



Agravo de Instrumento nº. 0000940-76.2015.8.14.0000

Comarca de Origem: Belém-Pa..

Agravante: Marko Engenharia e Comércio Imobiliária Ltda. (Adv. Theo Sales Redig).

Agravados: Henrique Cezar Santos Lobato e Valderice Souza Santos Lobato (Adv. Araci Feio Sobrinha)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face da decisão proferida pelo juízo da 12ª Vara Cível da Capital, nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais, que deferiu tutela antecipada pleiteada para determinar a agravante que pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o valor mensal de R\$ 1.483,00 (mil quinhentos reais).

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, pleiteiam 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. 115/116).

Contrarrazões (fls. 118/153).

Informações (fl. 179).

Despacho sobrestando o julgamento do recurso até decisão do Pleno da Corte sobre a suscitação da uniformização de jurisprudência (fl. 181).

Era o que tinha a relatar.

Voto

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

Preliminarmente, reconsidero o despacho de sobrestamento dos autos, tendo em vista que o novo código de processo civil trouxe normas sobre as quais o Tribunal começa a se pronunciar, como as novas hipóteses de concessão de tutela de evidência. Portanto, o advento da nova legislação marco o início de uma nova jurisprudência, em vias de construção, sobre os fatos relacionados ao presente recurso, de forma que a suscitação de sua uniformização ainda se mostra prematura.

Passo a análise do mérito recursal.

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 aos agravantes que paguem aos agravados, a título de lucros cessantes, o valor mensal de 1.500,00 (mil quinhentos reais).

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.

Mas em que pese o acerto de o juízo em deferir os lucros cessantes, entendo que o valor estabelecido, equivalente a 1% do valor do imóvel, não se mostra o mais adequado aos patamares do mercado atualmente, que sofre as influências da recessão econômica.

Desse modo, reformo a decisão agravada neste ponto, para reduzir o percentual ao nível de 0,5% sobre o valor do imóvel, que se encontra dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade.

Por outro lado, não há respaldo legal para a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, isso porque, na hipótese de inadimplemento,



se revela viável a compensação por meio dos juros moratórios. Ademais, o descumprimento da decisão pode ser superado por medidas como a penhora de valores em contas bancárias. Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe parcial provimento para reduzir o valor estabelecido pelo juízo de primeiro grau, a título de lucros cessantes, ao nível de 0,5% sobre o valor do imóvel, bem como para determinar a ausência de cominação de multa pecuniária em caso de descumprimento da decisão.

É o voto.

Belém-Pa.,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

Agravo de Instrumento nº. 0000940-76.2015.8.14.0000

Comarca de Origem: Belém-Pa..

Agravante: Marko Engenharia e Comércio Imobiliária Ltda. (Adv. Theo Sales Redig).

Agravados: Henrique Cezar Santos Lobato e Valderice Souza Santos Lobato (Adv. Araci Feio Sobrinha)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

ACÓRDÃO Nº _____

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PEDIDO DO AUTOR DA AÇÃO DE LIMINAR DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES DEVIDOS. TUTELA DE EVIDÊNCIA. VALOR FIXADO PELO JUÍZO DE PRIMEIRO FORA DOS PATAMARES AUTAIS DO MERCADO. INCABÍVEL COMINAÇÃO DE MULTA PECUNIÁRIA NO CASO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. 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 contratual². E isso não é o que ocorre nos autos, pois os agravados não comprovaram que, em razão do atraso da entrega do empreendimento, estejam pagando aluguel de outro imóvel para residir.

2. 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.

3. Mas em que pese o acerto de o juízo em deferir os lucros cessantes, entendo que o valor estabelecido, equivalente a 1% do valor do imóvel, não se mostra o mais adequado aos patamares do mercado atualmente, que sofre as influências da recessão econômica.



4. Desse modo, reformo a decisão agravada neste ponto, para reduzir o percentual ao nível de 0,5% sobre o valor do imóvel, que se encontra dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade.
5. Por outro lado, não há respaldo legal para a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, isso porque, na hipótese de inadimplemento, se revela viável a compensação por meio dos juros moratórios. Ademais, o descumprimento da decisão pode ser superado por medidas como a penhora de valores em contas bancárias.
6. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4º Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, para reduzir o valor estabelecido pelo juízo de primeiro grau, a título de lucros cessantes, ao nível de 0,5% sobre o valor do imóvel, bem como para determinar a ausência de cominação de multa pecuniária em caso de descumprimento da decisão.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 29 dias do mês de agosto do ano de 2016.

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

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO