



Agravo de Instrumento nº. 0005158-162016.8.14.0000
Comarca da Capital
Agravante: Amanhã Incorporadora Ltda.
Agravado: Rubia Helena Furtado Gil
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento com Pedido de Liminar de Antecipação de Tutela Antecipada Recursal interposto por Amanhã Incorporadora Ltda. contra Rubia Helena Furtado Gil, combatendo decisão que deferiu tutela antecipada nos autos da Ação Declaratória de Cláusula Abusiva de Contrato de Promessa de Compra e Venda com Indenização (processo nº 0012057-34.2015.8.14.0301) para determinar a agravante que pague ao agravado o montante mensal equivalente a 0,5% sobre o valor do imóvel, a título de indenização por descumprimento da cláusula de prazo para entrega da obra, até a disponibilização da unidade ao consumidor.

Diz que há carência de interesse de agir, já que o próprio instrumento contratual prevê pagamento de multa de 0,5% do preço da unidade no prazo de 5 (cinco) dias contados da entrega da unidade.

Alega que não há ausência de abusividade das cláusulas contratuais e que o pedido da agravada é genérico e infundado, visto que não há possibilidade de cumulação de indenização com multa penal moratória na jurisprudência pátria, o que ocasionará enriquecimento sem causa da agravada.

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.

Era o que tinha a relatar. Decido.

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

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.

Da análise dos autos, entendo que agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada, qual seja determinar que a agravante pague ao agravado o montante mensal equivalente a 0,5% sobre o valor do imóvel, a título de indenização por descumprimento da cláusula de prazo para entrega da obra, até a disponibilização da unidade ao consumidor.

Isso porque o Superior Tribunal de Justiça (STJ) 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).

(...)

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, a Lei Federal 13.105/2015 (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. O valor de 0,5% reparará os danos sofridos pela agravada com o atraso na entrega da unidade contratada, diminuindo consideravelmente os prejuízos sofridos.

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

É o voto.

Belém-Pa.,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

Agravo de Instrumento nº. 0005158-162016.8.14.0000
Comarca da Capital
Agravante: Amanhã Incorporadora Ltda.
Agravado: Rubia Helena Furtado Gil
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

ACÓRDÃO N° _____

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. Analisando-se os documentos carreados aos autos, verifico que o agravado firmou com o 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. 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.

3 Quanto ao percentual fixado pelo juízo de primeiro grau, considero-o adequado e dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade adotados neste E. Tribunal. O valor de 0,5% reparará os danos sofridos pela agravada com o atraso na entrega da unidade contratada, diminuindo consideravelmente os prejuízos sofridos.

4. Recurso conhecido e desprovido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4º Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

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