



PROCESSO Nº: 2014.3.018756-3  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO  
COMARCA DA CAPITAL  
AGRAVANTE: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA  
Advogado: CÁSSIO CHAVES CUNHA – OAB/PA – 12.268  
End. Travessa Dom Romualdo de Seixas, 1560, 19ª andar – Edifício Connex- Umarizal – Belém/Pa – CEP 66055-200.  
AGRAVADOS: MARIA DO SOCORRO DE SOUZA GONÇALVES e CLAUDIO PACHECO GONÇALVES.  
Advogado: FABÍOLA LUISE DE SOUSA COSTA – OAB/PA – 13.931  
End. Travessa Lomas Valentina, 1591, Edifício Arrifana, sala 102, Belém/Pa.  
RELATORA: ROSI MARIA GOMES DE FARIAS.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO INIDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (Proc. Nº: 0007078-63.2014.8.14.0301). Suspensão do pagamento da taxa de evolução de obra não causará danos irreparável ao agravante, que poderá receber os valores corrigidos, caso o pedido da autora seja indeferido e reconhecido o direito das empresas. Deve ser afastado o congelamento do saldo devedor, tendo em vista a legalidade da correção monetária do saldo devedor do imóvel pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), até a obtenção do habite-se (término da construção), quando então deve ser substituído pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado). AGRAVO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. Vistos,

ACORDAM os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em CONHECER e DAR PROVIMENTO PARCIAL ao RECURSO, nos termos do voto da relatora.  
Julgamento presidido pela Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

Belém, 09 de maio de 2016.

DRA. ROSI MARIA GOMES FARIAS  
JUIZA CONVOCADA



PROCESSO Nº: 2014.3.018756-3  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO  
COMARCA DA CAPITAL  
AGRAVANTE: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA  
Advogado: CÁSSIO CHAVES CUNHA – OAB/PA – 12.268  
End. Travessa Dom Romualdo de Seixas, 1560, 19ª andar – Edifício Connex- Umarizal – Belém/Pa – CEP 66055-200.  
AGRAVADOS: MARIA DO SOCORRO DE SOUZA GONÇALVES e CLAUDIO PACHECO GONÇALVES.  
Advogado: FABÍOLA LUISE DE SOUSA COSTA – OAB/PA – 13.931  
End. Travessa Lomas Valentina, 1591, Edifício Arrifana, sala 102, Belém/Pa.  
RELATORA: ROSI MARIA GOMES DE FARIAS.

#### Relatório

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de Efeito Suspensivo, interposto por PROGRESSO INCORPORADORA LTDA, visando combater a decisão proferida pelo Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da Capital, nos autos da AÇÃO INIDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E PEDIDO DE



ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (Proc. N°: 0007078-63.2014.8.14.0301), ajuizada por CLAUDIO PACHECO GONÇALVES E FABIOLA LUÍSE DE SOUSA COSTA.

Narram os autos, que os agravados aduziram que teriam firmado com as agravantes, instrumento particular de compromisso de venda, para a aquisição da unidade condominial autônoma n°: 2014, Bloco 25, integrante do empreendimento Bela Vida I, com previsão de entrega para julho de 2012, com possibilidade de prorrogação de 180 dias.

Argumentaram em suma que o imóvel em questão não teria sido entregue até a presente data, o que supostamente teria causando-lhe danos materiais e morais.

Assim com base em tais assertivas, alegando o inadimplemento contratual por parte da agravante, propuseram a presente demanda. O Juízo a quo decidiu pelo deferimento do pedido de tutela antecipada, nos seguintes termos:

Ante o exposto, DEFIRO o pedido da inicial, para determinar a suspensão da cobrança de taxa de evolução de obra, que vem sendo paga mensalmente, bem como o congelamento do saldo devedor desde a data em que a obra deveria ter sido entregue em janeiro de 2013. No caso de descumprimento por parte da requerida da presente decisão, aplico multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) com limite no valor total do imóvel em questão. Reitero ainda que a presente pode ser revogada e modificada no decorrer do processo se necessário, conforme artigo 273, § 4º do Código de Processo Civil, com fulcro no art. 6º, VII do CDC, defiro a inversão do ônus da prova.

Afirmou o agravante que a decisão não merece prosperar, pois alega a sua ilegitimidade para responder pela cobrança indevida referente ao valor da taxa de evolução de obra, que vem sendo paga mensalmente e do descabimento do congelamento do saldo devedor do preço do imóvel. Assim requereu a concessão do efeito suspensivo, para suspender os efeitos da decisão agravada e no mérito o total provimento do recurso em análise.

Em decisão de fls. 175/177 a Desa. Marneide Merabet indeferiu o pedido de efeito suspensivo.

Nas fls. 179 foram prestadas as informações do Juízo a quo e conforme certidão de fls. 180, decorreu o prazo legal sem ter sido apresentada as contrarrazões.

É o relatório.

À Secretária, conforme o art. 931 do CPC 2015.

Belém, 25 de abril de 2016.

**DRA. ROSI MARIA GOMES FARIAS**  
**JUIZA CONVOCADA**

PROCESSO N°: 2014.3.018756-3



SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

AGRAVO DE INSTRUMENTO

COMARCA DA CAPITAL

AGRAVANTE: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA

Advogado: CÁSSIO CHAVES CUNHA – OAB/PA – 12.268

End. Travessa Dom Romualdo de Seixas, 1560, 19ª andar – Edifício Connex- Umarizal – Belém/Pa – CEP 66055-200.

AGRAVADOS: MARIA DO SOCORRO DE SOUZA GONÇALVES e CLAUDIO PACHECO GONÇALVES.

Advogado: FABÍOLA LUISE DE SOUSA COSTA – OAB/PA – 13.931

End. Travessa Lomas Valentina, 1591, Edifício Arrifana, sala 102, Belém/Pa.

RELATORA: ROSI MARIA GOMES DE FARIAS.

### Voto

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de Efeito Suspensivo, interposto por PROGRESSO INCORPORADORA LTDA, visando combater a decisão proferida pelo Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da Capital, nos autos da AÇÃO INIDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (Proc. N°: 0007078-63.2014.8.14.0301), ajuizada por CLAUDIO PACHECO GONÇALVES E FABÍOLA LUISE DE SOUSA COSTA.

Analisando o caso em tela, verifico que o Juízo a quo deferiu o pedido liminar, por ter entendido estarem presentes os requisitos necessários à sua concessão. Nesse passo, tenho que a análise do presente recurso, se restringirá em aferir acerca da presença ou não desses requisitos, para fins de se verificar sobre o acerto ou não da decisão atacada, observando os fundamentos supra.

Alega a agravante a sua ilegitimidade para responder pela cobrança indevida referente ao valor da taxa de evolução de obra, que vem sendo paga mensalmente, sendo assim absolutamente descabida a suspensão de cobranças que não são por elas feitas.

Analisando os autos, constato que o autor firmou contrato de compromisso de venda e compra de unidade imóvel residencial, bem como de que está em dia com as obrigações assumidas no instrumento contratual. Assim como observo que a mora da empresa requerida sem encontra demonstrada.

Analiso assim estarem presentes os requisitos para a concessão da medida de antecipação de tutela pretendida, que se fundam na demora abusiva na entrega do imóvel, tendo a autora deixado de usufruir de seu bem, tendo ainda que pagar uma taxa de evolução de uma obra que não evolui como previsto, sem que a mesma tenha previsão de término. E mais, o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, apresenta-se pelo fato da autora ter que dispensar valores que não estavam previstos em seu orçamento, valores estes, acrescido pelo atraso da obra.

A taxa de evolução de obra é encargo inerentes ao contrato de financiamento realizado junto a Instituição Financeira em contrapartida ao empréstimo obtido para a aquisição do imóvel e a suspensão dessa cobrança, na forma requerida, interessa a Caixa Econômica Federal.

Com isso entendo que a suspensão do pagamento da taxa de evolução de obra não causará danos irreparável ao agravante, que poderá receber os valores corrigidos, caso o pedido da autora seja indeferido e reconhecido o direito das empresas.

Quanto ao congelamento do saldo devedor desde a data em que a obra deveria ter



sido entregue em janeiro de 2013. Merece razão o agravante, pois a manutenção da correção monetária do saldo devedor não transgride as disposições do sistema consumerista, na medida em que a correção monetária apenas mantém o poder aquisitivo da moeda. Inconteste que a correção monetária tem como fim atualizar o valor da obrigação, já tendo o C.STJ pacificado este tema por meio de sua Corte Especial: "A correção monetária nada mais é do que um mecanismo de manutenção do poder aquisitivo da moeda, não devendo representar, conseqüentemente, por si só, nem um plus nem um minus em sua substância. Corrigir o valor nominal da obrigação representa, portanto, manter, no tempo, o seu poder de compra original, alterado pelas oscilações inflacionárias positivas e negativas ocorridas no período. Atualizar a obrigação levando em conta apenas oscilações positivas importaria distorcer a realidade econômica produzindo um resultado que não representa a simples manutenção do primitivo poder aquisitivo, mas um indevido acréscimo no valor real" (Corte Especial, REsp 1.265.580/RS, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJe 18.4.2012)

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04. 1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor. 3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor. 4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes. 5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora. 6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária

Portanto deve ser afastado o congelamento do saldo devedor, tendo em vista a legalidade da correção monetária do saldo devedor do imóvel pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), até a obtenção do habite-se (término da construção), quando então deve ser substituído pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado).

Ante o exposto, VOTO pelo CONHECIMENTO e pelo PROVIMENTO PARCIAL do presente AGRAVO DE INSTRUMENTO, mantendo a suspensão da cobrança de



---

taxa de evolução de obra, bem como afastando o congelamento do saldo devedor.

É o voto.

Belém, 09 de maio de 2016.

DRA. ROSI MARIA GOMES FARIAS  
JUIZA CONVOCADA