



ACÓRDÃO N°
PROCESSO N°. 0014186.08.2016.8.14.0000
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO
AGRAVANTES: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
LONDRES INCORPORADORA LTDA
LISBOA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS: YUN KI LEE E OUTROS - OAB/SP N° 131.693
AGRAVADA: MARINILCE MATEUS DA SILVA
DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS.140/141
ADVOGADA: RAPHAELA RIBEIRO DE ALMEIDA – OAB/PA N° 16.605-B
THAIS JANSEN PAMPLONA – OAB 19.732
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE OBRA. DECISÃO QUE NEGOU EFEITO SUSPENSIVO A DECISÃO DO JUÍZO DE PISO QUE DEFERIU O LEVANTAMENTO DE 50% DOS VALORES DEPOSITADOS EM JUÍZO DECORRENTE DA TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA DETERMINANDO O PAGAMENTO MENSAL DO VALOR CORRESPONDENTE A 1% DO VALOR DO IMÓVEL ATÉ SUA ENTREGA, À TÍTULO DE LUCRO CESSANTES A PARTIR DE DEZEMBRO DE 2013.

1.A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos presentes autos. Precedentes.
2.Atraso de obra .Ato ilícito. Não se afigura razoável a exigência de caução para pagamento de lucros cessantes. Art.475-0 CPC/1973 e art.521 e incisos do CPC/2015)
4- RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO

ACÓRDAM 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 negar provimento ao recurso interposto, tudo nos termos do voto da relatora.

Plenário Virtual do dia 25 de novembro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora

PROCESSO N°. 0014186.08.2016.8.14.0000
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO
AGRAVANTES: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
LONDRES INCORPORADORA LTDA
LISBOA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS: YUN KI LEE E OUTROS - OAB/SP N° 131.693
AGRAVADA: MARINILCE MATEUS DA SILVA
DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS.140/141



ADVOGADA: RAPHAELA RIBEIRO DE ALMEIDA – OAB/PA N° 16.605-B
THAIS JANSEN PAMPLONA – OAB 19.732
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

À EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):

Trata-se de AGRAVO INTERNO interposto perante este E. Tribunal de Justiça por PROGRESSO INCORPORADORA LTDA E OUTRAS, diante de seus inconformismos com a decisão da lavra da Exma. Desa. Ezilda Pastana Mutran, relatora que me antecedeu, negando efeito suspensivo ao recurso de agravo de instrumento interposto em face de MARINILCE MATEUS DA SILVA.

A Monocrática impugnada foi lavrada sob os seguintes termos:

(...)

Compulsando os autos, em sede de cognição sumária, não vislumbro a presença da verossimilhança das alegações dos agravantes, pois não observo equívoco da magistrada de piso ao deferir o levantamento de valores, pois a jurisprudência consolidada do STJ, afirma que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o dever de pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora, havendo presunção de prejuízo sofrido pelo promitente-comprador, ao passo que o vendedor só pode se eximir de responsabilização quando comprovar a existência de situação que prove que a mora contratual não lhe era imputável, o que não se verificou da análise dos autos.

Portanto, no que se refere ao levantamento de valores ter cunho satisfativo, esclareço que a existência de caução para se autorizar o levantamento deferidos em tutela antecipada para pagamento de lucros cessantes, não se afigura razoável, porque há presunção de prejuízo a parte que não teve no prazo acordado a sua unidade entregue.

(...)

Ademais, por fim, não posso concordar que o levantamento desses valores gerará uma irreversibilidade da medida (satisfatividade) por uma simples razão, se ao final da demanda o juízo de 1º grau reconhecesse a improcedência dos pedidos suscitados, sempre poderá lançar mãos dos meios judiciais cabíveis objetivando o ressarcimento dos valores pagos indevidamente.

Pelo exposto, indefiro o pedido de efeito suspensivo à decisão agravada, ante a ausência de seus requisitos legais até ulterior deliberação da 2ª Câmara Cível Isolada, consoante inteligência do artigo 1.019, I, da Lei Adjetiva Civil.

(...)

Em suas razões recursais, as agravantes alegam que a decisão que negou o efeito suspensivo proferida pela Exma. Desa. Relatora que me antecedeu, não pode subsistir, considerando que estão evidentes os requisitos autorizadores para a sua concessão, considerando que a tutela que determinou o levantamento dos lucros cessantes pela apelada, se encontra eivada de vícios tendo em vista que em nenhum momento a agravada comprovou nos autos os prejuízos alegados e se estes teriam efetivamente ocorrido, logo o deferimento do pedido de levantamento de tais valores é passível de nulidade.



sustenta que restou plenamente demonstrado o iminente risco de dano irreparável ou de difícil reparação a que está sujeito em virtude do periculum in mora inverso, que caso a agravada consiga fazer o levantamento dos valores depositados, em caso de revogação da liminar, ela jamais ressarcirá às agravantes o montante já depositado desde dezembro de 2013.

Prossegue argumentando, que ao determinar o levantamento dos valores, o MM. Juízo a quo ofendeu não apenas os princípios que devem nortear a proteção da empresa como fonte produtora, do emprego dos trabalhadores, como também fomentou uma corrida aos bancos no âmbito do Poder judiciário.

Conclui pugnando pela conhecido e provimento do presente recurso de agravo interno para reformar a decisão monocrática, e conseqüentemente lhe seja concedido o efeito suspensivo pleiteado no recurso de agravo de instrumento.

Contrarrazões às fls.152158.

É o Relatório.

À Secretaria das Turmas de Direito Público e Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Para, para incluir em pauta de julgamento.

VOTO

.

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA 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.

Conheço do recurso de Agravo Interno uma vez que tempestivo e preenche os requisitos legais. 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).

Para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela é necessário a visualização de prova inequívoca que demonstre a verossimilhança das alegações, fundando receio de dano irreparável ou de difícil reparação, bem como a reversibilidade da tutela antecipada.

A prova inequívoca se encontra no campo da certeza aparente, sendo efetivo elemento de convicção, se revestindo assim de grande rigidez para sua configuração.

A tese de que o dano material só é devido quando há comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres, deu lugar a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, adotado nos Tribunais estaduais, que o dano material na modalidade lucros cessantes é presumido em casos semelhantes ao



presente. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL VENDA E COMPRA - IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PREENCHIDOS OS REQUISITOS CABIMENTO RECURSO IMPROVIDO.

I - O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

II - Não merece reproche a decisão que antecipou os efeitos da tutela, uma vez preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC

III - Agravo de Instrumento conhecido e improvido.

(AI n. 201230011954, 1ª Câmara Cível Isolada, rel. Des. Leonardo de Noronha Tavares,).

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1. A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2. O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3. Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, Dje 24/02/2012).

Com efeito, os danos materiais emergem não só do direito ao ressarcimento pelos valores pagos, bem como o autor poderia ter usufruído caso o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, os frutos com aluguéis que o imóvel poderia render caso tivesse sido entregue no prazo do contrato, conforme entendimento do STJ, cujo aresto transcrevo a seguir:

COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, Dje 24/02/2012).

Seguindo o mesmo entendimento, confirmam-se as seguintes decisões monocráticas: REsp 1.121.214/RS, Rel. Min. Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Dje 26/04/2010; REsp 865417/PR, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Dje 01/12/2009; Ag 897.922/PR, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJ 01/08/2007.



Ante esses fundamentos, mostra-se cabível o ressarcimento dos agravados pelo que deixaram de auferir, em virtude do não recebimento do imóvel no prazo pactuado entre as partes. Quanto a alegação de haver a magistrada de piso cometido equívoco ao deferir o levantamento de valores de cunho satisfativo, comungo do entendimento constante r. decisão monocrática combatida, de que a exigência de caução para se autorizar o levantamento dos valores deferidos em tutela antecipada para pagamento de lucros cessantes, não se afigura razoável, uma vez que há presunção de prejuízo a parte que não teve no prazo acordado a sua unidade entregue. Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE OBRA. LEVANTAMENTO DE VALORES. LUCRO CESSANTES. DESNECESSIDADE DE EXIGÊNCIA DE CAUÇÃO. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. MULTA COMINADA QUE NÃO SE MOSTRA PERTINENTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Conforme Jurisprudência pacífica dos tribunais superiores, a ausência de entrega de imóvel na data pactuada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem durante o tempo da mora da promitente vendedora. (Precedente do STJ).
2. Incabível a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, tendo em vista que na hipótese de inadimplemento, é possível a compensação através de juros moratórios e, eventualmente pode ser alcançada por medidas como penhora de valores de valores em contas bancárias.
3. Atraso de obra. Ato ilícito. Não se afigura razoável a exigência de caução para pagamento de lucros cessantes. Art. 475-0 CPC/1973 (o qual guarda correspondência com o art. 521 e incisos do CPC/2015) Recurso conhecido e parcialmente provido para determinar o afastamento em relação a cominação de multa por descumprimento de obrigação de pagar, mantendo-se os demais termos da decisão combatida. (TJPA. AI nº. 0003617-45.2016.8.14.0000. 4ª Câmara Cível Isolada. Relatora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES. Julgado em 29/08/2016.

Dessa forma, deixo de acolher os fundamentos esposados pelas agravantes, e mantenho a r. decisão monocrática de fls. 140/141, visto que corretos os seus fundamentos e de acordo com reiteradas jurisprudências deste Egrégio Tribunal e de Tribunais Superiores.

Ante o exposto, CONHEÇO do presente recurso de agravo, porém **NEGO-LHE PROVIMENTO**, para manter a decisão impugnada em sua totalidade.

É como voto.

Belém (PA), 25 de novembro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora