



ACÓRDÃO Nº
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
COMARCA DE BELÉM/PA
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0009731-97.2016.8.14.0000
AGRAVANTES: LEANDRO JOSÉ PEREIRA MACEDO e ANA CRISTINA TEIXEIRA
MACEDO
AGRAVADA: CYRELA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO ENTREGA DA OBRA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PEDIDO DE ENTREGA DAS CHAVES. INDEFERIMENTO. INTELIGÊNCIA DO PARÁGRAFO 3º DO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Havendo perigo de irreversibilidade dos efeitos de eventual tutela concedida, impõe-se a manutenção da decisão recorrida;
2. A tutela concernente à entrega das chaves em momento processual anterior ao contraditório na instância de origem e sem que a parte autora tenha efetuado os valores devidos à construtora, revela-se circunstância de difícil reparação e desproporcional ao pretenso direito lesado;
3. Recurso DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 4 de dezembro de 2017. Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura, Juiz Convocado Dr. José Roberto Pinheiro Bezerra Junior. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR

RELATÓRIO



O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES:

(RELATOR):

Trata-se de AGRADO DE INSTRUMENTO, com pedido de Efeito Suspensivo, interposto por LEANDRO JOSÉ PEREIRA MACEDO e ANA CRISTINA TEIXEIRA MACEDO, contra decisão (cópia à fls. 34/35), prolatada pelo Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém-PA., nos autos da Ação Ordinária de Indenização por Danos Materiais e Morais, com Pedido de Tutela de Urgência movida em desfavor de CYRELA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., que, em 06/07/2016, indeferiu o pedido de concessão de tutela provisória, com fundamento no art. 300, § 3º, do CPC.

Alegaram os agravantes/autores na exordial que, em 21/11/2013, firmaram com a agravada instrumento particular de contrato de promessa de compra e venda da unidade autônoma condominial de n. 2401, da Torre Edifício Bay View, do Condomínio Mirage Bay, sob o preço de R\$1.920.839,04 (um milhão, novecentos e vinte mil, oitocentos e trinta e nove reais e quatro centavos), pagando a título de corretagem a quantia de R\$105.002,17 (cento e cinco mil, dois reais e dezessete centavos), sendo a entrega prevista para 30/11/2014.

Asseveram que do pagamento devido, ainda resta a PARCELA FINANCIAMENTO, a qual tem o seu vencimento prorrogado em razão do atraso das obras para 01/11/2016, no valor atual, corrigido pelo INCC, em R\$1.505.078,79 (um milhão, quinhentos e cinco mil, setenta e oito reais e setenta e nove centavos).

Afirmaram que a agravada já entregou a posse das unidades habitacionais aos proprietários que haviam quitado integralmente o preço e não iriam fazer o pagamento da PARCELA FINANCIAMENTO através de instituição financeira, como é o caso dos agravantes, que ainda não puderam fazê-lo por não disporem dos documentos necessários e exigidos pelas instituições financeiras para a contratação de financiamento.

Pleitearam a concessão de tutela de urgência para que: 1) a agravada entregue imediatamente as chaves do imóvel aos agravantes, bem como todos os documentos necessários para que os mesmos possam financiar o imóvel na Caixa Econômica Federal ou em outra instituição financeira de crédito; 2) que os agravantes paguem, para a agravada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a agravada cumprir a determinação anterior, a diferença existente entre o que a agravada deseja cobrar (R\$1.505.078,79) e o que os agravantes pleiteiam de forma líquida a título de indenização por danos materiais (afora juros e correção monetária) (R\$503.099,89), no importe de R\$1.001.978,90), diretamente para a agravada ou através de financiamento a ser obtido na Caixa Econômica Federal; 3) fixe para a agravada em caso de descumprimento uma multa diária de R\$30.000,00 (trinta mil reais).

Como a tutela de urgência foi indeferida, os autores manejaram o presente agravo de instrumento em cujas razões alegam a nulidade da cláusula contratual que prevê a prorrogação da obra pelo prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, por entenderem que esta coloca os agravantes em extrema desvantagem diante da agravada, violando o princípio da transparência (CPC, art. 6º, III), configurando hipótese de cláusula abusiva, conforme determina o art. 51 do CDC.

Defendem o cabimento dos lucros cessantes, referentes aos valores que os



agravantes deixaram de auferir alugando o bem imóvel ou gastaram com o pagamento de alugueres, bem como o prejuízo financeiro decorrente do atraso da entrega do imóvel, dano este presumido, conforme a jurisprudência pátria. E ainda, afirmam ser incabível a cobrança a título de taxa de corretagem, nos termos do art. 51, IV, do CDC, evidenciando venda casada, vedada no art. 39, I, do CDC. Concluem que a agravada deve ser condenada a pagar aos agravantes, a título de indenização pelo descumprimento do contrato, o correspondente a 49,5% do valor que efetivamente vão financiar após as deduções das parcelas indenizatórias, por compensação, ora perseguidas.

Sustentam a necessidade da concessão da tutela de urgência, pois entendem presente a verossimilhança das alegações em face da jurisprudência pátria acerca da matéria, bem como o *fumus boni iuris*, pois já pagaram parte do imóvel.

Salientam que não há de se falar em perigo de irreversibilidade da medida, se concedida, pois o próprio imóvel objeto da demanda configura a segurança jurídica.

Distribuído o feito, em 12/08/2016, coube-me a relatoria (fl.80).

Em exame de cognição sumária, INDEFERI a antecipação de tutela recursal (fls. 82/85).

Em ato contínuo os agravantes interpuseram agravo interno (fls. 89/94), pugnando pela reconsideração e/ou reforma decisão interlocutória de minha lavra.

Às fls. 109/129, a parte agravada ofereceu contrarrazões ao agravo de instrumento, onde em síntese requereu o desprovimento do agravo de instrumento.

O feito foi incluído em pauta de julgamento.

É o relatório.



EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO ENTREGA DA OBRA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PEDIDO DE ENTREGA DAS CHAVES. INDEFERIMENTO. INTELIGÊNCIA DO PARÁGRAFO 3º DO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Havendo perigo de irreversibilidade dos efeitos de eventual tutela concedida, impõe-se a manutenção da decisão recorrida;
2. A tutela concernente à entrega das chaves em momento processual anterior ao contraditório na instância de origem e sem que a parte autora tenha efetuado os valores devidos à construtora, revela-se circunstância de difícil reparação e desproporcional ao pretenso direito lesado;
3. Recurso DESPROVIDO.

VOTO

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

Conheço do recurso de agravo de instrumento, uma vez que presentes que se fazem os requisitos de admissibilidade.

Inicialmente, como destaquei na primeira oportunidade que me manifestei nos presentes autos ao indeferir a antecipação de tutela à fl. 83, assento que a decisão agravada tão somente analisou o pedido de tutela antecipada relativa à pretensão de entrega das chaves, motivo pelo qual não é possível nesta via recursal enfrentar os demais pedidos de tutela de urgência formulados pelos agravantes, uma vez que não houve o indeferimento do Juízo singular sobre os mesmos, haja vista que não chegaram nem mesmo a serem enfrentados pelo juiz de piso. Nesse passo, inviável deliberação desta Corte acerca dos temas, a este tempo, sob pena de supressão de Instância. Ilustrativamente:

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO REVISIONAL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. POSTERGADA A APRECIÇÃO DO



PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA PARA DEPOIS DA OPORTUNIDADE DO CONTRADITÓRIO. O julgador, com acerto, postergou a análise do pedido de antecipação de tutela para após a oportunidade da contestação, considerando, precipuamente, a ausência do contrato nos autos. Assim, descabe neste momento a manifestação deste Tribunal a respeito da matéria de fundo, por significar supressão de instância, o que fere o princípio do duplo grau de jurisdição. **NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.** (Agravado de Instrumento Nº 70070223698, Décima Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elisabete Correa Hoeveler, Julgado em 15/07/2016)

Passando à análise do recurso, vale consignar que o presente Agravo de Instrumento está pronto para julgamento, o que torna prejudicada a análise do Agravo Interno.

Cabe neste momento em exame de cognição exauriente, observar que, analisando argumentos lançados no decisum agravado, bem como nas razões recursais, não diverjo do juízo de origem, por entender que não se encontram presentes os requisitos para concessão da tutela antecipada que foi indeferida na decisão agravada.

Com efeito, para a concessão da tutela antecipada, são necessários que estejam reunidos os pressupostos ditados pelo art. 300 do Código de Processo Civil, abaixo transcrito, no que interessa ao caso em liça:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Entretanto, há ressalva, no parágrafo 3º do referido artigo, nos seguintes termos:

§3º: A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

É esta a hipótese específica dos autos, como bem ponderou a decisão combatida que, de forma clara, precisa e bem fundamentada, consignou o incabimento do deferimento da tutela de urgência, nos seguintes termos (fls. 34/35):

(...) In casu, relativamente ao pedido de entrega imediata das chaves do imóvel, entendo não ser uma providência possível nesta fase, pois requer regular instrução probatória, sem contar, que este juízo não possui conhecimento do estado que se encontra o imóvel.

De mais a mais, tenho que toda a pretensão autoral a título de tutela antecipada de urgência esbarra no impedimento contido no § 3º do art. 300, do CPC, segundo o qual não se concederá a antecipação da tutela quando houver perigo de irreversibilidade do provimento antecipado.

Isto porque a entrega imediata das chaves do imóvel sem o efetivo pagamento dos valores restantes à construtora, em antecipação dos efeitos da tutela, praticamente esgota o objeto da ação, mostrando-se, pois,



irreversível, sobretudo por ser de quantia vultuosa, além de ser matéria que deverá ser analisada quando do julgamento do *meritum causae*.

Então, portanto, ausentes os requisitos exigidos pelo art. 300, do Código de Processo Civil de 2015, para que seja concedida a tutela provisória, na forma definida acima.

Até o exposto, com fundamento no art. 300, do CPC/15, indefiro, o pedido de concessão da tutela provisória, com fundamento no art. 300 § 3º do CPC.

(...)

Como destaquei na decisão interlocutória que proferi inicialmente, ao contrário do alegado pelos agravantes, não merece reforma o decisum hostilizado, tendo em vista que não se mostra presente o requisito da relevância da fundamentação, como exigido pelo art. 300, *caput*, do CPC/2015.

De fato, na questão sob análise, a configuração do requisito do *fumus boni iuris* não surge incontestado, porquanto a matéria posta em discussão mostra-se controversa, de modo que se afigura correta a incidência do § 3º do art. 300 do CPC, eis que se mostra irreversível a entrega das chaves no presente momento processual, antes do contraditório, e sem que a parte autora tenha efetuado os valores devidos à construtora. Até porque pelas razões recursais, denota-se que a agravante sequer pagou 40% (quarenta por cento) do valor do imóvel. Merecendo o pedido ser analisado durante a apreciação do mérito, pelo juízo a quo. Nesse sentido, confira-se julgado de Tribunal Pátrio:

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DEFERIMENTO DO PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PARA IMEDIATA ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA QUE DEMANDA EXAME APROFUNDADO DAS PROVAS. Tratando-se de demanda em que se discute o preço do contrato celebrado entre as partes, mostra-se prematuro o deferimento da imissão na posse do imóvel objeto do contrato antes de instaurado o contraditório. RECURSO PROVIDO. UNÂNIME. (Agravado de Instrumento Nº 70063320758, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 16/07/2015).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZÁTORIA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PARA IMEDIATA ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA QUE DEMANDA EXAME APROFUNDADO DAS PROVAS. DECISÃO DENEGATÓRIA CONFIRMADA. AGRADO DESPROVIDO.

(AI 20362582420138260000 SP 2036258-24.2013.8.26.0000, Tribunal de Justiça de SP, Relator Giffoni Ferreira, Julgado em 10/12/2013, Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado, Publicação: 14/12/2013)

Desse modo, correta a decisão agravada que não concedeu a tutela de urgência de natureza antecipada pleiteada pelos agravantes, eis que, no



caso, existe perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Ante o exposto, com base nos fundamentos expendidos, conheço do Agravo de Instrumento, e nego-lhe provimento, para manter a decisão agravada.
É o voto.

Belém (PA), 4 de dezembro de 2017.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR