



Agravo de Instrumento nº. 0081740-91.2015.8.14.0000

Comarca da Capital

Agravante: Leal Moreira Imobiliária Ltda. (Adv. Eduardo Tadeu Francez Brasil)

Agravado: Ana Cássia Reis da Costa (Adv. Valéria Lima de Moraes)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

### Relatório

A Construtora Leal Moreira Ltda. e Berlim Incorporadora Ltda. interpuseram recurso de agravo de instrumento contra a decisão proferida pelo juízo de primeiro grau nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais proposta por Ana Cássia Reis da Costa em face das agravantes.

O Juízo de primeiro grau deferiu o pedido de tutela antecipada impondo às agravantes o pagamento de lucros cessantes no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por mês, desde o ajuizamento da ação até a efetiva entrega do imóvel, sob pena de multa diária no valor de R\$200,00 (duzentos reais), até o limite de R\$30.000,00 (trinta mil reais).

Defendem que o pedido não se encontra passível de acolhimento, porquanto a demora na entrega ocorreu por ter havido greve dos trabalhadores da construção civil, logo, por culpa exclusiva de terceiro e, portanto, sendo lícita.

Aduzem não estarem presentes os requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela.

Requereram a concessão de efeito suspensivo ao presente agravo e, ao final, o seu provimento, para afastar o pagamento dos lucros cessantes.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido às fls. 117/118.

O juízo de primeiro grau prestou informações às fls. 122/122-v.

É o relatório.

### Voto

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto por Construtora Leal Moreira Ltda. e Berlim Incorporadora Ltda. contra decisão interlocutória proferida pelo juízo de primeiro grau nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais proposta por Ana Cássia Reis da Costa em face das agravantes.

In casu, verifico que as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que as agravantes realizassem a entrega do imóvel à agravada.

Em função dessa violação contratual, o juízo de primeiro grau determinou que as agravantes depositassem mensalmente a importância de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), a título de lucros cessantes, desde o ajuizamento da ação até a efetiva entrega do imóvel, sob pena de multa diária no valor de R\$200,00 (duzentos reais), até o limite de R\$30.000,00 (trinta mil reais).

Inicialmente, deferi o pedido de efeito suspensivo formulado pelas agravantes no presente recurso para suspender a decisão agravada que determinou o pagamento imediato de lucros cessantes, por entender não estarem presentes os pressupostos autorizadores, já que a agravada não havia comprovado que, em razão do atraso da entrega do empreendimento, estivesse pagando aluguel de outro imóvel para residir, razão pela qual não vislumbrei o periculum in mora



exigido para a concessão da liminar pleiteada na Ação.

Ocorre que, reanalisando a questão, 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 da agravada: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento, para mantendo inalterada a decisão agravada.

É o voto.

Belém,

**JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO**  
Desembargador Relator

Agravo de Instrumento nº. 0081740-91.2015.8.14.0000

Comarca da Capital

Agravante: Leal Moreira Imobiliária Ltda. (Adv. Eduardo Tadeu Francez Brasil)

Agravado: Ana Cássia Reis da Costa (Adv. Valéria Lima de Moraes)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.



ACÓRDÃO N° \_\_\_\_\_

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

1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que as agravantes realizassem a entrega do imóvel à agravada.
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. Assim, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor da agravada: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.
4. Recurso conhecido e desprovido.

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

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 17 dias do mês de outubro do ano de 2016.

Esta Sessão foi presidida pela Exm<sup>a</sup>. Sra. Des. Maria Elvina Gemaque Taveira

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO