



Agravo de Instrumento nº. 0006559-50.2016.8.14.0000

Comarca de Origem: Belém-Pa..

Agravante: Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários. (Adv. Alessandro Puget Oliva)

Agravado: Rodrigo Ribeiro Lobato (Adv. Franklin Rabelo Da Silva)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento desafiando decisão que deferiu tutela antecipada pleiteada para determinar a agravante que pague ao agravado a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5 % sobre o valor do imóvel estipulado em contrato.

A agravante alega que o Superior Tribunal de Justiça sobrestou toda e qualquer ação que verse sobre a matéria de cobrança da comissão de corretagem nos estandes de venda de empreendimentos.

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, postula o provimento do recurso.

Efeito suspensivo indeferido (fls. 240/241).

Pedido de reconsideração rejeitado (fl. 248).

Não forma ofertadas contrarrazões (fl. 249).

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 a 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 valor do imóvel estipulado em contrato.

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, considero-o adequado e dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade adotados neste e. Tribunal.

Por fim, em relação à alegação de que o Superior Tribunal de Justiça sobrestou toda e qualquer ação que verse sobre a matéria de cobrança da comissão de corretagem nos estandes de venda de empreendimentos, devo registrar que esse argumento não se relaciona com a decisão agravada, eis que ela não cuidou de apreciar o assunto. Assim, não há amparo à pretensão da agravante de ver sobrestado o processo por meio deste recurso.

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

É o voto.

Belém,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

Desembargador Relator

Agravo de Instrumento nº. 0006559-50.2016.8.14.0000

Comarca de Origem: Belém-Pa..

Agravante: Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários. (Adv. Alessandro Puget Oliva)

Agravado: Rodrigo Ribeiro Lobato (Adv. Franklin Rabelo Da Silva)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

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 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. Quanto ao percentual fixado pelo juízo de primeiro grau, considero-o adequado e dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade adotados neste e. Tribunal.
4. Por fim, em relação à alegação de que o Superior Tribunal de Justiça sobrestou toda e qualquer ação que verse sobre a matéria de cobrança da comissão de corretagem nos estandes de venda de empreendimentos, devo registrar que esse argumento não se relaciona com a decisão agravada, eis que ela não cuidou de apreciar o assunto. Assim, não há amparo à pretensão da agravante de ver sobrestado o processo por meio deste recurso.
5. Recurso conhecido e desprovido.

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 03 dias do mês de outubro do ano de 2016.

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

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO