



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

Acórdão nº 140868.

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

COMARCA DE BELÉM-PA

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 2013.3.012985-5

AGRAVANTE: JOYCE DO SOCORRO FONSECA DA SILVA

AGRAVADO: MARIO COVAS SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO NO PERÍODO DE ATRASO DA OBRA. IMPOSSIBILIDADE DA CONSTRUTORA DE EXIGIR O CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DO RECORRENTE SEM A DEVIDA CONTRAPRESTAÇÃO. COBRANÇA DA ÚLTIMA PARCELA E DAS CHAVES DO BEM. INCABIMENTO SEM A APRESENTAÇÃO DA UNIDADE AO CONSUMIDOR.

I- Atraso há mais de um ano na entrega do imóvel, e que, na data do pagamento da 18ª parcela, a ser realizada no dia 07/08/2009, restava cristalino que o empreendimento estava com as suas obras bastante atrasadas, ou seja, que o agravado não iria adimplir com a sua parte no contrato, enquanto que o agravante já tinha quitado 17 (dezessete) prestações. E "às chaves" também não poderia ser cobrada, na medida em que não entregue o imóvel. Inteligência do art. 476 do CC, *in verbis*:

"Art. 476. Nos contratos bilatérias, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro."

II- Por outro lado, o agravante ainda pretende depositar, de forma atualizada, as parcelas em atraso, o que, de outra forma, equivaleria ao cumprimento regular do contrato, não havendo, portanto, óbice para a sua imissão na posse.

III- Agravo de Instrumento a que se dá provimento.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 10 de novembro de 2014. Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Marneide Trindade Pereira Merabet e Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Marneide Trindade Pereira Merabet.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de efeito suspensivo**, interposto por **JOYCE DO SOCORRO FONSECA DA SILVA** contra decisão prolatada pelo MM. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Belém-Pa que, nos autos da **Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Pedido de Tutela Antecipada**, deferiu, parcialmente, a medida pleiteada, exceto o seu pedido de imissão na posse do imóvel em face de que a consignação requerida das parcelas não corresponderia a integralidade do pagamento, posto que ausentes a incidência de juros e correção monetária.

Constam nos autos, que a agravante celebrou Contrato de Promessa de Compra e Venda com o agravado referente à unidade autônoma de nº 8, no pavimento térreo da Torre 02 do Edifício Coqueiro II, localizado à Av. Mário Covas, em Ananindeua, mediante prestações mensais e uma correspondente às chaves, e com a entrega do referido imóvel prevista para agosto de 2009.

Ademais, que, diante da inadimplência do agravado na entrega do imóvel, deixou de efetuar o pagamento da 18ª e da parcela referente às chaves, ajuizando a competente ação acima mencionada para que o bem lhe fosse entregue, efetuando, por outro lado, mediante o cumprimento do contrato, a adimplência das parcelas remanescentes.

Em suas razões recursais, às fls. 02/13, a agravante alegou que o indeferimento da imissão da posse não se justificaria, uma vez que pretende consignar as parcelas em atraso de forma atualizada.

Por outro lado, afirmou que deve ser aplicado ao presente caso, diante da rescisão contratual por parte da agravada, o princípio da exceção do contrato não cumprido, além da Teoria do Adimplemento Contratual; e da nulidade por ausência de notificação judicial, colacionando, ademais, diversos precedentes judiciais.

Pugnou, assim, pelo deferimento do efeito suspensivo; e, no mérito, pelo seu provimento.

Acostou documentos, às fls. 14/169.

Às fls. 171/173, presentes os requisitos legais, deferi o efeito suspensivo pleiteado.

Instado a se manifestar, o agravado manteve-se inerte, conforme certidão acostada à fl. 178.

Às fls. 175 e 176, foram devidamente prestadas as informações pelo juízo de origem.

É o relatório.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL.CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.DEMORA NA ENTREGA DO

IMÓVEL. INADIMPLEMENTO NO PERÍODO DE ATRASO DA OBRA. IMPOSSIBILIDADE DA CONSTRUTORA DE EXIGIR O CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DO RECORRENTE SEM A DEVIDA CONTRAPRESTAÇÃO. COBRANÇA DA ÚLTIMA PARCELA E DAS CHAVES DO BEM. INCABIMENTO SEM A APRESENTAÇÃO DA UNIDADE AO CONSUMIDOR.

I- Atraso há mais de um ano na entrega do imóvel, e que, na data do pagamento da 18ª parcela, a ser realizada no dia 07/08/2009, restava cristalino que o empreendimento estava com as suas obras bastante atrasadas, ou seja, que o agravado não iria adimplir com a sua parte no contrato, enquanto que o agravante já tinha quitado 17 (dezesete) prestações. E "às chaves" também não poderia ser cobrada, na medida em que não entregue o imóvel. Inteligência do art. 476 do CC, *in verbis*:

"Art. 476. Nos contratos bilatérias, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro."

II- Por outro lado, o agravante ainda pretende depositar, de forma atualizada, as parcelas em atraso, o que, de outra forma, equivaleria ao cumprimento regular do contrato, não havendo, portanto, óbice para a sua imissão na posse.

III- Agravo de Instrumento a que se dá provimento.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES. (RELATOR):

Ab initio, entendo que, não tendo, após a análise do efeito suspensivo pleiteado, novos elementos capazes de alterar o meu convencimento, uma vez que também não foram apresentadas contrarrazões; e, ademais, a fim de evitar demasiada tautologia, insta, por economia processual, adotar como voto a decisão monocrática lançada, às fls. 171/173, *in verbis*:

"Extrai-se dos autos, a partir do Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado pelas partes, às fls. 33/68, que o término da obra estava previsto para agosto de 2009, e que no referido instrumento, na cláusula "3.1.7" restou consignado "observada a dilação ajustada e admitida uma tolerância máxima de até 120 (cento e vinte) dias", todavia, segundo consta às fls. 151/152, na "Assembleia Geral Ordinária de Instalação do Condomínio Fit Coqueiro II, o empreendimento só fora entregue em 30/11/2010.

Assim, observo que passou mais de um ano de atraso para conclusão da referida obra, o que se deduz que, na data do pagamento da 18ª parcela, a ser realizada no dia 07/08/2009, restava cristalino que o empreendimento estava com as suas obras bastante atrasadas, ou seja, que o agravado não iria adimplir com a sua parte no contrato, enquanto que o agravante já tinha quitado 17 (dezesete) prestações.

Ademais, a outra parcela em atraso, que corresponderia "às chaves" também não poderia ser cobrada, na medida em que não entregue o imóvel.

Nesse sentido, a incidência do art. 476 do CC, senão vejamos:

"Art. 476. Nos contratos bilatérias, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro."

Assim, o agravante ainda pretende depositar, de forma atualizada, as parcelas em atraso, o que, por outro lado, equivaleria ao cumprimento regular do contrato, não havendo, portanto, óbice para a sua imissão na posse.

Outrossim, a fim de que não haja futuros prejuízos, o imóvel deve ter a sua matrícula bloqueada até decisão de mérito."

Ante o exposto, dou provimento ao Agravo de Instrumento, nos termos da fundamentação.

Este é o meu voto.

Belém (PA), 10 de novembro de 2014.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR