



Agravo de Instrumento nº. 2013.3.027725-8
Comarca de Origem: Belém-Pa
Agravante: Rubens Nelson Alves Nonato (Adv.: Theo Sales Redig e outros)
Agravado: Plenoteto Construtora e Incorporadora Ltda. (Adv.: Erika Melo Batista e outros)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

Rubens Nelson Alves Nonato interpôs recurso de agravo de instrumento, desafiando decisão que indeferiu pedido de tutela antecipada, para que fosse anulada a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, assim como para que fosse depositado em juízo o valor de um aluguel mensal.

Afirma que celebrou com a Construtora Villa Del Rey em 10.09.2007 contrato particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, para aquisição da unidade em Construção n.º204, Bloco Macaranduba, do Condomínio Campo Bello Residence, localizado na Avenida Augusto Montenegro, n.º9000.

Diz que pela citada unidade, comprometeu-se a pagar, à época da assinatura do contrato, o valor de R\$108.519,88, na forma estabelecida na cláusula sexta do contrato.

Informa que no começo do ano de 2010 tomou conhecimento de que em razão de problemas financeiros, a Construtora Villa Del Rey havia vendido o empreendimento Campo Bello para a Plenoteto Construtora/agravada, que assumiu a partir de então a responsabilidade pelo prosseguimento das obras.

Aduz que no final de outubro de 2010, data prevista para entrega da unidade, o agravante foi chamado até a sede da Construtora Plenoteto para tratar de seu débito, referente à parcela final cujo vencimento se daria em 10.10.2012.

Relata que na oportunidade lhe foi informado que a citada parcela em aberto, apesar de denominada 'final' e ter vencimento na data de entrega da obra assim como a parcela de chaves, deveria ser paga de imediato.

Relata que movido pela boa-fé e mesmo contrariado, acatou o parcelamento da prestação, que contratualmente era fixada em R\$11.400,00, em seis vezes que alcançaram o montante de R\$15.930,60. Afirma que ao formalizar o acordo, a construtora Plenoteto apresentou um aditivo, inserindo uma cláusula de modificação de entrega da obra para 30.05.2012.

Diz que todas as parcelas descritas no aditivo foram devidamente pagas, a última no mês de 10.04.2011, restando pendente apenas o pagamento da parcela das chaves, devida apenas quando da entrega das obras.

Afirma que não bastasse todo o infortúnio passado, no dia 02.10.2012, o agravante foi surpreendido com uma notificação comunicando que seu contrato estaria



rescindido em virtude de não mais ser de interesse da empresa Plenoteto a sua manutenção.

Notícia que procurou a empresa para saber do ocorrido e que como resposta lhe foi dito que era uma faculdade da Construtora manter ou não contrato e que os valores que o mesmo pagou ao longo dos cinco anos seriam devolvidos parceladamente.

Relata que em razão dos fatos acima, propôs ação de nulidade de rescisão do contrato, bem como o depósito de valores correspondentes a um aluguel mensal, até a data da entrega da obra, contudo seu pleito foi indeferido.

Requer o deferimento de tutela antecipada recursal e, ao final, o provimento do recurso.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido (fls. 137/139).

Contrarrazões apresentadas às (fls. 143/161).

Informações prestadas às (fls. 189/190).

É o relatório necessário.

Voto

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

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto com o escopo de reformar decisão de primeiro grau que indeferiu pedido de tutela antecipada do agravante, para que fosse anulada a rescisão do contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes, assim como para que fosse depositado em juízo o valor de um aluguel mensal.

Entende o agravante que não merece prosperar a decisão de primeiro grau, uma vez que não deu causa a rescisão contratual. Ao contrário, realizou o pagamento de todas parcelas contratuais, contudo, a obra não lhe foi entregue por culpa da agravada.

Por outro lado, a recorrida sustenta que no contrato há cláusula expressa para rescisão unilateral e que, portanto, seu ato é legítimo. Além disso, diz que não teve culpa pela não entrega do empreendimento, pois o atraso decorreu em razão da demora do Poder Público em conceder a licença ambiental.

Ademais, diz o agravado que não houve atraso na entrega do bem, mas apenas prorrogação automática, que foi aceita pela agravante, através do aditivo contratual firmado.

Pois bem. Da análise dos autos, verifico que o agravante firmou com a agravada promessa de Compra e Venda de Imóvel e pagou todas as parcelas pactuadas,



inclusive aquelas que deveriam ser quitadas ao final do contrato.

Ocorre que sem qualquer motivo plausível e após já passada a data da entrega do imóvel, a agravada resolveu rescindir o contrato, ocasião em que propôs ação de consignação para devolução das parcelas em vinte e quatro vezes.

Ainda que haja previsão contratual nesse sentido, não há como acatar a rescisão do contrato da forma como foi realizada. O agravante cumpriu com o avençado e apenas estava aguardando a entrega do imóvel, de modo que é totalmente abusiva e desarrazoada a rescisão unilateral do contrato, o que demonstra a má-fé da agravada.

Ademais, a alegação da agravada no sentido de que o atraso na entrega do empreendimento decorreu em razão da demora do Poder Público em não conceder a licença ambiental, não se sustenta, pois não há nos autos, nenhuma prova de tal alegação.

Desse modo e tendo em vista que a obra deveria ser entregue em 30.05.2012 (fl.115), que as parcelas a serem pagas até então já estavam quitadas e ante as irregularidades apontadas no que concerne a rescisão unilateral do contrato, entendo plausível o restabelecimento do contrato.

No que concerne a alegação de não ser cabível o pagamento dos alugueis mensais pela inexistência de prejuízo, não tem procedência, uma vez que o a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é uníssona no sentido de que, em caso de atraso na entrega de imóvel, o prejuízo é presumido, como se verifica da leitura do seguinte julgado:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS EM RECURSO ESPECIAL. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPRADOR. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N° 83 DA SÚMULA DO STJ. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS N°S 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. 1. O recurso especial que indica violação do art. 535 do Código de Processo Civil, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula n° 284 do Supremo Tribunal Federal. 2. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória e de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial por força das Súmulas n°s 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. 3. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador. 4. O Tribunal de origem, ao consignar a existência de dano moral e ao fixar o seu valor, além de analisar as cláusulas do contrato, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, estando obstada a inversão do julgado pelas Súmulas n°s 5 e 7/STJ. 5. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 709.516/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 03/11/2015) (grifo nosso)

Ademais, a principiologia do NCPC trouxe nova roupagem as tutelas de urgência, permitindo, além do contraditório diferido – que já tinha previsão no CPC/73 – a tutela de evidência, a qual permite a concessão da tutela independente da demonstração de perigo de dano.



In casu, a tutela de evidência é aplicável, uma vez que se enquadra na hipótese prevista no artigo 311, IV, o qual prevê a possibilidade de concessão de liminar, sem demonstração de perigo, se a parte demonstrar, através de prova documental, o fato constitutivo de seu direito e o réu não demonstrar dúvida razoável sobre tais fatos.

É o caso dos autos, uma vez que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano.

Assim, entendo plausível manter a decisão liminar prolatada anteriormente, arbitrando alugueis mensais no valor de R\$1.200,00.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PROVIMENTO para declarar a nulidade da rescisão contratual, assim como para determinar que a agravada arque mensalmente com os alugueis pagos pelo agravante, no importe de R\$1.200,00 (um mil e duzentos reais).

É como voto.

Belém, 18 de outubro de 2016.

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator



Agravo de Instrumento nº. 2013.3.027725-8

Comarca de Origem: Belém-Pa

Agravante: Rubens Nelson Alves Nonato (Adv.: Theo Sales Redig e outros)

Agravado: Plenoteto Construtora e Incorporadora Ltda. (Adv.: Erika Melo Batista e outros)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

ACÓRDÃO N° _____

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO. ABUSO DE DIREITO. MÁ-FÉ DA AGRAVADA. RESTABELECIMENTO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO PROVIDO.

1. A rescisão unilateral do contrato foi feita de forma abusiva, pois ainda que haja previsão contratual nesse sentido, não há como acatá-la da forma como foi realizada, já que o agravante já havia cumprido com o avençado e apenas estava aguardando a entrega do imóvel.

2. No que concerne a alegação de não ser cabível o pagamento dos alugueis mensais pela inexistência de prejuízo, não tem procedência, uma vez que o a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é uníssona no sentido de que, em caso de atraso na entrega de imóvel, o prejuízo é presumido.

3. A principiologia do NCPC trouxe nova roupagem as tutelas de urgência, permitindo, além do contraditório diferido – que já tinha previsão no CPC/73 – a tutela de evidência, a qual permite a concessão da tutela independente da demonstração de perigo de dano. É o caso dos autos, uma vez que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano.

4. Recurso conhecido e provido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4º Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, nos termos do voto do relator.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 31 dias de outubro do ano de 2016.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Maria Elvina Gemaque Taveira.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará
BELÉM
SECRETARIA 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA
ACÓRDÃO - DOC: 20160458454846 Nº 167484



00194013720138140301



20160458454846

Relator

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço: **Av. Almirante Barroso, n. 3089**

CEP: **66.613-710**

Bairro:

Fone: **(91)3205-3347**