



Agravo de Instrumento nº. 0043834-67.2015.8.14.0000
Agravante: Marysa do Socorro Barbas da Silva Reis (Adv. Marcelo Sousa Campelo)
Agravada: Colares Construtora e Incorporadora Sociedade Simples Ltda.
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

Marysa do Socorro Barbas da Silva Reis interpôs 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 e Obrigação de Fazer que ajuizou em face da Colares Construtora e Incorporadora Sociedade Simples Ltda.

O Juízo de primeiro grau indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela por entender que a agravante não comprovou a quitação do valor total do imóvel, possuindo apenas uma promessa de compra e venda.

Insurgindo-se contra esta decisão, a agravante interpôs o presente recurso, esclarecendo que em nenhum momento afirmou ter quitado o imóvel.

Relata ter celebrado com a agravada, em 27 de outubro de 2010, um contrato de promessa de compra e venda de um apartamento no empreendimento Torre One, do condomínio Miami Garden Residence, com previsão de entrega em Outubro de 2013, conforme consta na cláusula 7 do contrato juntado às fls. 62/63.

Informa ter adquirido, ainda, uma garagem adicional, no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), totalizando o negócio o valor de R\$259.675,85 (duzentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e setenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos).

Informa que o prazo previsto foi extrapolado sem que houvesse a entrega do imóvel.

Informa que, em razão do atraso, ajuizou a Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais em face da construtora, pleiteando, em sede de tutela antecipada, o pagamento de lucros cessantes.

Defende estarem presentes os requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela.

Requeru o provimento do seu recurso, para que a tutela antecipada pleiteada na Ação de Indenização seja deferida.

Como não houve pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal, este relator recebeu o recurso e determinou a intimação da agravada para apresentar contrarrazões e solicitou informações ao juízo de primeiro grau.

As informações foram prestadas à fl. 98.

É o relatório.

Voto

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto por Marysa do Socorro Barbas da Silva Reis contra a decisão proferida pelo juízo de primeiro grau que indeferiu o pedido de tutela antecipada formulado pela agravante nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais que propôs em face da Colares Construtora e Incorporadora Sociedade Simples Ltda.

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 a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado.

O cerne da questão reside, portanto, na possibilidade de compelir a Colares Construtora e Incorporadora Sociedade Simples Ltda. a pagar lucros cessantes a agravante, em decorrência dessa violação contratual.

Sobre o assunto, 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 agravante, já que o atraso injustificado na entrega do imóvel está devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.

Em relação ao quantum dos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça entende como razoável o montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel (AREsp 581362, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão).

Nesses termos, deve a agravada arcar com o pagamento de lucros cessantes no valor de 0,5% (meio por cento) de R\$259.675,85 (duzentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e setenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), que consiste no valor do imóvel, até a sua efetiva entrega.

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento, para determinar o pagamento de lucros cessantes pela agravada em favor da agravante no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel.



Belém-PA,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador relator

Agravo de Instrumento nº. 0043834-67.2015.8.14.0000
Agravante: Marysa do Socorro Barbas da Silva Reis (Adv. Marcelo Sousa Campelo)
Agravada: Colares Construtora e Incorporadora Sociedade Simples Ltda.
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

ACÓRDÃO Nº _____

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 a agravada realizasse a entrega do imóvel à agravante.
 2. 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 agravante: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.
 4. Em relação ao quantum dos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça entende como razoável o montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel (AREsp 581362, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão).
 5. Diante disso, deve a agravada arcar com o pagamento de lucros cessantes à agravante no valor de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, até a sua efetiva entrega.
4. Recurso conhecido e desprovido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, para



determinar o pagamento de lucros cessantes pela agravada em favor da agravante no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos vinte e oito do mês de novembro do ano de 2016.

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

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO