



3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0003689-32.2016.814.0000
AGRAVANTE: LONDRES INCORPORADORA LTDA e PDG REALTY S.A
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 136/137
RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADMINISTRATIVO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MULTA. LUCROS CESSANTES. NATUREZAS DIVERSAS. POSSIBILIDADE.

- RESTANDO DEMONSTRADO O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA, DEVE A CONSTRUTORA RESPONDER PELA CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL, QUE TEM NATUREZA MORATÓRIA, BEM COMO INDENIZAR O CONSUMIDOR A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES, CONSUBSTANCIADO NAQUILO QUE DEIXOU DE AUFERIR, ANTE A IMPOSSIBILIDADE DE USO E GOZO DO IMÓVEL.

- Recurso a que se NEGA PROVIMENTO para manter a decisão monocrática recorrida.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Magistrados integrantes da 3ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer do agravo interno e negar-lhe provimento, nos termos do voto da Desª Relatora.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares, Desa. Maria Filomena de Almeida Buarque e Desa. Ezilda Pastana Mutran.

Plenário da 3ª Câmara Cível Isolada, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 24 de novembro de 2016.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora

.
. .
. .
. .
. .
. .

3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0003689-32.2016.814.0000
AGRAVANTE: LONDRES INCORPORADORA LTDA e PDG REALTY S.A
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES



AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 136/137
RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
(RELATORA):

Trata-se de AGRAVO INTERNO interposto por LONDRES INCORPORADORA LTDA e PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES contra a decisão monocrática de fls. 136/137 que deferiu em parte o efeito suspensivo pleiteado, tão somente para afastar a multa imposta pelo juízo de piso, mantendo a decisão no restante.

O agravante sustenta que a decisão recorrida não pode subsistir em razão do evidente bis in idem na cumulação de aluguéis à título de indenização por lucros cessantes com a multa moratória contratual.

Aduz que o agravado formulou pedidos indenizatórios que tem o mesmo propósito da cláusula penal prevista no contrato firmado entre as partes e que indenizar quaisquer danos decorrentes do atraso na entrega da obra iria gerar enriquecimento sem causa por parte do agravado que acabaria por receber duas vezes pela ocorrência do mesmo fato.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para que seja dado o efeito suspensivo pleiteado no que tange aos lucros cessantes.

Sem contrarrazões, conforme certidão de fls. 154.

É o relatório.

DECIDO.

VOTO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
(RELATORA):

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do presente recurso e passo a apreciar suas razões.

Analisando os argumentos expostos no Agravo Interno, verifico que não assiste razão ao agravante pelos motivos que exponho:

É devido o pagamento de lucros cessantes com o atraso na entrega da obra, esse tema é pacífico nesta corte e nos demais tribunais do país.

O questionamento do presente agravo ocorre acerca da possibilidade de cumulação com a multa cominatória prevista em contrato, uma vez que o agravante afirma ter a mesma finalidade. Entretanto, após um estudo do caso, entendo que são institutos distintos e não se confundem, sendo a



multa uma espécie de penalidade acordada entre as partes, e a condenação em danos uma decorrência do ato ilícito prevista no Código Civil, art. 402.

Este inclusive é o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça e outros tribunais locais:

(...). 2. A CONSTRUTORA DEVE RESPONDER PELOS LUCROS CESSANTES, QUANDO A UNIDADE IMOBILIÁRIA NÃO FOR ENTREGUE NO PRAZO ACERTADO NO CONTRATO, QUE CORRESPONDEM AOS ALUGUÉIS QUE O CONSUMIDOR DEIXOU DE AUFERIR ENTRE A DATA FINAL DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. 3. A CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL TEM NATUREZA MORATÓRIA, DIVERSA DA REPARAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, QUE TEM CARÁTER INDENIZATÓRIO. 4. OS JUROS DE MORA DEVEM INCIDIR DESDE A DATA DA CITAÇÃO, POR SE TRATAR DE RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. A CORREÇÃO MONETÁRIA, QUE É MEIO DE RECOMPOSIÇÃO DO PODER AQUISITIVO DA MOEDA, DEVE OCORRER A PARTIR DO MOMENTO EM QUE OS ALUGUÉIS SERIAM DEVIDOS, PARA SE EVITAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO DEVEDOR. TODAVIA, NÃO HÁ QUE SE ALTERAR A DATA INDICADA NA SENTENÇA SE MAIS BENÉFICA PARA O RECORRENTE. 5. AGRAVO RETIDO E APELAÇÃO NÃO PROVIDOS. (Classe do Processo: APELAÇÃO CÍVEL 20060111079387APC DF; Registro do Acórdão Número: 577234; Data de Julgamento: 29/03/2012; Órgão Julgador: 4ª TURMA CÍVEL; Relator: ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS; Publicação no DJU: 16/04/2012 Pág.: 217; Decisão: NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E À APELAÇÃO, UNÂNIME.).

CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MULTA. LUCROS CESSANTES. NATUREZAS DIVERSAS. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCITO E NEXO DE CAUSALIDADE. IMPROCEDÊNCIA. 1 - RESTANDO DEMONSTRADO O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA, DEVE A CONSTRUTORA RESPONDER PELA CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL, QUE TEM NATUREZA MORATÓRIA, BEM COMO INDENIZAR O CONSUMIDOR A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES, CONSUBSTANCIADO NAQUILO QUE DEIXOU DE AUFERIR, ANTE A IMPOSSIBILIDADE DE USO E GOZO DO IMÓVEL. 2 - ANTE A INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCITO E DE NEXO DE CAUSALIDADE, NÃO HÁ FALAR EM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 3 - RESTANDO OBSERVADOS OS CRITÉRIOS DAS ALÍNEAS A A C DO DO ART. DO , PERTINENTE A FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS EM 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. 4 - RECURSOS NÃO PROVIDOS. (Classe do Processo: APELAÇÃO CÍVEL 20080111026602APC DF; Registro do Acórdão Número: 530472; Data de Julgamento: 17/08/2011; Órgão Julgador: 4ª TURMA CÍVEL; Relator: CRUZ MACEDO; Publicação no DJU: 30/08/2011 Pág.: 177; Decisão: NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS, UNÂNIME.).

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE BEM IMÓVEL. MULTA CONTRATUAL E LUCROS CESSANTES. NATUREZA DISTINTA. RECURSO DO CONSUMIDOR CONHECIDO E PROVIDO. RECURSO DO FORNECEDOR CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. A LEI N. 8.078/90 REGE A RELAÇÃO JURÍDICA DE COMPRA E VENDA HAVIDA ENTRE AS P ARTES, CONFORME OS CLAROS COMANDOS DOS ARTS. 2º E 3º DO CÓDIGO DO CONSUMIDOR. 2. RESTOU INCONTROVERSO O FATO DO ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL OBJETO DA LIDE, DEVENDO A P ARTE RÉ, DESTA MODO, ARCAR COM O PAGAMENTO DA MULTA INSERIDA NO CONTRATO DE ADESÃO PELO PRÓPRIO FORNECEDOR, DE NATUREZA MORATÓRIA, E ÀS PERDAS E DANOS SOFRIDAS PELO ADQUIRENTE, DE NATUREZA COMPENSATÓRIA, EM ATENÇÃO AO ART. 402 DO CÓDIGO CIVIL. 3. COM EFEITO, NÃO HÁ BIS IN IDEM, HAJA VISTA A NATUREZA DISTINTA DA MULTA CONTRATUAL E DOS LUCROS CESSANTES, E A ALEGADA LIBERAÇÃO TARDIA DO HABITE-SE APENAS DISTINGUE O ATRASO E NÃO CONFIGURA CASO FORTUITO OU



FORÇA MAIOR, HAJA VISTA QUE O RISCO ESPECÍFICO INTEGRA A ATIVIDADE EXERCIDA PELA EMPRESA, ORA RECORRENTE. 4. RECURSO DO FORNECEDOR CONHECIDO E IMPROVIDO. RECURSO DO CONSUMIDOR CONHECIDO E PROVIDO.(TJ-DF - ACJ: 321956520118070007 DF 0032195-65.2011.807.0007, Relator: SANDRA REVES VASQUES TONUSSI, Data de Julgamento: 05/06/2012, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: 06/06/2012, DJ-e Pág. 384).

Este Egrégio Tribunal também decide no mesmo sentido, conforme jurisprudência abaixo colacionada:

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE CONSTRUTORA. CLÁUSULA MORATÓRIA PREVISTA EM CONTRATO NÃO SE CONFUNDE COM PERDAS E DANOS. NATUREZA DIVERSA. ARBITRAMENTOS DE DANOS MATERIAIS AGRAVO INTERNO CONHECIDO E IMPROVIDO. UNANIMIDADE. (2016.04215185-07, 166.399, Rel. EZILDA PASTANA MUTRAN, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-10-17, Publicado em 2016-10-19)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR DE FALTA DE INTERESSE DE AGIR. REJEITADA. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. DIMINUIÇÃO DO PERCENTUAL. POSSIBILIDADE. 1- A cláusula penal estipulada no contrato não afasta a possibilidade de o comprador pleitear lucros cessantes diante da mora da construtora; 2- Quando o comprador é impedido de fruir ou alugar o imóvel em razão do atraso na sua entrega, é presumida a hipótese de lucros cessantes. Precedentes; 3- O percentual arbitrado a título de lucros cessantes mostra-se excessivo, devendo ser fixado em 0.5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel, dentro dos parâmetros adotados pelo C. STJ. 4- Agravo de Instrumento conhecido e parcialmente provido. (2016.04181143-89, 166.241, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-10-06, Publicado em 2016-10-17)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO ? AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DE OBRA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES E CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO. 1. 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, que, inclusive afirmou que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de lucros cessantes, multa penal moratória contratualmente estipulada, pois o primeiro possui natureza compensatória, enquanto que a segunda ostenta caráter punitivo pelo atraso no cumprimento da obrigação. 2. 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 a aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado. Tendo o percentual aplicado observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. 3. Recurso desprovido. (2016.04040933-30, 165.604, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-09-19, Publicado em 2016-10-05)

Dessa forma, entendo que não merece prosperar os argumentos expostos, devendo ser mantida a decisão atacada que se encontra em consonância com a jurisprudência pátria. ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO DO AGRAVO INTERNO, NEGANDO-LHE PROVIMENTO para manter a decisão monocrática em todos os seus termos, tudo nos moldes da fundamentação lançada.

É o voto.

Belém (PA), 24 de novembro de 2016.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora