



Agravo de Instrumento nº 0001129-83.2017.8.14.0000
Origem: 2ª Vara Cível e Empresarial de Belém
Agravante: Londres Incorporadora Ltda
Advogado: Lucas Nunes Chama (OAB 16956)
Agravada: Brenda Nunes Ferreira
Advogados: Mauro Pinto Barbalho (OAB 20829) e Guilherme Aita (OAB 21276)
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 LONDRES INCORPORADORA LTDA em face de BRENDA NUNES FERREIRA, combatendo decisão que deferiu tutela antecipada para determinar a agravante que pague à agravada o montante mensal de R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais) a título de aluguéis vincendos, sob pena de multa diária de R\$200,00 (duzentos reais) até o limite de R\$100.000,00 (cem mil reais).

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 cabe o pagamento mensal a título de lucros cessantes, dado que o dever de indenizar não basta apenas a alegação do dano, mas outros requisitos, quais sejam o ato ilícito, conduta culposa e o nexos causal.

Diante disso, pleiteou a concessão de efeito suspensivo ao recurso para que seja determinada a revogação da tutela antecipada e, ao final, postulou o provimento do recurso.

Despacho determinando a emenda da peça recursal, em razão da ausência fotocópias de páginas da inicial (fls. 83).

Neguei o efeito suspensivo (fls. 106-107).

Contrarrazões da agravante pugnando pela manutenção da interlocutória guerreada (fls. 111-129).

É o relatório necessário.

Voto

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

Analisando-se os autos, vislumbro que o agravado firmou com a agravante contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que o bem não foi entregue no prazo avençado em contrato.

Neste sentido, entendo que agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada.

Com efeito, 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).

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.

[...]

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)

Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da manutenção de tutela de evidência em favor do agravado: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO e NEGO-LHE PROVIMENTO nos termos da fundamentação retro.

É como voto.

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

ACÓRDÃO N°

EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AGRAVÃO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA OBRA. TUTELA CONCEDIDA NO JUÍZO ORIGINÁRIO. PAGAMENTO DE ALUGUEIS. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA NA COLEADA CORTE E NESTE COLEGIADO. RECURSO CONHECIDO E NEGADO PROVIMENTO.

1. Analisando-se os autos, vislumbro que o agravado firmou com a agravante contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que o bem não foi entregue no prazo avençado em contrato.

2. Neste sentido, entendo que agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada.

3. 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.

4. Recurso conhecido e negado provimento.

Acordam os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado em CONHECER DO RECURSO e, no mérito, NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 17 dias do mês de abril de 2018.

Esta Sessão foi presidida pela Des. Ednéia Oliveira Tavares.

Desembargador JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

Relator