



Agravo de Instrumento nº. 0049721-32.2015.8.14.0000

Comarca de Origem: Belém-Pa..

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

Agravados: Janice Maria Parente Ferreira Pinto e Claudio Augusto Lima Pinto (Adv. Elmano Martins Ferreira)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

#### Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face da decisão proferida pelo juízo da 9ª Vara Cível da Capital, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer com pedido de tutela antecipada, que deferiu tutela antecipada pleiteada para determinar a agravante que pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 1% do valor do imóvel.

Dizem que a decisão agravada não respeitou os requisitos autorizadores para a concessão de liminar. Alegam 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, pleiteou a concessão de efeito suspensivo ao recurso para que seja determinada a revogação da tutela antecipada e, ao final, postulam o provimento do recurso.

Efeito suspensivo deferido (fls. 147/148).

Não foram ofertadas contrarrazões.

Era o que tinha a relatar.

#### Voto

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

Analisando-se os documentos carreados aos autos, verifico que os agravados firmaram com o agravante contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel.

O juízo de primeiro grau, por considerar o atraso na entrega do imóvel, deferiu tutela antecipada para determinar ao agravante que pague à agravada, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 1% sobre o valor atualizado do imóvel.

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 d

o 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 dos agravados: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.

Contudo, considero que o percentual de 1%, estabelecido pelo juízo de origem, sobre o valor do imóvel não se encontra dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade.

Assim, considero justo e razoável que esse percentual seja estabelecido em 0,5% sobre o valor do bem estipulado no contrato.

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe parcial provimento, para reduzir o percentual de lucros cessantes ao nível de 0,5% sobre o valor do bem estipulado no contrato.

É o voto.

Belém,

**JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO**

Desembargador Relator

Agravo de Instrumento nº. 000049721-32.2015.8.14.0000

Comarca de Origem: Belém-Pa..

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

Agravados: Janice Maria Parente Ferreira Pinto e Claudio Augusto Lima Pinto (Adv. Elmano Martins Ferreira)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

ACÓRDÃO N° \_\_\_\_\_

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA

