



Processo nº 00095076220168140000

ACÓRDÃO Nº \_\_\_\_\_

**EMENTA:** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATOS. INADIMPLÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. JURISPRUDÊNCIA PACIFICADA NA COLENDIA CORTE. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. MULTA CABÍVEL. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. 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% (meio por cento) sobre o valor do imóvel estipulado em contrato e multa de R\$2.000,00 (dois mil reais) para cada mês que a agravante deixe de pagar o aluguel devido.

2. Agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada, isso porque o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já assentou que o atraso injustificado na entrega de imóvel caracteriza a culpa exclusiva do promitente vendedor na hipótese de resolução contratual. 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.

3. Quanto ao percentual fixado pelo juízo de primeiro grau, considero-o adequado e dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade adotados neste Egrégio Tribunal. Quanto ao estabelecimento da multa em R\$2.000,00 (dois mil reais), mantenho o patamar estabelecido pelo juízo de piso por julgá-lo adequado ao caso, pois entendo que a multa judicial deve desestimular o descumprimento da decisão e assentar valor inferior, ou mesmo extinguí-la, seria entrar em dissenso com a natureza do instituto.

4. Recurso conhecido e improvido.

Acordam os Senhores Desembargadores da 2ª Turma de Direito Privado, para CONHECER DO RECURSO e NEGAR-LHE PROVIMENTO para manter incólume a sentença guerreada, nos termos do voto do Relator.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao 01 dia do mês de agosto do ano de 2017.

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

Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda e Viver Incorporadora e Construtora S/A rebatendo decisão que deferiu tutela antecipada pleiteada em favor de Edilson Álvaro Custódio Júnior e Melissa Raposo de Paula Custódio, para determinar a agravante que pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, sob pena de astreintes no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais) para cada mês que a agravante não pagar o aluguel devido.

Diz que a decisão agravada não respeitou os requisitos autorizadores para a concessão de liminar, 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 negado às fls. 179-180.

Contrarrazões oferecidas às fls. 183-191, pugnando pela manutenção da decisão.

#### Voto

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda e Viver Incorporadora e Construtora S/A rebatendo decisão que deferiu tutela antecipada pleiteada em favor de Edilson Álvaro Custódio Júnior e Melissa Raposo de Paula Custódio, para determinar a agravante que pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o montante mensal equivalente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, sob pena de astreintes no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais) para cada mês que a agravante não pagar o aluguel devido.

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% (meio por cento) sobre o valor do imóvel estipulado em contrato e multa de R\$2.000,00 (dois mil reais) para cada mês que a agravante deixe de pagar o aluguel devido.

Da análise dos autos, entendo que agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada, isso porque o Superior Tribunal de Justiça (STJ) 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) (grifo nosso).

Ademais, a Lei Federal nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil –



CPC/2015), 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 Egrégio Tribunal.

Quanto ao estabelecimento da multa em R\$2.000,00 (dois mil reais), mantenho o patamar estabelecido pelo juízo de piso por julgá-lo adequado ao caso, pois entendo que a multa judicial deve desestimular o descumprimento da decisão e assentar valor inferior, ou mesmo extinguí-la, seria entrar em dissenso com a natureza do instituto.

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO e NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo intocada a interlocutória guerreada.

É como voto.

**JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO**  
Desembargador Relator