



Agravo de Instrumento n°. 0011676-56.2015.8.14.0000  
Comarca de Origem: Belém-Pa..  
Agravante: Progresso Incorporadora Ltda.  
Agravado: Kelly Wanessa Brito Cabral  
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

**ACÓRDÃO N° \_\_\_\_\_**

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. VALOR ARBITRADO DENTRO DOS PARAMÊTROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

1. Após análise dos autos, vejo que agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada, isso porque a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segue nesse sentido quando demonstrado o atraso injustificado na entrega do imóvel contratado.
2. Ademais, o Novo Código de Processo Civil (NCPC), em seu art. 311, instituiu nova modalidade para antecipação dos efeitos da tutela.
3. Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor dos agravados: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.
4. Quanto ao valor arbitrado pelo juízo de primeiro grau, de 1% sobre o valor total do imóvel, considero que se encontra dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, afigurando-se dentro do padrão de mercado de aluguéis de imóvel.
5. Recurso conhecido e desprovido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 03 do mês de outubro do ano de 2017.

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

Relatório

Trata-se de agravo de instrumento desafiando decisão que deferiu tutela antecipada pleiteada para determinar aos agravantes que paguem à agravada, a título de aluguel, o montante mensal equivalente a 1% sobre o valor total do imóvel, até a efetiva entrega do bem.

Relata diversos fundamentos de fato e de direito, inclusive preliminar de ilegitimidade passiva.

Requeru a concessão de efeito suspensivo. Ao final, postulou o seu provimento.

Efeito suspensivo indeferido (fl. 141).

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 as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue.

O juízo de primeiro grau deferiu tutela antecipada para determinar aos agravantes que paguem à agravada, à título de aluguel, o montante mensal equivalente a 1% sobre o valor total do imóvel, até a efetiva entrega do bem.

Após análise dos autos, vejo que agiu bem o juízo de piso ao deferir a tutela antecipada, isso porque a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segue nesse sentido quando



demonstrado o atraso injustificado na entrega do imóvel contratado:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. REVERSÃO. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.

2. É possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo pactuado. Precedentes.

3. A cláusula penal moratória, ao contrário do que ocorre em relação à pena compensatória, restringe-se a punir o retardo ou imperfeição na satisfação da obrigação, não funcionando como prefixação de perdas e danos. Por isso, a multa moratória não interfere na responsabilidade do devedor de indenizar os prejuízos a que deu causa. Precedentes.

4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

5. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.

6. A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado importa no não conhecimento do recurso especial quanto ao tema ante a incidência da Súmula 284/STF.

7. Não se conhece do recurso especial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal a que se teria dado interpretação divergente.

8. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

9. O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

(REsp 1665550/BA, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017). (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 dos agravados: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos.

Quanto ao valor arbitrado pelo juízo de primeiro grau, de 1% sobre o valor total do imóvel, considero que se encontra dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, afigurando-se dentro do padrão de mercado de aluguéis de imóvel.

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



---

É o voto.  
Belém,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO  
Desembargador Relator