



ACÓRDÃO N°
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
COMARCA DE BELÉM/PA.
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0015885-34.2016.8.14.0000
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, manejado em 16/12/2016, com pedido de Efeito Suspensivo, interposto por LEANDRO JOSÉ PEREIRA MACEDO e ANA CRISTINA TEIXEIRA MACEDO, contra decisão (cópia à fls. 192/193), 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 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., que, em decisão datada de 30/11/2015, indeferiu pedido de concessão de tutela provisória, com fundamento no art. 300, § 3º, do CPC.

Nas razões recursais os agravantes informam que firmaram contrato de promessa de compra e venda com a agravada, tendo como objeto, a 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), cuja entrega do imóvel era prevista para 30/11/2014, o que não foi cumprido, estando em atraso, causando-lhe diversos prejuízos.

Aduziram que pagaram a título de corretagem a quantia de R\$105.002,17 (cento e cinco mil, dois reais e dezessete centavos), e que já efetivaram o pagamento de todas as parcelas do preço que seriam pagas antes da entrega do empreendimento, totalizando o valor de R\$632.110,48 (seiscentos e trinta e dois mil, cento e dez reais e quarenta e oito centavos), restando ainda o pagamento da Parcela Financiamento, a qual teve seu vencimento prorrogado para 01/11/2016, cujo montante corrigido pelo INCC é, atualmente, de R\$1.619.466,25 (um milhão, seiscentos e dezenove mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos).

Asseveram que em 19/05/2016 a ré convocou Assembleia Geral para a instalação do Condomínio e, posteriormente a sua realização, entregou a posse das unidades habitacionais exclusivamente aos proprietários que haviam quitado integralmente o preço e não iriam fazer o pagamento da Parcela Financiamento através de instituição financeira.

Destacam que não puderam obter a parcela do financiamento em face da ré/gravada não dispor dos documentos necessários para tanto, quais sejam, o alvará de habite-se da prefeitura, certidão de matrícula imobiliária individualizada da unidade e certidões de quitação dos tributos incidentes.

Por tais razões, ajuizaram a presente demanda em 23/05/2016, pleiteando que seja declarada ilegal a cláusula 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; requerem ainda reparação de danos materiais (indevida atribuição da responsabilidade de pagamento de corretagem e de diferença de juros do financiamento habitacional e lucros cessantes a título de indenização mensal pelo atraso na entrega) bem como reparação por danos morais, além de imissão de posse dos autores no imóvel.

Nesse sentido, defenderam 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.

Afirmaram, ainda, 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.

Concluíram 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.

O pedido de tutela antecipada exordial foi indeferido em 06/07/2016 pelo juízo a quo, ocasionando a interposição do agravo de instrumento nº 0009731-97.2016.8.14.0000 em 11/08/2016, cuja relatoria a mim foi distribuída, e que, em cognição sumária, indeferi o pedido de antecipação de tutela, encontrando-se o feito em trâmite processual, tendo sido interposto agravo interno pelos agravantes, e encontrando-se o feito pronto a julgamento, será juntamente julgado, com o presente recurso.

Em 28/11/2016, alegando a ocorrência de fato novo, qual seja, o recebimento de notificação extrajudicial para pagamento do saldo devedor, sob pena de vencimento antecipado da obrigação, rescisão imediata do contrato de compra e venda, e da realização de leilão judicial para venda do imóvel, razão pela qual os agravantes/autores atravessaram petição junto ao Juízo a quo, solicitando novo pedido de antecipação dos efeitos da tutela e, ofertando caução, requereram a entrega imediata das chaves do imóvel e os documentos necessários para viabilizar o financiamento do bem, além de que sejam autorizados a pagar o saldo devedor no valor correspondente à diferença entre aquele cobrado pela empresa e o requerido pelos autores a título de danos materiais na presente lide.

Alegaram para tanto, que foram surpreendidos com a notícia de leilão extrajudicial do imóvel em questão, o qual entendem padecer de ilegalidades, pelos seguintes motivos: falta de notificação regular dos notificantes do 1º leilão realizado no dia 21/11/2016, o que tornaria nulo o segundo leilão marcado para o dia 1º/12/2016; e que o imóvel está sub-judice.

Ofereceram como caução três imóveis que estariam quitados, os quais entendem perfazerem o valor estimado de R\$2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais),

O Juízo de piso indeferiu o novo pedido de antecipação da tutela, daí o presente agravo de instrumento em que os agravantes aduzem que a decisão ora agravada não analisou o pedido de caução; a ilegalidade da notificação extrajudicial; considerou válida uma cláusula do contrato que prevê a notificação extrajudicial, mesmo diante do fato de que o mesmo contrato está sendo discutido nos autos; não suspendeu o leilão extrajudicial em razão de que os agravantes não foram intimados do primeiro; deixou de considerar que o imóvel encontra-se sub-judice, o que importaria no reconhecimento imediato da ilegalidade da notificação extrajudicial e do leilão.

Sustentam estarem preenchidos os requisitos da verossimilhança em razão da documentação juntada aos autos que demonstra o atraso da entrega do imóvel previsto para 30/11/2014 e a fumaça do bom direito para a concessão da tutela antecipada em razão da caução real e pelo fato de já terem pago o valor de R\$ 632.110, 48 (seiscentos e trinta e dois mil, cento



e dez reais e quarenta e oito centavos), o qual entendem que devidamente corrigidos pelo mesmo índice que a requerida aplica para atualização de seus créditos já atinge o montante de R\$863.970,85 (oitocentos e sessenta e três mil, novecentos e setenta reais e oitenta e cinco centavos). Além disso, afirmam que o perigo da demora é indiscutível, pois o atraso injustificável na entrega do imóvel causou-lhes inúmeros prejuízos, pois os agravantes já pagaram o que deviam e a agravada está cobrando um saldo devedor inexistente e impedindo que os autores possam usar o imóvel.

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

Requerem, ao final, a concessão da tutela de urgência para determinar que: a) sejam anulados e suspensos os efeitos da notificação extrajudicial e suas consequências; b) que 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; c) que os agravantes paguem à 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 e o que os agravantes pleiteiam de forma líquida a título de indenização por danos materiais (afora juros e correção monetária), diretamente para a agravada ou através de financiamento a ser obtido na Caixa Econômica Federal ou em outra instituição financeira de crédito a sua escolha.

Requerem ainda, caso seja outro entendimento, seja concedida medida cautelar, nos termos do art. 301 do NCPC, para assegurar o resultado prático da demanda, com a decretação da disponibilidade do bem objeto da lide e consequente averbação do ato na matrícula imobiliária, até ulterior solução da lide. Pugnam, ao final, pelo provimento do recurso. Distribuído o feito em 19/12/2016, coube-me a relatoria (fl.196).

Em exame de cognição sumária, INDEFERI a antecipação de tutela recursal (fls. 198/204).

Em ato contínuo os agravantes atravessaram petição às fls. 207/209, requerendo a realização de Audiência de Conciliação e/ou Mediação, diante da possibilidade de acordo a ser firmado entre as partes. Outrossim, em seguida, interpuseram agravo interno (fls. 210/219), pugnando pela reconsideração ou reforma da decisão interlocutória de minha lavra. A parte agravada ofereceu contrarrazões ao agravo de instrumento (fls. 223/230) e ao agravo interno (fls. 231/239), onde em síntese requereram os desprovimentos dos referidos recursos.

Em 13/07/2017, realizou-se em meu gabinete a audiência de tentativa de conciliação, ocasião em que as partes solicitaram a suspensão da audiência para análise de propostas de conciliação, a serem apresentada no prazo de 20 (vinte) dias, conforme Termo da Audiência, à fl. 254.

Contudo, os agravantes informam à fl. 255 que a parte agravada não apresentou proposta que viabilizasse a realização de acordo, de modo que pugnou pelo regular processamento do feito.

Em despacho de fl. 256, determinei a intimação da parte agravada para que informasse a atual situação do imóvel objeto da lide.

Atendendo ao referido despacho, a agravada atravessou petição às fls.



257/264, informando que o Leilão do Imóvel se deu de maneira regular e de acordo com as exigências legais (Lei nº 4.591/1964), sendo que como o imóvel não fora arrematado, a Construtora adjudicou o bem e posteriormente o vendeu, conforme Posição Financeira e Instrumento Particular de Venda, ambos em nome do atual proprietário. Nesse sentido, salienta que o presente Agravo de Instrumento resta prejudicado ante a perda de objeto. De outra banda, os agravantes peticionaram às fls. 265/268, requerendo a juntada de Certidão de Registro de Imóveis, obtida junto ao Cartório do 1º Ofício sob a matrícula de nº 62.616, a qual informa que o imóvel em questão ainda consta como de propriedade da agravada.

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 se fazem os requisitos de admissibilidade.

Inicialmente, como destaquei na primeira oportunidade em que me manifestei nos presentes autos ao indeferir a antecipação de tutela à fl. 198, assento que os argumentos defendidos no presente agravo de instrumento repisam os mesmos que foram articulados no agravo de instrumento nº 0009731-97.2016.8.14.0000, no qual, em sede de cognição sumária, indeferi o pedido de antecipação de tutela de urgência pleiteado, e cujo feito está sendo levado a julgamento também nesta Sessão



de Julgamento.

Neste recurso, ajuizado posteriormente àquele outro acima referido, os agravantes se insurgem contra a nova decisão interlocutória que indeferiu novo pedido de antecipação de tutela de urgência, em que alegaram a existência de fato novo, tendo em vista que receberam notificação extrajudicial para quitação da dívida e tomaram conhecimento da realização de leilão extrajudicial para venda do imóvel objeto da lide. Nesse sentido, a fim de assegurar o pedido, ofereceram perante o juízo de origem, caução consistente em três imóveis tidos como quitados.

De início, ressalto que os próprios agravantes destacaram em suas razões recursais (fls. 17/18) que a decisão agravada não analisou o pedido de caução; uma vez que não houve o indeferimento do Juízo singular sobre o mesmo, haja vista que não chegou nem mesmo a ser enfrentado pelo juízo de origem. Nesse passo, inviável deliberação desta Corte acerca do tema, a este tempo, sob pena de supressão de Instância. Ilustrativamente:

Ementa: AGRADO 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 AGRADO DE INSTRUMENTO. (Agravo de Instrumento N° 70070223698, Décima Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elisabete Correa Hoeveler, Julgado em 15/07/2016)

Assim passo à análise do agravo. Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Outrossim, consigno que o presente Agravo de Instrumento está pronto para julgamento, o que prejudica 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 divirjo 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. 192/193):

(...) No caso concreto, os autores pretendem que sejam suspensos os efeitos da notificação extrajudicial, ao argumento de que a medida constritiva tende a causar danos irreparáveis em razão da iminente perda do imóvel, cujo saldo devedor não teriam pago por culpa da própria ré.

Nesse sentido, dispõe a Lei 4.591/64:

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato prever, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

(...)

É dizer, a notificação para a purgação da mora – devidamente realizada no caso, conforme informado pelos próprios autores às fls. 117-123 – pode ser seguida da realização de leilão para venda do imóvel, caso não realizada. O próprio contrato celebrado entre as partes dispõe nesse sentido, em sua cláusula VII, alínea c (fls. 51).

Desse modo, não se vislumbra nenhuma irregularidade na atuação da requerida, no sentido de levar o imóvel a leilão, pois que é medida que encontra amparo contratual e legal, além de ter sido realizada atendendo à exigência de notificação prévia do devedor.

Isto posto, respaldada no que prevê o art. 300, do CPC/15, indefiro o pedido de tutela de urgência apresentado na petição de fls. 120-121. Indefiro, ademais, já considerando os fatos novos alegados, os pedidos de fls. 117-123, pelos mesmos fundamentos adotados na decisão de fls. 85-86.

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.** (Agravo 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