito alegado poderá ser satisfeito na esfera administrativa. Reclamam a aplicação da cláusula penal convencional, com fixação de danos em 0,5% (meio por cento) do preço do imóvel, conforme cláusula sexta, inciso XXII do contrato. Ainda, aduzem a inexistência de provas e conseqüente não cabimento de lucros cessantes, haja vista a agravada não ser empresária do ramo de corretagem ou de comercialização de imóveis, nem ter comprovado que paga aluguéis em decorrência do atraso na entrega do imóvel.

Requerem a concessão do efeito suspensivo ao agravo, pois entendem presentes o periculum in mora e o fumus boni iuris, e pugnam que, ao final, seja julgado procedente o presente recurso, para revogar a decisão agravada e julgar extinto o processo sem julgamento do mérito ou, caso não seja esse o entendimento, que o valor dos lucros cessantes sejam fixados em 0,5% (meio por cento) do valor do bem.

A então relatora do feito, Desembargadora. Célia Regina de Lima Pinheiro, concedeu parcial efeito suspensivo ao presente recurso pleiteado pelas partes agravantes, apenas quanto à determinação da agravante ser indenizada no valor mensal de 0,5% (meio por cento) sobre o valor TOTAL do contrato celebrado (fls. 130/131).



O prazo para apresentação das contrarrazões decorreu in albis, conforme Certidão de fl. 134. Por força da Emenda Regimental nº 05, o feito redistribuído, cuja relatoria coube a esta firmatária, vindo-me os autos conclusos em 24/02/2017 (fl. 137).

É o Relatório

VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

Prefacialmente, justifico o julgamento do presente recurso fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, caput, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e conta com preparo regular (fls. 30/32). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO.**

Preliminarmente, cinge-se a controvérsia acerca da pretensa ausência de interesse de agir da parte autora/agravada para o ajuizamento da ação originária, em virtude de não ter procedido com o requerimento administrativo da multa contratual pelo atraso na entrega da obra, correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, no prazo de 05 (cinco) dias da sua entrega, junto à parte ré/agravante e, quanto ao mérito, a fixação dos lucros cessantes na ordem de 1% sobre o valor total do imóvel.

Pois bem, primeiramente, para melhor compreensão da contenda, mister transcrever a disposição contida no item XXII da Cláusula Sexta do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel (fl. 55) que lastreou a tese desenvolvida pela parte agravante, litteris:

CLÁUSULA SEXTA – ENTREGA DO IMÓVEL E CONSTRUÇÃO

(...)

XXII – Fica pactuado que se a PROMITENTE VENDEDORA não concluir as obras do empreendimento até a data estipulada no ITEM 5, da folha de rosto, observado ainda o prazo de carência/tolerância descrito no subitem VII, acima, desta cláusula, pagará ao (à) (aos) (às) PROMISSÁRIO (A) (OS) (AS) COMPRADOR (A) (ES) (AS), à título de pena convencional, uma multa de 05% (meio por cento) do preço da unidade, à vista, conforme descrito no ITEM 3, também da folha de rosto, por mês ou fração de mês de atraso, sendo que o eventual valor apurado, somente será exigível 5 (cinco) dias úteis após a entrega da unidade.

Prima facie, considerando que a relação jurídica de direito material havida entre as partes ora litigantes é de consumo, a disposição contratual ao norte deve ser contemplada à luz do princípio da interpretação mais favorável das cláusulas contratuais ao consumidor.

Partindo-se, pois, dessas premissas, vislumbro, nesta fase processual, incompatível com o ordenamento consumerista, tanto no tocante ao amplo acesso à justiça, quanto à efetividade contratual, porquanto condiciona o



requerimento administrativo da multa pelo atraso na obra à efetiva entrega do imóvel, fato que se afigura duplamente desproporcional, pois além de atentar contra o princípio da inafastabilidade da jurisdição, obriga o consumidor a aguardar a conclusão do objeto contratual - que pode tardar excessivamente, ou sequer acontecer - ocasionando-lhe prejuízos imensuráveis ao seu planejamento familiar e financeiro, respectivamente.

Nesse sentido, eis o precedente desta Corte de Justiça:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINOU OBRIGAÇÃO DE PAGAR, COMINANDO MULTA DIÁRIA POR DESCUMPRIMENTO MULTA CONTRATUAL POR ATRASO DE OBRA - ALEGAÇÃO DE AUSENCIA DE INTERESSE DE AGIR PEDIDO DE EFEITO TRANSLATIVO IMPERTINENTE INTERESSE DA AUTORA EM MITIGAR APLICAÇÃO DE PRAZO PREVISITO EM CLAUSULA CONTRATUAL ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE AFASTAMENTO DO PRAZO POR SE TRATAR DE PERÍODO RAZOÁVEL E COMPATÍVEL COM O MERCADO IMPERTINENCIA PRAZO QUE PREJUDICA A ADQUIRENTE DO IMÓVEL DE MODO EXPRESSIVO POSSIBILIDADE DE MITIGAÇÃO SITUAÇÃO DE FATO EM QUE O PRAZO JÁ SE CONSUMOU DECISÃO MANTIDA QUANTO A MITIGAÇÃO DO PRAZO DE OFÍCIO AFASTADA A APLICAÇÃO DA MULTA DIÁRIA POR DESCUMPRIMENTO DADA A INCOMPATIBILIDADE DO SISTEMA DE ASTREINTES COM OBRIGAÇÃO DE PAGAR - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. Decisão de piso que determinou o depósito da multa contratual por atraso de obra sob pena de multa diária, por descumprimento; 2. Alegação da construtora agravante falta de interesse de agir, diante da possibilidade de pagamento administrativo, após 5 dias da entrega. Impertinente. Tratando-se de pedido para afastamento de referido prazo, há todo interesse da autora, ora agravada em ter o provimento jurisdicional para mitigação do prazo. Inviável o feito translativo pleiteado; 3. Tratando-se de relação de consumo, impor à agravante a efetiva entrega da obra e o transcurso de mais 5 dias, para proceder ao pagamento da multa que se estabelece em razão do atraso, é beneficiar a empresa que deixou de cumprir com o prazo de entrega, pelo seu próprio descumprimento; 4. Do lado da agravada, por ser parte hipossuficiente, não se lhe pode imputar o ônus da demora, sendo pois o pagamento da multa, forma de mitigar o prejuízo decorrente da demora; 5. No mais, in casu, a obra fora entregue, no curso do feito, decorrendo, portanto, muito mais de 5 dias e, inexistindo, portanto, razões para reformar a sentença; 6. No que tange às astreintes, em caso de descumprimento da decisão, afastado, de ofício a sua incidência, vez que no caso vertente trata-se de obrigação de pagar, podendo, em caso de inadimplemento, a compensação deverá ser feita através da aplicação de juros moratórios, ou, eventualmente, penhora de valores em contas bancárias pelo sistema BACENJUD ou ainda de bens. 7. Recurso Conhecido e Improvido. Multa cominada em caso de descumprimento afastada de ofício. Manutenção das demais disposições da decisão agravada. (2017.02314776-10, 176.089, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-30, Publicado em 2017-06-06) (Destaquei)

Ademais, pesa ainda, em desfavor da parte agravante, o fato de até o momento, não haver notícia nos autos acerca da entrega do imóvel contratado.

Portanto, não há que se cogitar a falta de interesse de agir da parte autora/agravada em relação ao ajuizamento da ação originária, a ensejar a atribuição de efeito translativo ao presente recurso, conforme pretendido pela parte ora agravante, sendo assim, rejeito a preliminar.

Feitas essas considerações, passo a análise do mérito do recurso impetrado pela agravante.



No que concerne aos lucros cessantes configurados em atraso na entrega de empreendimentos imobiliários, o STJ 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 (STJ - AgRg no Ag 1319473RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013; STJ, AgRg no REsp 1523955/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 11/12/2015). Desse modo, os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudência que reconhece 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 às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessante, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da compromitente vendedora.

Tais valores servem para ressarcir o consumidor pelo que deixou de ganhar se o imóvel fosse entregue na data acertada, vez que poderia ser alugado ou utilizado para outra destinação. Havendo atraso injustificado na entrega do apartamento é correta a condenação na indenização pelo dano material.

Contudo, entendo que seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Egrégia Corte Estadual, o percentual correspondente aos referidos lucros cessantes devem ser arbitrados no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, a incidir do mês de atraso até a efetiva entrega das chaves do apartamento.

Nesse sentido, colaciono julgados pátrios:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. HIPÓTESE DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO VERIFICADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INCABÍVEL AO CASO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - Insurgiram-se os Agravantes contra decisão singular que determinou, o pagamento de lucros cessantes ao Agravado, em virtude do atraso na entrega da obra, no valor de 0,5% sobre o valor do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e determinou a inversão do ônus da prova. II Ressaltou o recorrente que não poderia ser aplicado os lucros cessantes, pois o agravado não havia adimplido o valor total do financiamento. Sobre a questão, verifica-se que, conforme previsão contratual, o comprador poderia optar pela quitação do saldo devedor mediante o financiamento bancário e se ainda restasse algum valor pendente deveria ser firmado um instrumento de confissão de dívida do saldo remanescente (cláusula V, 5.1, §2º - FL. 99). No entanto, não consta nos autos tal documento, por isso não restou nitidamente demonstrado que o valor firmado deixou de ser quitado em sua integralidade, sendo, então, incabível a alegação de que houve a exceção do contrato não cumprido. III - Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem, sendo, por isso, considerado presumido o dano e, conseqüentemente, cabível a aplicação de lucros cessantes, sendo pertinente que este se aplique no patamar de 0,5% sobre o valor do bem. Precedentes. IV - A natureza consumerista da relação vertente não implica, necessariamente, na



inversão do ônus da prova, pois esta medida se justifica quando é clara a dificuldade do consumidor de acesso a determinado meio probatório, conforme se verifica da normativa constante no art. 6º, do CDC, situação que se mostra patente no caso em tela, devendo ser reformada a decisão singular neste ponto. V Recurso conhecido e provido em parte, para que não haja a inversão do ônus da prova. No entanto, para manter quantum indenizatório no patamar de 0,5% sobre valor do bem imóvel em questão. (2018.01759478-74, 189.369, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-04-24, Publicado em 2018-05-04). grifo nosso.

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS. ALEGAÇÃO DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE EM RAZÃO DO MAIOR ÍNDICE PLUVIOMÉTRICO DOS ÚLTIMOS 30 (TRINTA) ANOS. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. IMPROCEDÊNCIA. CONFIGURAÇÃO DO DANO EXTRAPATRIMONIAL. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. MINORAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES DA CORTE ESTADUAL. DECLARAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 939. RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. SENTENÇA REFORMADA PARA MINORAR A INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL PARA R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). REDUÇÃO DO PERCENTUAL ARBITRADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES PARA 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR CONTRATO DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (2018.03348006-03, 194.487, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-08-20, Publicado em 2018-08-21). grifo nosso.

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE COBRANÇA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE RESIDENCIAL. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PARA ENTREGA. JUROS DE OBRAS DEVIDOS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS, ANTE A IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM, NA ESTEIRA DO ENTENDIMENTO ADOTADO NA UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 71005404025. INDENIZAÇÃO ESTABELECIDADA EM 0,5% SOBRE O VALOR PAGO PELO IMÓVEL. PAGAMENTO DE JUROS DE OBRA EFETUADO PELA RÉ, NÃO COMPROVADO. SENTENÇA MANTIDA. Prazo de tolerância de 180 dias. Afigura-se inadmissível o atraso na entrega da obra, quando ultrapassado o período de tolerância de 180 dias, a construtora mantenha-se inadimplente, por ofensa ao disposto no art. 122 do CC e no art. 51, IV, do CDC. Juros de obra. As partes firmaram contrato de compra e venda e, posteriormente, os autores celebraram contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, onde previsto prazo de construção/legalização do empreendimento de 25 meses (fl. 56), o que refletiu diretamente na incidência de encargos de juros de obra. Os dois contratos necessários à perfectibilização do negócio jurídico devem ser interpretados em conjunto e são, por sua natureza, complexos. Existe, no caso concreto, mora atribuída à construtora, considerando o prazo de construção previsto no contrato de financiamento firmado junto à CEF. Por corolário lógico, no caso concreto, são devidos os juros de obra requeridos pela parte demandante. Lucros cessantes devidos à razão de 0,5% sobre o valor total do imóvel, ao mês, em virtude do atraso na entrega da obra, porquanto tratar-se de dano presumido. Sentença mantida, a teor do disposto no art. 46 da Lei 9.099/95. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (TJ/RS. Recurso Cível, Nº 71007838642, Segunda



Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em: 26-09-2018). grifo nosso.

Dessa forma, entendo que a decisão ora agravada deve ser reformada para fixar os lucros cessantes em 0,5% do valor total do imóvel.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para determinar que os lucros cessantes incidam sobre o valor do imóvel fixado em contrato, porém, na ordem de 0,5% (meio por cento), mantendo a decisão de fls. 130 a 131.

É como voto.

Belém - PA, 16 de setembro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora