



Agravo de Instrumento nº. 0001149-11.2016.8.14.0000
Agravante: Progresso Incorporadora Ltda. (Adv. Lucas Nunes Chama e Armando Souza de Moraes Cardoso Neto)
Agravado: João Paulo Pinheiro Teixeira (Adv. Leonardo Nascimento Rodrigues)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

Progresso Incorporadora Ltda. interpôs 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 João Paulo Pinheiro Teixeira em face da agravante.

O Juízo de primeiro grau deferiu a tutela antecipada pleiteada na referida Ação, impondo à agravante o dever de depositar mensalmente em juízo a quantia mensal de R\$1.182,22 (mil cento e oitenta e dois reais e vinte e dois centavos), referente a 1% por cento do valor do imóvel, a título de lucros cessantes, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais).

Aduz que o contrato estabelece multa pelo atraso na entrega correspondente a 0,5% do valor do imóvel por mês, a ser pago de uma só vez, 5 (cinco) dias a contar da entrega da unidade.

Assim, defende a desnecessidade da tutela jurisdicional, uma vez que o contrato já estipula multa convencional como pré-fixação dos danos.

Alega não estarem configurados os pressupostos legais para a antecipação dos efeitos da tutela na Ação de Indenização.

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

O pedido de efeito suspensivo foi deferido às fls. 88/89.

As informações foram prestadas pelo juízo de primeiro grau às fls. 95/96.

É o relatório.

Voto

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Progresso Incorporadora Ltda. contra a decisão proferida pelo juízo de primeiro grau nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais proposta por João Paulo Pinheiro Teixeira em face da agravante.

Insurge-se a agravante contra a decisão que deferiu a tutela antecipada nos autos da referida Ação.

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

Inicialmente, deferi o pedido de efeito suspensivo formulado pela agravante 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 para residir, 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 deve ser reduzido o valor dos lucros cessantes, os quais devem ser arbitrados em 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel.

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe parcial provimento, para alterar o quantum dos lucros cessantes, que deverá ser de 0,5% sobre o valor do imóvel, até a sua efetiva entrega.

Belém-PA,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

Desembargador relator

Agravo de Instrumento nº. 0001149-11.2016.8.14.0000

Agravante: Progresso Incorporadora Ltda. (Adv. Lucas Nunes Chama e Armando Souza de Moraes Cardoso Neto)

Agravado: João Paulo Pinheiro Teixeira (Adv. Leonardo Nascimento Rodrigues)



Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

ACÓRDÃO N° _____

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

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 à agravada.
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 deve ser reduzido o valor dos lucros cessantes, os quais devem ser arbitrados em 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel.
6. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, para alterar o quantum dos lucros cessantes, que deverá ser de 0,5% sobre o valor do imóvel, até a sua efetiva entrega.

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) _____.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO