



F

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1º TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0002716-14.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVANTE: RIO HUDSON RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADO: THEO SALES REDIG
AGRAVADO: REGIANE CRISTINA ANDRÉ FARIAS
ADVOGADO: RODOLFO JOSÉ FERREIRA CIRINO DA SILVA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO QUE DEFERIU O CONGELAMENTO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. APLICAÇÃO DE MULTA. IMPOSSIBILIDADE EM OBRIGAÇÃO DE PAGAR. SALDO DEVEDOR. PREJUÍZO PRESUMIDO DA PARTE AGRAVANTE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNANIME.

I - A decisão agravada Deferiu o pedido de Tutela Antecipada determinando o congelamento do saldo devedor a partir de julho/2013, o depósito em juízo de 1% (um por cento) a título de aluguéis até a efetiva entrega do imóvel, depósito dos valores preteridos, a inversão do ônus da prova e multa diária de R\$1.000,00 (hum mil reais) para a hipótese de descumprimento da decisão.

II - É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC.

III - O STJ, em hipótese como a destes autos, decidiu pelo restabelecimento da correção monetária do saldo devedor, sob a justificativa de que essa correção constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes

IV - No que diz respeito às astreintes, neste momento processual, estas devem ser suspensas, pois, percebe-se que o cunho decisório da decisão agravada é de uma obrigação de pagar, já que o juízo a quo determinou que fossem pagos lucros cessantes, afastando em tese a aplicabilidade da multa.

V - Recurso Conhecido e Parcialmente Provido para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, e afastar a aplicação das astreintes por serem incabível em obrigação de pagar, mantendo o restante da decisão.

ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do Recurso e Deram-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 18ª Sessão Ordinária realizada em 21 de agosto de 2017. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Maria Filomena de Almeida Buarque. Sessão presidida pela Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1º TURMA DE
DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0002716-14.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVANTE: RIO HUDSON RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE LTDA
ADVOGADO: THEO SALES REDIG
AGRAVADO: REGIANE CRISTINA ANDRÉ FARIAS
ADVOGADO: RODOLFO JOSÉ FERREIRA CIRINO DA SILVA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto pela MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e RIO HUDSON RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA em face da decisão proferida pelo Juízo da 5ª Vara Cível de Belém nos autos da Ação Ordinária de Indenização por Danos Materiais, Lucros Cessantes e Danos Morais proposta por REGIANE CRISTINA ANDRÉ FARIAS.

A decisão agravada foi a que deferiu o pedido de Tutela Antecipada determinando o congelamento do saldo devedor a partir de julho/2013, o depósito em juízo de 1% (um por cento) a título de aluguéis até a efetiva entrega do imóvel, depósito dos valores preteridos, a inversão do ônus da



prova e multa diária de R\$1.000,00 (hum mil reais) para a hipótese de descumprimento da decisão.

Alega o Agravante que descabe o pedido de congelamento da correção monetária das parcelas do contrato; que a decisão do juízo a quo foi extra petita, uma vez que julgou além do pedido da autora; que inexistem os requisitos para o deferimento do pagamento dos lucros cessantes; que os valores impostos de lucros cessantes foram muito elevados; que é incabível a aplicação de multa diária em obrigações de pagar.

Requer, em seus pedidos, a reforma integral da decisão por considerar esta extra petita; o afastamento da aplicação de astreintes por entender ser incabível em obrigações de pagar, bem como do congelamento da correção monetária do contrato; o deferimento da antecipação da tutela recursal.

Juntou documentos às fls.41/168.

Às fls.171/172 foi indeferido o efeito suspensivo no presente recurso.

Às fls.175/189 foram apresentadas as contrarrazões ao presente recurso.

Às fls.190 o Magistrado prestou as informações solicitadas.

À Secretaria para inclusão na pauta com pedido de julgamento.

É o relatório.

Belém, de de 2017.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .

VOTO

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente agravo.

O presente recurso tem por escopo atacar a decisão proferida pelo Juízo a quo, que deferiu o pedido de Tutela Antecipada determinando que se proceda ao congelamento do saldo devedor à título de chaves até a efetiva entrega do imóvel, bem como abster-se de proceder à cobrança de qualquer taxa ou outra similar, ou mesmo, de inscrever a agravada nos cadastros de restrição ao crédito até o final da presente lide.

É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC, que assim dispõe:

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

Essas exigências deverão comparecer nos autos de modo a comportar uma certeza, ou até provável certeza, de que há o direito que se propõe buscar, ou que há necessidade de garantir os efeitos práticos da tutela principal, isto é, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança das alegações e haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

No que diz respeito aos lucros cessantes, é possível verificar que o Magistrado arbitrou o valor dentro das especificidades do caso concreto, atendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade com o valor do imóvel. Assim, não há mais o que se falar em pagamento de lucros cessantes.

No que se refere à determinação de congelamento imediato do saldo devedor, entendo que deve ser revista a decisão agravada. Vejamos:

O C. STJ, em hipótese como a destes autos, decidiu pelo restabelecimento da correção monetária do saldo devedor, sob a justificativa de que essa correção constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes.

Neste sentido, transcrevo alguns trechos do Voto da Exma. Min. Nancy Andriighi prolatado no julgamento do REsp nº 1.454.139-RJ:

(...)16. Não se ignora tampouco se afasta o direito do comprador de ser ressarcido dos prejuízos decorrentes da mora do vendedor na entrega das chaves. Todavia, em consonância com os mencionados dispositivos legais, essa compensação deve corresponder ao efetivo dano suportado, inclusive de sorte a manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

19. Dessa forma, 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.
(...) (Grifei).

Vejamos o entendimento deste Tribunal:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. MONOCRÁTICA. PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ABUSIVIDADE. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. I Com relação ao congelamento imediato dos valores de atualização do saldo devedor, tem-se que o juiz a quo decidiu em desconformidade com a jurisprudência pátria, a qual entende que a correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda, e a incidência de INCC volta-se à variação do custo da



construção civil no país, devendo portanto correr sobre as parcelas avençadas enquanto não concluída a obra, mesmo estando em atraso, não caracterizando abusividade. Posteriormente ao habite-se (término da construção), é que passa a incidir o IGPM. II- No julgamento fundamentado no art. 557 do CPC, não subsiste a alegada ofensa ao direito de defesa do agravante, pois consoante orientação do STJ, a confirmação de decisão monocrática de relator pelo órgão colegiado sana eventual violação ao art. 557 do CPC. III- Agravo de Instrumento conhecido e improvido. (TJ-PA - AI: 201330288122 PA , Relator: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Data de Julgamento: 16/10/2014, 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Data de Publicação: 23/10/2014).

No que diz respeito às astreintes, neste momento processual, entendo que estas devem ser suspensas, pois, percebe-se que o cunho decisório da decisão agravada é de uma obrigação de pagar, já que o juízo a quo determinou que fossem pagos lucros cessantes, afastando em tese a aplicabilidade da multa. Vejamos o entendimento Jurisprudencial:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA POR CULPA DA CONSTRUTORA. TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE ALUGUEIS AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INDADIMPLEMENTO. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO NO VALOR DE MERCADO NO PERCENTUAL ENTRE 0,5% E 0,75% DO VALOR DO IMÓVEL NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL IN CONCRETO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1 – É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que o adquirente de imóvel na planta tem direito, a título de lucros cessantes, aos alugueis que deixou de efetivar pela mora da Construtora no período de atraso, e a fixação do aluguel mensal no percentual de 0,66% do valor do imóvel no contrato encontra-se na média de mercado nestes caso, sendo proporcional e razoável; 2 – É inadmissível a fixação de multa para obrigação de pagar, o que não obsta a utilização de outros meios legais para dar efetividade a liminar deferida. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 3 – Agravo conhecido e em parte provido à unanimidade. (AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROCESSO N.º 0013717-93.2015.8.14.0000, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-07-16).

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, uma vez que o juízo a quo congelou o saldo devedor, e afastar a aplicação das astreintes por serem incabível em obrigação de pagar, mantendo o restante da decisão. É como voto.

Belém, de de 2017.



DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora