



Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto desafiando decisão que deferiu tutela antecipada pleiteada para determinar a agravante que pague ao agravados a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5 % sobre o capital entregue pelo recorrida à recorrente.

Diz que a decisão agravada não respeitou os requisitos autorizadores para a concessão de liminar.

Alega 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, pleiteia 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. 151/152).

Agravo Regimental oposto pelo agravado não conhecido (fls. 168/169).

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 o agravado firmou com o agravante contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue.

Diante dessa violação contratual, o juízo de primeiro grau deferiu tutela antecipada para determinar ao agravante que pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5 % sobre o capital entregue pelo recorrida à recorrente.

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 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.

Quanto ao percentual fixado pelo juízo de primeiro grau, a verdade é que considero-o que sua base de cálculo não foi a mais adequada. Nessa situação entendo que o razoável seria fixar um determinado percentual que incidisse sobre o valor total do imóvel, eis que se ele já estivesse pronto, poderia ser colocado à disposição do mercado para aluguel.

Contudo, o juízo decidiu fixar o percentual apenas sobre o valor já quitado, de modo que, reduzi-lo, diante das razões acima, seria aviltar por demais a indenização que o consumidor tem direito. Por outro lado, não há como ampliar a base de cálculo sobre o qual incide o percentual, ante a proibição do reformatio in pejus.

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento.

Belém,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

ACÓRDÃO N° _____

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

1. Analisando-se os documentos carreados aos autos, verifico que o agravado firmou com o agravante contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue.

2. Diante dessa violação contratual, o juízo de primeiro grau deferiu tutela antecipada para determinar ao agravante que pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5 % sobre o capital entregue pelo recorrida à recorrente.

3. 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.

4. Recurso conhecido e improvido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos seis dias do mês



de junho do ano de 2016.

Esta Sessão foi presidida pelo Exm^o(a). Sr(a). Desembargador(a) Nadja Nara Cobra Meda..

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO