

Imóvel - Aquisição - Quitação - Atraso na entrega - Prova inequívoca - Necessidade de moradia - Verossimilhança das alegações - Tutela antecipada - Imposição de aluguel e demais encargos à construtora

Ementa: Atraso na entrega da unidade habitacional. Necessidade de moradia. Fixação de aluguéis. Tutela antecipada. Requisitos presentes. Decisão confirmada.

- Presentes os requisitos da prova inequívoca e da verossimilhança das alegações, com efetiva demonstração do atraso para entrega de apartamento adquirido, correto se mostra o acolhimento da tutela antecipada para determinar à construtora que arque com os custos de aluguéis.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0024.10.194556-6/001 - Comarca de Belo Horizonte - Agravante: C.T.S.A. - Agravados: M.C.C.U. e outros - Relator: DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Francisco Kupidowski, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 26 de maio de 2011. - *Luiz Carlos Gomes da Mata* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA - Trata-se de agravo de instrumento interposto por C.T.S.A., contra a decisão interlocutória que deferiu o pedido de tutela antecipada na ação cominatória proposta pelos agravados, com determinação de pagamento de aluguel pelo agravante do valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço reajustado da unidade habitacional, face ao atraso na entrega do apartamento adquirido.

Sustenta a parte agravante que não está presente nenhum dos requisitos ensejadores do deferimento da tutela antecipada a justificar a decisão interlocutória proferida.

Tece considerações sobre a impossibilidade de cumulação de pagamento de multa e aluguel pelo atraso na entrega do imóvel, já que a multa visa compensar o promissário comprador na hipótese de atraso na entrega do imóvel, bem como tece considerações sobre o enriquecimento sem causa, sobre a inexistência de prova de prejuízos materiais, sobre a imprevisibilidade, dentre outras questões, terminando por pleitear pelo provimento do agravo para cassar a decisão agravada.

Preparo constante de f. 77.

Por ocasião do recebimento do agravo, terminei por indeferir o pedido de efeito suspensivo postulado pela parte agravante, em face da ausência do *fumus boni iuris*.

Informações do douto Juiz primevo constantes de f. 84. Contrarrazões constantes de f. 88/90.

Este é o relatório. Decido.

Conheço do agravo de instrumento interposto, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

Vejo que os agravados propuseram ação ordinária com pedido liminar de antecipação dos efeitos da tutela, contra a parte agravante, onde pleitearam em sede de tutela antecipada o arbitramento de aluguéis à base de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, a serem suportados pela ré/agravante, mensalmente, até a decisão final do julgado.

Recebida a inicial, terminou a douta Juíza primeva por acolher o pleito da tutela antecipada, fixando o valor do aluguel em 0,5% (meio por cento) ao mês do preço reajustado da unidade habitacional, nos termos do pedido, com fundamento em que restaram presentes a verossimilhança das alegações e a possibilidade de dano irreparável para a autora.

Nessa análise, vejo que os agravados demonstraram na inicial a quitação do imóvel adquirido, sendo certo que até a data presente os mesmos não receberam o bem para moradia, diante do atraso na entrega da obra.

Logo, a necessidade de moradia resta evidenciada a favor dos agravados, bem como resta demonstrado o descumprimento da obrigação pela parte agravante, que já recebeu o dinheiro da compra e venda e não entregou o imóvel.

Tais fatos, efetivamente, levam ao reconhecimento da verossimilhança das alegações e ao reconhecimento da prova inequívoca, requisitos suficientes e necessários para embasar a decisão interlocutória que acolheu o pleito de tutela antecipada.

Assim, a prova inequívoca ressoa estampada na documentação carreada, onde resta demonstrado o pagamento do preço pelos agravados e resta demonstrada a obrigação do agravante de efetuar a entrega do imóvel.

A verossimilhança das alegações, a exemplo da prova inequívoca, também ressoa estampada na documentação, no direito que garante a proteção do lesado e pelo próprio reconhecimento do agravante quanto à obrigação assumida e o atraso havido para a entrega do bem.

As questões, suscitadas no agravo interposto, de pagamento de multa e aluguel, de enriquecimento, de prejuízos materiais, dentre outras, são questões que devem ser dirimidas por ocasião da instrução do feito pela douta Juíza primeva.

Assim, nesse momento processual de análise do recurso, o cerne da questão é a demonstração ou não da prova inequívoca e da verossimilhança das alegações a justificarem a tutela antecipada pela Juíza monocrática. Portanto, questões outras que extrapolam os requisitos acima exigem primeiramente o pronunciamento da Instância de primeiro grau, sob pena de configuração de supressão de instância, bem como estão sujeitas ao contraditório e ao devido processo legal, o que não é o caso do pleito de tutela antecipada.

Cito a jurisprudência:

Agravo. Tutela antecipada. Requisitos. Preenchimento evidenciado. Concessão. Providência a ser observada. - É de se deferir a antecipação dos efeitos da tutela quando demonstrada qualquer das situações alternativas constantes do art. 273, incisos I e II, do CPC, na hipótese consubstanciada na pretensão de arbitramento de aluguel a ser pago pelo vendedor em mora quanto à entrega de imóvel adquirido pela parte autora. (Processo nº 1.0024.09.590749-9/001.)

E ainda:

Agravo de instrumento. Tutela antecipada. Presença requisitos. Concessão. - Demonstrado de forma inequívoca o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, impõe-se a concessão da tutela antecipada. (Processo: 1.0024.08.447432-0/001 - TJMG - Rel. Des. Saldanha da Fonseca.)

Do julgado acima, destaco passagem do voto do douto Relator:

A respeito, o Superior Tribunal de Justiça já se posicionou: 'Prova inequívoca é aquela a respeito da qual não mais se admite qualquer discussão. A simples demora na solução da demanda não pode, de modo genérico, ser considerada como caracterização da existência de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, salvo em situações excepcionálíssimas' (STJ - 1ª T., Resp. nº 113.368-PR, Rel. Min. José Delgado, j. em 7.4.97, deram provimento, v.u., DJU de 19.5.97, p. 20.593, 1ª col., em.)

Assim, existente nos autos prova inequívoca a convencer da verossimilhança das alegações da parte devedora, deve ser concedida a antecipação de tutela.

Outrossim, tenho que, adquirido o imóvel pela agravada, e estando este sem condições de habitação,

devem os agravados suportar o ônus de aluguéis e demais encargos referentes a um apartamento no mesmo padrão, desde a data referente à entrega do imóvel, até o trânsito em julgado e/ou estabelecimento da requerente em imóvel estável e nos mesmos padrões.

Pelo exposto, não logrando êxito a parte agravante em demonstrar a inocorrência da prova inequívoca e da verossimilhança das alegações, alternativa outra não resta senão confirmar integralmente a decisão interlocutória primeva.

Com estas considerações, nego provimento ao agravo de instrumento interposto.

É como voto.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES FRANCISCO KUPIDLOWSKI e NICOLAU MASSELLI.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.