



Número: **0829921-47.2018.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **31/03/2022**

Valor da causa: **R\$ 1.272.493,26**

Processo referência: **0829921-47.2018.8.14.0301**

Assuntos: **Indenização por Dano Moral, Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Indenização por Dano Material, Práticas Abusivas**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
NECI RODRIGUES FERREIRA (APELANTE)		ANDRE ARAUJO FERREIRA (ADVOGADO)	
LOURIVAL PONTES FERREIRA (APELANTE)		ANDRE ARAUJO FERREIRA (ADVOGADO)	
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELADO)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
HARMONICA INCORPORADORA LTDA (APELADO)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
13500032	04/04/2023 09:12	Acórdão	Acórdão
13090769	04/04/2023 09:12	Relatório	Relatório
13090773	04/04/2023 09:12	Voto do Magistrado	Voto
13090770	04/04/2023 09:12	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0829921-47.2018.8.14.0301

APELANTE: NECI RODRIGUES FERREIRA, LOURIVAL PONTES FERREIRA

APELADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, HARMONICA INCORPORADORA LTDA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO EM ENTREGA DE OBRA. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE RECEBEU O RECURSO DE APELAÇÃO SOMENTE EM SEU EFEITO DEVOLUTIVO NO CAPÍTULO REFERENTE A CONFIRMAÇÃO DA TUTELA ANTECIPADA QUE DECLAROU A INDISPONIBILIDADE NA UNIDADE IMOBILIÁRIA EM DISCUSSÃO. NÃO PREENCHIDOS OS REQUISITOS DO ARTIGO 1.012, § 4º, DO CPC. AUSENTE A PROBABILIDADE DE PROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO. EFEITOS DO RECEBIMENTO DA APELAÇÃO RATIFICADOS. DECISAO MANTIDA.

Recurso conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade votos, em conhecer e negar provimento ao presente recurso de Agravo Interno em Apelação Cível, nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.

Sessão Ordinária em Plenário Virtual com início no dia 27 de março e término



no dia 03 de abril de 2023 e presidida pela Excelentíssima Desembargadora Margui Gaspar Bittencourt.

Belém/PA, 04 de abril de 2023.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO Nº: 0829921-47.2018.8.14.0301

AGRAVANTES: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E HARMONICA INCORPORADORA LTDA

Advogado: Dr. Eduardo Tadeu Francez Brasil, OAB/PA nº. 13.179.

AGRAVADOS: NECI RODRIGUES FERREIRA E LOURIVAL PONTES FERREIRA.

Advogada: Dr. André Araújo Ferreira, OAB/PA nº 17.847.

RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de **AGRAVO INTERNO** (ID 9955817) em Apelação interposto pela **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E HARMONICA INCORPORADORA LTDA** contra decisão monocrática constante no ID 9612916 que recebeu o recurso de apelação interposto pelas ora agravantes em seus efeitos



devolutivo e suspensivo (CPC, art. 1.012, *caput*), salvo, em relação ao capítulo da tutela antecipada (vide decisão no ID 7788227 - Pág. 1-2), que o recebeu apenas no seu efeito devolutivo, em obediência ao §1º, V do art. 1.012 do CPC.

Em suas razões, as agravantes afirmam que seu inconformismo diz respeito apenas a parte da decisão agravada que recebeu o Recurso de Apelação somente em seu efeito devolutivo, quanto ao capítulo da sentença recorrida, o qual versa sobre a confirmação da tutela antecipada, especificamente quanto a indisponibilidade na unidade em discussão, uma vez que está causando grave dano a terceiros de boa-fé que adquiriram por meio do Contrato de Promessa de Compra e Venda, firmado em 1/8/2019, o referido imóvel, conforme documentos acostados nos autos, tendo o bloqueio da unidade imobiliária sido realizado posteriormente a assinatura do contrato pelos novos adquirentes, consoante certidão de ID 7788314.

Sustentam que o pedido de bloqueio na referida matrícula ocorreu posterior à venda efetiva da unidade, razão pela qual o imóvel não poderá ser objeto de qualquer constrição da presente ação, já que não pertence aos Agravados.

Requerem o conhecimento e provimento do agravo interno interposto para reformar a decisão monocrática, a fim de conceder efeito suspensivo ao Recurso de Apelação no tocante ao capítulo que versa sobre a confirmação da tutela de urgência, determinando, em consequência, a imediata desconstituição do bloqueio sobre o imóvel nº 01-B (cobertura), do empreendimento Torre Triunfo.

Contrarrazões apresentadas no ID 10128468, nas quais os agravados defendem que não há o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 1.012, § 4º, do CPC, que justifique a concessão do efeito suspensivo quanto à determinação de bloqueio do imóvel em questão, pois é nítida a conduta de má-fé das Agravantes que, primeiro, celebrou contrato com terceiros, para depois proceder a notificação dos consumidores ora Agravados a respeito da purgação da mora e, consequente disposição do imóvel, tendo inclusive o contrato firmado entre eles somente sido rescindido em outro momento pelo juízo.

Requerem o desprovimento do presente recurso com a manutenção da decisão ora Agravada em todos os seus termos.

É o relatório.



VOTO

VOTO

Por estarem presentes todos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **sou pelo conhecimento do presente recurso.**

Não merecem prosperar as razões deste Agravo Interno. Explico.

Extrai-se dos autos que o contrato de promessa de compra e venda entre os Construtora Leal Moreira LTDA e Harmônica Incorporadora LTDA, como vendedoras, e Neci Rodrigues Ferreira e Lourival Pontes Ferreira, como compradores, foi assinado em 26/01/2012 (ID 7787902) tendo por objeto o imóvel em voga e com pagamento já efetivado do valor de R\$ 495.567,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais) – vide documento no ID 7787904, o qual manteve-se vigente até 7/10/2019, data da citação dos requeridos/ora agravantes (juntada de ARs, conforme ID 7788251 e 7788254), a partir da qual o juízo *a quo*, em tutela de urgência deferida (ID 7788228), declarou a resolução judicial do contrato de promessa de venda e compra firmado entre as partes.

Todavia, antes mesmo de haver a rescisão contratual (ocorrida apenas em 7/10/2019 em juízo), os ora agravantes firmaram outro contrato de promessa de compra e venda sobre o mesmo bem imóvel com terceiros, em 1/8/2019 (ID 9955821), percebendo o valor integral do negócio jurídico de R\$ 1.462.500,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais). Ademais, verifica-se que a entrega das chaves aos terceiros ocorreu em 4/12/2019 (termo no ID 9955822), portanto, após concretizada a citação dos agravantes com ciência do bloqueio da matrícula do imóvel, ocorrida em 7/10/2019.

Nesse contexto fático, tenho que não estão preenchidos os requisitos previstos no artigo 1.012, § 4º, do CPC, vez que não vislumbro a probabilidade de provimento do recurso de apelação ao ponto de julgar improcedente a demanda e tornar inservível a indisponibilidade do imóvel, ao passo que entendo que o bloqueio da matrícula da unidade é recomendado para garantir, caso haja, o pagamento de indenizações cabíveis em razão do atraso na entrega da obra reconhecido pelo juízo em sentença (ID 7788363), o qual não foi objeto do recurso de apelação, devendo,



portanto, ser considerada questão decidida sob o manto do trânsito em julgado.

Por fim, cabe consignar que de acordo com o Código Civil Brasileiro, art. 1.245, *caput* e §1º abaixo transcrito, a propriedade imóvel só se transfere com o registro no cartório de Registro Imobiliário, logo está equivocada a afirmação dos agravantes de que o imóvel não mais lhes pertencem, em razão do negócio jurídico realizado com terceiro, uma vez que não houve o efetivo registro, mas apenas celebração de contrato particular de promessa de compra e venda.

Código Civil Brasileiro

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Ante o exposto, **conheço e nego provimento** ao recurso de agravo interno interposto para manter a decisão monocrática (ID 9612916).

É o voto.

Belém, 13 de março de 2023.

MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Desembargadora Relatora

Belém, 04/04/2023



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO Nº: 0829921-47.2018.8.14.0301

AGRAVANTES: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E HARMONICA INCORPORADORA LTDA

Advogado: Dr. Eduardo Tadeu Francez Brasil, OAB/PA nº. 13.179.

AGRAVADOS: NECI RODRIGUES FERREIRA E LOURIVAL PONTES FERREIRA.

Advogada: Dr. André Araújo Ferreira, OAB/PA nº 17.847.

RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de **AGRAVO INTERNO** (ID 9955817) em Apelação interposto pela **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E HARMONICA INCORPORADORA LTDA** contra decisão monocrática constante no ID 9612916 que recebeu o recurso de apelação interposto pelas ora agravantes em seus efeitos devolutivo e suspensivo (CPC, art. 1.012, *caput*), salvo, em relação ao capítulo da tutela antecipada (vide decisão no ID 7788227 - Pág. 1-2), que o recebeu apenas no seu efeito devolutivo, em obediência ao §1º, V do art. 1.012 do CPC.

Em suas razões, as agravantes afirmam que seu inconformismo diz respeito apenas a parte da decisão agravada que recebeu o Recurso de Apelação somente em seu efeito devolutivo, quanto ao capítulo da sentença recorrida, o qual versa sobre a confirmação da tutela antecipada, especificamente quanto a indisponibilidade na unidade em discussão, uma vez que está causando grave dano a terceiros de boa-fé que adquiriram por meio do Contrato de Promessa de Compra e Venda, firmado em 1/8/2019, o referido imóvel, conforme documentos acostados nos autos, tendo o bloqueio da unidade imobiliária sido realizado posteriormente a assinatura do contrato pelos novos adquirentes, consoante certidão de ID 7788314.

Sustentam que o pedido de bloqueio na referida matrícula ocorreu posterior à venda efetiva da unidade, razão pela qual o imóvel não poderá ser objeto de qualquer constrição da presente ação, já que não pertence aos Agravados.



Requerem o conhecimento e provimento do agravo interno interposto para reformar a decisão monocrática, a fim de conceder efeito suspensivo ao Recurso de Apelação no tocante ao capítulo que versa sobre a confirmação da tutela de urgência, determinando, em consequência, a imediata desconstituição do bloqueio sobre o imóvel nº 01-B (cobertura), do empreendimento Torre Triunfo.

Contrarrazões apresentadas no ID 10128468, nas quais os agravados defendem que não há o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 1.012, § 4º, do CPC, que justifique a concessão do efeito suspensivo quanto à determinação de bloqueio do imóvel em questão, pois é nítida a conduta de má-fé das Agravantes que, primeiro, celebrou contrato com terceiros, para depois proceder a notificação dos consumidores ora Agravados a respeito da purgação da mora e, conseqüente disposição do imóvel, tendo inclusive o contrato firmado entre eles somente sido rescindido em outro momento pelo juízo.

Requerem o desprovimento do presente recurso com a manutenção da decisão ora Agravada em todos os seus termos.

É o relatório.



VOTO

Por estarem presentes todos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **sou pelo conhecimento do presente recurso.**

Não merecem prosperar as razões deste Agravo Interno. Explico.

Extrai-se dos autos que o contrato de promessa de compra e venda entre os Construtora Leal Moreira LTDA e Harmônica Incorporadora LTDA, como vendedoras, e Neci Rodrigues Ferreira e Lourival Pontes Ferreira, como compradores, foi assinado em 26/01/2012 (ID 7787902) tendo por objeto o imóvel em voga e com pagamento já efetivado do valor de R\$ 495.567,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais) – vide documento no ID 7787904, o qual manteve-se vigente até 7/10/2019, data da citação dos requeridos/ora agravantes (juntada de ARs, conforme ID 7788251 e 7788254), a partir da qual o juízo *a quo*, em tutela de urgência deferida (ID 7788228), declarou a resolução judicial do contrato de promessa de venda e compra firmado entre as partes.

Todavia, antes mesmo de haver a rescisão contratual (ocorrida apenas em 7/10/2019 em juízo), os ora agravantes firmaram outro contrato de promessa de compra e venda sobre o mesmo bem imóvel com terceiros, em 1/8/2019 (ID 9955821), percebendo o valor integral do negócio jurídico de R\$ 1.462.500,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais). Ademais, verifica-se que a entrega das chaves aos terceiros ocorreu em 4/12/2019 (termo no ID 9955822), portanto, após concretizada a citação dos agravantes com ciência do bloqueio da matrícula do imóvel, ocorrida em 7/10/2019.

Nesse contexto fático, tenho que não estão preenchidos os requisitos previstos no artigo 1.012, § 4º, do CPC, vez que não vislumbro a probabilidade de provimento do recurso de apelação ao ponto de julgar improcedente a demanda e tornar inservível a indisponibilidade do imóvel, ao passo que entendo que o bloqueio da matrícula da unidade é recomendado para garantir, caso haja, o pagamento de indenizações cabíveis em razão do atraso na entrega da obra reconhecido pelo juízo em sentença (ID 7788363), o qual não foi objeto do recurso de apelação, devendo, portanto, ser considerada questão decidida sob o manto do trânsito em julgado.

Por fim, cabe consignar que de acordo com o Código Civil Brasileiro, art.



1.245, *caput* e §1º abaixo transcrito, a propriedade imóvel só se transfere com o registro no cartório de Registro Imobiliário, logo está equivocada a afirmação dos agravantes de que o imóvel não mais lhes pertencem, em razão do negócio jurídico realizado com terceiro, uma vez que não houve o efetivo registro, mas apenas celebração de contrato particular de promessa de compra e venda.

Código Civil Brasileiro

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Ante o exposto, **conheço e nego provimento** ao recurso de agravo interno interposto para manter a decisão monocrática (ID 9612916).

É o voto.

Belém, 13 de março de 2023.

MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Desembargadora Relatora



EMENTA: PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO EM ENTREGA DE OBRA. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE RECEBEU O RECURSO DE APELAÇÃO SOMENTE EM SEU EFEITO DEVOLUTIVO NO CAPÍTULO REFERENTE A CONFIRMAÇÃO DA TUTELA ANTECIPADA QUE DECLAROU A INDISPONIBILIDADE NA UNIDADE IMOBILIÁRIA EM DISCUSSÃO. NÃO PREENCHIDOS OS REQUISITOS DO ARTIGO 1.012, § 4º, DO CPC. AUSENTE A PROBABILIDADE DE PROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO. EFEITOS DO RECEBIMENTO DA APELAÇÃO RATIFICADOS. DECISÃO MANTIDA.

Recurso conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade votos, em conhecer e negar provimento ao presente recurso de Agravo Interno em Apelação Cível, nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.

Sessão Ordinária em Plenário Virtual com início no dia 27 de março e término no dia 03 de abril de 2023 e presidida pela Excelentíssima Desembargadora Margui Gaspar Bittencourt.

Belém/PA, 04 de abril de 2023.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora

