



Agravo de Instrumento nº. 0005115-79.2016.8.14.0000

Comarca de Origem: Belém-Pa..

Agravante: Progresso Incorporadora Ltda. (Adv. Lucas Nunes Chama)

Agravado: William Camara Rodrigues Nahum (Adv. Ivana Bruna Nabor Tamasaukas)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento desafiando decisão que deferiu tutela antecipada pleiteada para determinar a agravante que pague ao agravado a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5 % sobre o valor do imóvel.

Diz que a decisão agravada não respeitou os requisitos autorizadores para a concessão de liminar.

Alega que a decisão agravada foi proferida sem o atendimento dos requisitos legais, sendo indevida a obrigação de arcar com o pagamento desses valores.

Diante disso, pleiteia a concessão de efeito suspensivo ao recurso para que seja determinada a revogação da tutela antecipada e, ao final, postula o provimento do recurso.

Efeito suspensivo indeferido (fls. 119/120).

Agravo interno (fls. 121/128).

Contrarrazões ao agravo de instrumento (fls. 129/134).

Era o que tinha a relatar.

Voto

Inicialmente, conheço do recurso, eis que presentes os seus pressupostos processuais de admissibilidade.

Preliminarmente, tendo em vista o julgamento do presente recurso, julgo prejudicada a apreciação do agravo interno oposto pela agravante.

Passo a análise do mérito recursal.

Analisando-se os documentos carreados aos autos, verifico que o agravado firmou com a agravante contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue.

Diante dessa violação contratual, o juízo de primeiro grau deferiu tutela antecipada para determinar ao agravante que pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5 % sobre o valor do imóvel estipulado em contrato.

Da análise dos autos, entendo que agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada, isso porque o Superior Tribunal de Justiça já assentou que o atraso injustificado na entrega de imóvel caracteriza a culpa exclusiva do promitente vendedor na hipótese de resolução contratual:

CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, CUMULADA COM PERDAS E DANOS E DEVOLUÇÃO DE PRESTAÇÕES PAGAS. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA EMPRESA PELO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. RESCISÃO PROCEDENTE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE FATO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7-STJ. JUROS DE MORA. CÁLCULO. CÓDIGO CIVIL ANTERIOR, ART. 1.062. CÓDIGO CIVIL ATUAL, ART. 406. INCIDÊNCIA. DANOS MORAIS E MATERIAIS REJEITADOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. HONORÁRIOS. COMPENSAÇÃO. CPC, ART. 21.



- I. Procede o pedido de rescisão de compromisso de compra e venda, com a restituição integral, pela ré, das parcelas pagas, quando demonstrado que a incorporadora foi responsável pela frustração do contrato em virtude de atraso na conclusão da obra, afastada a hipótese de culpa concorrente (Súmula n. 7-STJ).
- II. Juros moratórios devem ser calculados na forma do art. 1.062 do Código Civil anterior até a vigência do atual, a partir de quando deve ser observado o art. 406.
- III. Se a autora postula na exordial a reparação por danos materiais e morais, além da restituição das parcelas pagas, cuidando-se de verbas de naturezas distintas, o acolhimento de apenas uma delas, com a rejeição das outras, implica em sucumbência parcial, a ser considerada na compensação ou fixação das custas processuais e honorários advocatícios.
- IV. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido.

(REsp 745.079/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2007, DJ 10/12/2007, p. 373 RIOBDCPC vol. 51, p. 24) (grifei)

Ademais, o Novo Código de Processo Civil (NCPC), em seu art. 311, instituiu nova modalidade para antecipação dos efeitos da tutela:

Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:
(...) IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável. (...).

Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor do agravado: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.

Quanto ao percentual fixado pelo juízo de primeiro grau, considero-o adequado e dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade adotados neste e. Tribunal.

Com efeito, considero insuficiente, para efeito de reparação dos prejuízos que o agravado vem sofrendo com o atraso da obra, a aplicação da cláusula sexta, item XXII do contrato, que estabelece que o percentual de 0,5% incida apenas sobre já quitado pelo consumidor, isso porque, se o imóvel já estivesse pronto, poderia ser colocado à disposição do mercado para aluguel.

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento.

Belém,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

Desembargador Relator

Agravo de Instrumento nº. 0005115-79.2016.8.14.0000

Comarca de Origem: Belém-Pa..

Agravante: Progresso Incorporadora Ltda. (Adv. Lucas Nunes Chama)

Agravado: William Camara Rodrigues Nahum (Adv. Ivana Bruna Nabor Tamasaukas)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

ACÓRDÃO N° _____

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA



ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO IMPROVIDO.

1. Analisando-se os documentos carreados aos autos, verifico que o agravado firmou com a agravante contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue.
2. Diante dessa violação contratual, o juízo de primeiro grau deferiu tutela antecipada para determinar ao agravante que pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5 % sobre o valor do imóvel estipulado em contrato.
3. Da análise dos autos, entendo que agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada, isso porque o Superior Tribunal de Justiça já assentou que o atraso injustificado na entrega de imóvel caracteriza a culpa exclusiva do promitente vendedor na hipótese de resolução contratual:
4. Quanto ao percentual fixado pelo juízo de primeiro grau, considero-o adequado e dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade adotados neste e. Tribunal.
5. Com efeito, considero insuficiente, para efeito de reparação dos prejuízos que o agravado vem sofrendo com o atraso da obra, a aplicação da cláusula sexta, item XXII do contrato, que estabelece que o percentual de 0,5% incida apenas sobre já quitado pelo consumidor, isso porque, se o imóvel já estivesse pronto, poderia ser colocado à disposição do mercado para aluguel.
6. Recurso conhecido e desprovido.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 29 dias do mês de agosto do ano de 2016.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desembargadora Dra. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO