



Agravo de Instrumento nº. 0040763-57.2015.8.14.0000

Comarca da Capital

Agravante: Construtora Leal Moreira e Imperial Incorporadora Ltda. (Adv. Eduardo Tadeu Francez Brasil)

Agravado: Marcos Flávio Martins Ohashi (Adv. Eduardo de Sousa Nagaishi)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

Relatório

A Construtora Leal Moreira Ltda. e Esperança 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 Marcos Flávio Martins Ohashi 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 equivalente a 0,5% do valor do imóvel, o que corresponderia a R\$1.193,68 (mil cento e noventa e três reais e sessenta e oito centavos), por mês, desde a citação até a entrega do imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$1.000,00 (mil reais), até o limite de R\$20.000,00 (vinte 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, estando albergada pelo fortuito e, portanto, sendo lícita.

Ademais, aduz que, considerando-se a cláusula de tolerância, o prazo de entrega da obra deve ser considerado como março de 2014.

Aduz 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.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido às fls. 79/80.

As informações foram prestadas às fls.83/83v.

É o relatório.

Voto

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Construtora Leal Moreira Ltda. e Esperança Incorporadora Ltda. contra a decisão proferida pelo juízo de primeiro grau nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais proposta por Marcos Flávio Martins Ohashi em face da agravante.

Insurgem-se as agravantes contra a decisão que deferiu a tutela antecipada nos autos da referida Ação.

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 ao agravado.

Inicialmente, deferi o pedido de efeito suspensivo formulado pela agravante 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 o agravado 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 do agravado: o atraso injustificado na entrega do imóvel, 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, entendo que agiu bem o juízo de primeiro grau, não merecendo reparos a decisão agravada.

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

Belém-PA,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

Desembargador relator

Agravo de Instrumento nº. 0040763-57.2015.8.14.0000

Comarca da Capital

Agravante: Construtora Leal Moreira e Imperial Incorporadora Ltda. (Adv. Eduardo Tadeu Francez Brasil)

Agravado: Marcos Flávio Martins Ohashi (Adv. Eduardo de Sousa Nagaishi)

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 ao agravado.
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 do agravado: 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. Nesses termos, entendo que não merece reparos a decisão agravada.
6. 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 vinte e oito do mês de novembro 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