



Agravo de Instrumento nº. 0059835-30.2015.8.14.0000

Comarca de Origem: Belém-Pa..

Agravante: Direcional Ametista Empreendimentos Ltda. (Adv. Humberto Rosseti Portela).

Agravado: Karla Costa Maciel e Melki da Silva Vieira (Adv. Norma Simone Timóteo Chagas).

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto desafiando decisão que deferiu tutela antecipada pleiteada para determinar a agravante que pague aos agravadas a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 1% sobre o valor atualizado do imóvel.

Esse decisório determinou ainda a suspensão das cobranças das taxas condominiais até a entrega do imóvel e a abstenção de inscrever o nome dos agravados em órgãos restritivos de créditos.

O agravante 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. 252/253).

Contrarrazões (fls. 269/283).

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.

A suspensão das taxas condominiais também se justifica devido ao inadimplemento contratual por parte exclusiva do agravante.

Mas em que pese o direito que os agravados têm de receber os lucros cessantes, penso que o percentual fixado, pelo juízo de primeiro grau, de 1% sobre o valor atualizado do imóvel se mostra exagerado, eis que incompatível com os patamares do mercado no momento de crise econômica pelo qual o país vivencia atualmente.

Nessa linha, considero justo e razoável que o percentual seja de 0,5% sobre o valor atualizado do bem.

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe parcial provimento suspensivo, para determinar que o pagamento alusivo aos lucros cessantes se concretize mediante o percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel.

É o voto.

Belém,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

Desembargador Relator



Agravo de Instrumento nº. 0059835-30.2015.8.14.0000

Comarca de Origem: Belém-Pa..

Agravante: Direcional Ametista Empreendimentos Ltda. (Adv. Humberto Rosseti Portela).

Agravado: Karla Costa Maciel e Melki da Silva Vieira (Adv. Norma Simone Timóteo Chagas).

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

ACÓRDÃO N° _____

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PERCENTUAL DE 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL SE REVELA EXAGERADO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. 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.
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. Mas em que pese o direito que os agravados têm de receber os lucros cessantes, penso que o percentual fixado, pelo juízo de primeiro grau, de 1% sobre o valor atualizado do imóvel se mostra exagerado, eis que incompatível com os patamares do mercado no momento de crise econômica pelo qual o país vivencia atualmente.

4. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4ª Câmara Cível



Isolada, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, para determinar que o pagamento alusivo aos lucros cessantes se concretize mediante o percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos treze dias do mês de junho do ano de 2016.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desembargadora Dra. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO