



Agravo de Instrumento nº 0001924-26.2016.8.14.0000
Agravante: Tempo Incorporadora Ltda. E Construtora Leal Moreira Ltda. (Adv. Eduardo Tadeu Francez Brasil e Danielle Barbosa Silva Pereira)
Agravado: Shoji Yamanaka; Cristina Massako Yamanaka e Laelia Yuko Yamanaka
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

Relatório

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Tempo Incorporadora Ltda. E Construtora Leal Moreira Ltda., contra a decisão proferida pelo juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém, a qual deferiu parcialmente a liminar pleiteada nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais proposta pelos agravados em face das agravantes. O juízo de primeiro grau deferiu parcialmente a liminar pleiteada na Ação, determinando o pagamento de lucros cessantes no valor mensal de 1% do valor dos imóveis previsto no contrato, desde 180 (cento e oitenta) dias após 26/11/2012, até a efetiva entrega das chaves. As agravantes se insurgem contra a decisão alegando que, no caso em questão, não há a obrigação de indenizar pelo atraso na entrega dos imóveis, pois o atraso se deu por força maior, a saber, a greve dos trabalhadores da construção civil. Diante da referida excludente de responsabilidade, as agravantes invocam o art.14, §3º, inciso II do CDC, que afirma ser o fornecedor de serviços isento de responsabilidade por culpa exclusiva de terceiros. Aduz, ainda, que não cabe a imposição da multa diária em obrigações de pagar, motivo pelo qual a referida multa deve ser extinta. O pedido de tutela antecipada foi parcialmente deferido (fls.78/79). Não foram apresentadas contrarrazões.

Voto

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Tempo Incorporadora Ltda. E Construtora Leal Moreira Ltda., contra a decisão proferida pelo juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém, a qual deferiu parcialmente a liminar pleiteada nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada pelos agravados em face das agravantes. O agravado, por meio de documentos juntados aos autos, comprovou que a obra está atrasada há quase 3 (três) anos, considerando o limite máximo previsto para a entrega do imóvel no contrato celebrado entre as partes. Diante disso, 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 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, para determinar que o pagamento alusivo aos lucros cessantes se concretize mediante o percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel.

É o voto.

Belém,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

Agravo de Instrumento nº 0001924-26.2016.8.14.0000

Agravante: Tempo Incorporadora Ltda. E Construtora Leal Moreira Ltda. (Adv. Eduardo Tadeu Francez Brasil e Danielle Barbosa Silva Pereira)

Agravado: Shoji Yamanaka; Cristina Massako Yamanaka e Laelia Yuko Yamanaka

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 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. 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. Nessa linha, considero justo e razoável que o percentual seja de 0,5% sobre o valor atualizado do bem.
5. Recurso conhecido e parcialmente provido, para determinar que o pagamento alusivo aos lucros cessantes se concretize mediante o percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4º 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 do imóvel.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 05 dias do mês de setembro do ano de 2016.

Esta Sessão foi presidida pelo Exmº(a). Sr(a). Desembargador(a) Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO