



Agravo de Instrumento nº. 0002684-72.2016.8.14.0000
Comarca da Capital
Agravante: Cimela Grace Fernandes Salgado e outro (Adv.: Giovanni Mesquita Pantoja)
Agravado: Berlim Incorporara Ltda e outro
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

Cimela Grace Fernandes Salgado e Marcel Bruno Cardoso da Silva interpôs recurso de agravo de instrumento contra a decisão proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Capital que indeferiu pedido dos agravante, de pagamento de lucros cessantes.

Relatam que adquiriram em dezembro de 2010, duas unidades autônomas, no empreendimento denominado Torres Dumont, localizado na Dr. Freitas, 1228, Pedreira.

Informam que sempre pagaram suas obrigações em dia, até que restasse o pagamento da parcela das chaves a ser efetuada na entrega da obra.

Alegam que o prazo de entrega dos apartamentos não foram cumpridos, perdurando até os dias atuais. Sem previsão de recebimento das chaves.

Assim, dizem que a obra que deveria ser entregue em dezembro de 2014, já apresenta atraso de mais de 14 meses.

Desse modo, entendem devido o pagamento de lucros cessantes, no importe de 1% do valor do contrato, os quais deverão incidir desde o atraso até a efetiva entrega das chaves.

Entendem que ao indeferir o pleito liminar, o juízo de primeiro grau desconsiderou o valor do contrato. Além disso, ignorou o fato da mora existir por culpa exclusiva das agravadas.

Afirmam que a reforma da decisão irá garantir a igualdade entre as partes contratantes.

Requerem a concessão de efeito suspensivo ao presente agravo e, ao final, o seu provimento.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido (fls. 195/196).
Informações prestadas à (fl. 206).

Contrarrazões apresentadas às (fls. 232/241).

É o relatório necessário.



Voto

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

Insurgem-se os agravantes contra a decisão proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Capital a qual indeferiu pedido de lucro cessantes.

Da análise dos autos, verifico que os agravantes firmaram com as agravadas contrato de promessa de compra e venda para aquisição de duas unidades do empreendimento Torres Dumont, cujo prazo para entrega da obra foi ajustado para o mês de dezembro de 2014. Prorrogável por 180 dias.

Embora o referido prazo de prorrogação tenha se esgotado, é fato que a agravada ainda não ofertou a entrega do imóvel a agravante.

Desse modo, resta evidente a violação contratual, de modo que cabível o pagamento de lucros cessantes, uma vez que o dano nessas situações é presumido. Veja-se:

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)

No que concerne ao valor dos alugueis, entendo justo o percentual de 0,5% do valor de cada unidade, pois de acordo com a prática de mercado e com a jurisprudência pátria, inclusive desta Corte.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PROVIMENTO, para



conceder os lucros cessantes aos agravantes, no percentual de 0,5% do valor do contrato.

É como voto.

Belém,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

Agravo de Instrumento nº. 0002684-72.2016.8.14.0000

Comarca da Capital

Agravante: Cimela Grace Fernandes Salgado e outro (Adv.: Giovanni Mesquita Pantoja)

Agravado: Berlim Incorporara Ltda e outro

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

ACÓRDÃO N° _____

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

1. Da análise dos autos, verifico que os agravantes firmaram com as agravadas contrato de promessa de compra e venda para aquisição de duas unidades do empreendimento Torres Dumont, cujo prazo para entrega da obra foi ajustado para o mês de dezembro de 2014. Prorrogável por 180 dias.
2. Embora o referido prazo de prorrogação tenha se esgotado, é fato que a agravada ainda não ofertou a entrega do imóvel a agravante. Desse modo, resta evidente a violação contratual, de modo que cabível o pagamento de lucros cessantes, uma vez que o dano nessas situações é presumido.
3. No que concerne ao valor dos alugueis, entendo justo o percentual de 0,5% do valor de cada unidade, pois de acordo com a prática de mercado e com a jurisprudência pátria, inclusive desta Corte.
6. Recurso conhecido e provido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4ª 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 vinte e oito do mês de novembro do ano de 2016.

Esta Sessão foi presidida pelo Exm^o(a). Sr(a). Desembargador(a) Maria Elvina Gemaque Taveira.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO