



Agravo de Instrumento nº. 0001098-97.2016.8.14.0000
Agravante: Imperial Incorporadora Ltda. e Construtora Leal Moreira (Adv. Eduardo Tadeu Francez Brasil e outros)
Agravado: Hélio B Silva Engenharia Ltda. (Adv. Wadih Brazão e Silva)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

Imperial Incorporadora Ltda. e Construtora Leal Moreira interpuseram recurso de agravo de instrumento contra a decisão proferida pelo juízo de primeiro grau nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais proposta por Hélio B Silva Engenharia Ltda. O Juízo de primeiro grau deferiu o pedido de tutela antecipada impondo às agravantes o pagamento de lucros cessantes no valor equivalente a 0,5% do valor do imóvel, por mês, até a entrega do imóvel.

Defendem que o pedido não se encontra passível de acolhimento, porquanto a demora na entrega ocorreu por ter havido greve dos trabalhadores da construção civil, estando albergada pelo fortuito e, portanto, sendo lícita.

Aduzem não estarem presentes os requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela.

Requerem a concessão de efeito suspensivo ao presente agravo e, ao final, o seu provimento. Inicialmente, deferiu o pedido de efeito suspensivo. (fls. 86/87)

Contra essa decisão, foi interposto Agravo Regimental pelo Agravado, tendo este relator, através da decisão monocrática de fl. 212, acolhido o pedido e reconsiderado a decisão, mantendo a decisão agravada.

As informações foram prestadas às fls. 217.

É o relatório.

Voto

Insurgem-se as agravantes contra a decisão que deferiu a tutela antecipada nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais proposta pelo agravado.

In casu, verifico que as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um imóvel, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do bem ao agravado.

Em função dessa violação contratual, o juízo de primeiro grau determinou que as agravantes depositassem mensalmente o equivalente a 0,5% do valor do imóvel, até a efetiva entrega, a título de lucros cessantes.

Inicialmente, deferiu o pedido de efeito suspensivo formulado pelas agravantes no presente recurso para suspender a decisão agravada que determinou o pagamento imediato de lucros cessantes, por entender não estarem presentes os pressupostos autorizadores, já que o agravado não havia comprovado que, em razão do atraso da entrega do empreendimento, estivesse pagando aluguel de outro imóvel, razão pela qual não vislumbrei o periculum in mora exigido para a concessão da liminar pleiteada na Ação.

Ocorre que, reanalisando a questão, 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.

Em relação ao quantum dos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça entende como razoável o montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel (AREsp 581362, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão).

Nesses termos, entendo que agiu bem o juízo de primeiro grau, não merecendo reparos a decisão agravada.

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe parcial provimento, mantendo inalterada a decisão agravada.

Belém-PA,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador relator

Agravo de Instrumento nº. 0001098-97.2016.8.14.0000

Agravante: Imperial Incorporadora Ltda. e Construtora Leal Moreira (Adv. Eduardo Tadeu Francez Brasil e outros)

Agravado: Hélio B Silva Engenharia Ltda. (Adv. Wadih Brazão e Silva)

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. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que as agravantes realizassem a entrega do imóvel ao agravado.
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. Assim, 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.
4. Em relação ao quantum dos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça entende como razoável o montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel (AREsp 581362, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão).
5. Nesses termos, entendo que não merece reparos a decisão agravada.
6. Recurso conhecido e desprovido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento, mantendo inalterada a decisão agravada.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 21 do mês de fevereiro do ano de 2017.

Esta Sessão foi presidida pelo Exmº(a). Sr(a). Desembargador(a) Maria de Nazaré Savedra Taveira.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO