



Agravo de Instrumento nº 0035214-41.2012.8.14.0301 (SAP 2013.3.021528-2)
Agravante: Construtora Leal Moreira Ltda. (Adv. José Milton de Lima Sampaio Neto e Outros)
Agravados: Vivianne Carla de Oliveira Gama Pereira e Jean Carlo Rodrigues Pereira (Adv. Sávio Barreto Lacerda Lima)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pela Construtora Leal Moreira Ltda. contra a decisão proferida pelo juízo de primeiro grau nos autos da Ação de Inexigibilidade de Cobrança, c/c Pedido de Declaração de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada pelos Agravados em face da Agravante.

Consta dos autos que os Agravados ajuizaram a referida Ação em face da Agravante, alegando que adquiriram um imóvel que não foi entregue no prazo estipulado no contrato. O juízo de primeiro grau inicialmente se reservou para apreciar o pedido de antecipação dos efeitos da tutela após a apresentação da contestação.

A contestação não foi apresentada, tendo o juízo de primeiro grau deferido o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, determinando que a Agravante permitisse a entrada dos Agravados no imóvel em questão.

A Agravante peticionou nos autos alegando que somente nesse momento processual tomou conhecimento da propositura da Ação, pois a citação foi nula.

Assim, acolhendo as alegações da Agravante, o juízo de primeiro grau exerceu o juízo de retratação da decisão, reconhecendo a nulidade da citação e revogando a antecipação de tutela que havia sido deferida anteriormente.

Contra essa decisão os Agravados interpuseram Agravo de Instrumento, no qual foi concedido efeito suspensivo, reformando-se a decisão que havia considerado nula a citação. Diante disso, o juízo de primeiro grau proferiu decisão decretando a revelia da Agravante e deferindo a antecipação dos efeitos da tutela, para determinar à Agravante que entregasse aos autores o imóvel objeto do contrato firmado entre as partes, depois de efetivado o pagamento da parcela das chaves, acrescido, exclusivamente, de correção monetária. Contra essa decisão a Agravante interpôs o presente recurso, requerendo, preliminarmente, a aplicação do efeito translativo ao recurso, para que seja determinada a extinção da Ação sem resolução de mérito, sob a alegação de que da narração dos fatos não decorre conclusão lógica do pedido.

No mérito, defende a nulidade da primeira citação realizada, devendo ser reformada a decisão que decretou a revelia.

Aduz que a decretação de revelia poderá ocasionar-lhe grande prejuízo, já que implicará na presunção de veracidade dos fatos alegados pelos Agravados.

Defende que os pressupostos para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela não foram preenchidos.

Alega que o valor a ser adimplido é o constante no instrumento contratual, acrescido dos valores legais, tendo em vista que os Agravados devem adimplir a parcela das chaves atualizada monetariamente com a incidência de juros.



Requer a concessão de efeito suspensivo ao presente agravo, a aplicação do efeito translativo ou, ao final, o provimento do recurso, para que seja decretada a nulidade da citação e revogada a antecipação de tutela.

O pedido de efeito suspensivo indeferido pela Desembargadora Relatora às fls. 630-630-v.

O juízo de primeiro grau prestou informações às fls. 633/633-v.

Os autos foram encaminhados ao Ministério Público do Estado do Pará, que deixou de emitir parecer, por entender ausente o interesse público que justificasse sua intervenção. (fls. 637)

Os Agravados apresentaram contrarrazões às fls. 638/648.

Os autos vieram redistribuídos a este Desembargador em virtude da Emenda Regimental nº 05 de 14 de dezembro de 2016, que proporcionou a especialização dos órgãos julgadores de matéria cível.

É o relatório.

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

Voto

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto pela Construtora Leal Moreira Ltda. contra a decisão proferida pelo juízo de primeiro grau nos autos da Ação de Inexigibilidade de Cobrança, c/c Pedido de Declaração de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada pelos Agravados em face da Agravante.

Consta dos autos que os Agravados ajuizaram a referida Ação alegando que firmaram com a Construtora Leal Moreira Ltda. contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, tendo o prazo se esgotado sem que a Agravante realizasse a entrega do imóvel aos Agravados.

Inicialmente, a alegação de inépcia da inicial não merece prosperar, já que, os Agravados relatam em sua petição inicial que adquiriram o imóvel da Agravada e o prazo de entrega foi descumprido, razão pela qual pleiteiam a declaração de nulidade de cláusulas contratuais que consideram abusivas, a inexigibilidade da cobrança de juros sobre o saldo devedor, a condenação da Ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais que alegam ter sofrido e a concessão de liminar para que fosse determinada a sua entrada e posse no imóvel.

Dessa forma, os fatos e os pedidos estão claros, não podendo se falar que dos fatos narrados não decorre logicamente a conclusão.

Diante disso, rejeito o pedido de aplicação do efeito translativo.

Em relação ao mérito, a Agravante se insurge contra a decretação de revelia, alegando a nulidade da citação, e contra o deferimento do pedido de antecipação dos efeitos da tutela, alegando não estarem presentes os requisitos autorizadores.

O juízo de primeiro grau decretou a revelia em cumprimento ao que foi determinado no Agravo de Instrumento nº 2013.3.011450-9, interposto pelos Autores da Ação, ora Agravados, no qual a então Desembargadora Relatora



concedeu o efeito suspensivo, reformando a decisão que havia declarado a nulidade da citação.

A discussão sobre a nulidade da citação foi tratada no referido Agravo de Instrumento, no qual se ressaltou que a citação foi efetivada no endereço da Empresa que consta do instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel celebrado entre as partes, tendo sido recebida por pessoa que se apresentou como sua representante.

Dessa forma, cabível a aplicação da denominada teoria da aparência, que já foi adotada pelo C. STJ, conforme se verifica:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO DE COBRANÇA. NULIDADE DA CITAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CARTA DE CITAÇÃO ENVIADA AO ENDEREÇO DA APELANTE. RECEBIMENTO EFETUADO POR EMPREGADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ.

1. Segundo a jurisprudência do STJ, é válida a cientificação da pessoa jurídica efetivada na sede ou filial da empresa a uma pessoa que não recusa a qualidade de funcionário.

2. Some-se a isso, que, no âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, firmou-se entendimento no sentido de que é válida a citação de pessoa jurídica por via postal, quando remetida a carta citatória para o seu endereço, independentemente da assinatura no aviso de recebimento (A.R.) e do recebimento da carta terem sido efetivados por seu representante legal.

3. É vedado em recurso especial o reexame das circunstâncias fáticas da causa, ante o disposto no enunciado n. 7 da Súmula do STJ: "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial." 4. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no REsp 1530013/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/06/2017, DJe 22/06/2017)

Assim, não há que se falar em nulidade da citação, não merecendo reforma a decisão que decretou a revelia da Agravante, em observância à decisão proferida no mencionado Agravo de Instrumento, no qual foi deferido o pedido de efeito suspensivo.

Em relação ao deferimento do pedido de antecipação dos efeitos da tutela, verifico que o juízo de primeiro grau apenas determinou à Agravante que entregasse aos Agravados o imóvel objeto do contrato, depois de efetivado o pagamento da parcela das chaves, acrescido, exclusivamente, de correção monetária.

Dessa forma, a decisão determinou que a Agravante não aplicasse juros sobre o saldo devedor, apenas devendo corrigir monetariamente o valor devido.

Entendo que agiu bem o juízo de primeiro grau, já que o consumidor não pode ser responsabilizado indefinidamente pelo atraso injustificado na entrega da obra.

Nesse sentido, destaco os seguintes julgados:

AGRAVO DO ART. 557, § 1º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO - MORA DA CONSTRUTORA RÉ - SALDO DEVEDOR - NÃO INCIDÊNCIA DE JUROS, APENAS CORREÇÃO MONETÁRIA - DANO MORAL CONFIGURAÇÃO - PRECEDENTES - Cuida a hipótese de demanda ajuizada pelos Autores contra a Construtora Ré (Gafisa) em razão de atraso na entrega do imóvel adquirido. - Atraso na entrega do imóvel. Configurada a mora desde a data em que deveria ter sido entregue o bem, em fevereiro de 2010, já computado o prazo da cláusula de tolerância de 180 dias, até a efetiva entrega das chaves, em agosto de 2012. - Absurda a alegação da Ré de ilegalidade da condenação à entrega das chaves por ausência de quitação do preço, quando é fato notório (art. 334, I do CPC) que a averbação do "habite-se" é exigido pelas instituições financeiras para liberação do financiamento imobiliário. Dessa forma, vê-se que o embaraço à quitação do preço pelos Autores foi causado pela própria Ré, que não pode por isso opor a exceção do contrato não cumprido, sob pena de se beneficiar da sua própria torpeza. - Dano



moral configurado. Valor da verba indenizatória que se ostenta adequado diante das peculiaridades do caso concreto. - Decisão Agravada mantida. - Recurso Improvido.

(TJ-RJ - APL: 21828859420118190021 RJ 2182885-94.2011.8.19.0021, Relator: DES. CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA, Data de Julgamento: 24/06/2015, SÉTIMA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 01/07/2015 12:30)

PROCESSO CIVIL. CIVIL. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. MORA DA VENDEDORA. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. APLICAÇÃO DE JUROS E MULTA. PENALIDADE. EXCLUSÃO. POSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. I. A relação jurídica havida entre as partes é de consumo, porquanto os autores são destinatários finais do produto oferecido ou do serviço prestado pela ré, qual seja, construção e/ou comercialização de unidade habitacional (artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor). II. Mostra-se curial, em negócios da espécie, que o comprador do imóvel em construção opte por financiamento direto com a construtora ou perante instituição bancária, pois, em regra, se dispusesse de numerário, não precisaria esperar a construção do imóvel, enfrentando os riscos do inadimplemento da promitente vendedora. III. O termo inicial para contagem de prazo para quitação do saldo devedor, isto é, para pagamento da parcela única do preço do imóvel, deve contemplar o efetivo registro da carta de habite-se na matrícula do respectivo imóvel, não podendo incidir juros de mora e multa moratória, quando, por culpa da construtora, o imóvel não estava livre e desembaraçado para obtenção de recursos perante as instituições financeiras. IV. Recurso conhecido e desprovido.

(TJ-DF - APC: 20120710219758 DF 0021205-78.2012.8.07.0007, Relator: LEILA ARLANCH, Data de Julgamento: 21/01/2015, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 29/01/2015 . Pág.: 120)

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA CONSTRUTORA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. TAXAS CONDOMINIAIS PAGAS ANTES DA EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. RESSARCIMENTO NA FORMA SIMPLES. PAGAMENTO DO IPTU. EXIGIBILIDADE CONDICIONADA À ENTREGA DO IMÓVEL. TAXA CARTORÁRIA. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. JUROS E MULTA SOBRE O SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. MORA DECORRENTE DE CONDUTA DA CONSTRUTORA. VERBAS DE SUCUMBÊNCIA. MODIFICAÇÃO. O significado do termo "conclusão da obra" deve ser entendido como a data em que a ré obrigou-se a entregar o imóvel, sem qualquer vício, para o consumidor, para que este possa dele usar, sob pena de importar exagerada desvantagem ao consumidor. Ultrapassado o prazo de tolerância previsto contratualmente, o consumidor passa a ter direito aos lucros cessantes, equivalentes ao aluguel mensal que, em tese, obteria, caso o imóvel estivesse alugado, até a data da efetiva entrega das chaves. O pedido de ressarcimento do IPTU não merece ser acolhido quando não há prova de seu pagamento. A cobrança de taxas condominiais somente se afigura possível e justa a partir da entrega efetiva das chaves pela construtora, pois somente a partir desse momento é que o adquirente passa a deter a posse direta do bem. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU/TLP e dos encargos condominiais somente pode ser atribuída ao promitente comprador após a tradição do imóvel. O ressarcimento das referidas taxas pagas durante o período de mora da construtora deve ser feito na forma simples, diante da ausência de prova da má-fé. O pagamento da taxa cartorária para cancelamento da hipoteca sobre o bem é de responsabilidade do promitente comprador, conforme previsão contratual, e não está adstrito à imissão na posse do imóvel. Se, no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, é prevista a possibilidade de pagamento do saldo devedor por meio de financiamento bancário, a promitente vendedora responde por eventuais juros e multas decorrentes da não obtenção do financiamento pelo promitente comprador em razão de conduta atribuída exclusivamente à construtora.

(TJ-DF - APC: 20130710077250, Relator: ESDRAS NEVES, Data de Julgamento: 13/05/2015, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 19/05/2015 . Pág.: 368)

Assim, cabível apenas a correção monetária do saldo devedor, que busca recompor a perda inflacionária, conforme foi decidido pelo juízo de primeiro grau.

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento, mantendo inalterada a decisão agravada.

É o voto.



JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

ACÓRDÃO N° _____

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL AFASTADA. DECRETAÇÃO DE REVELIA. AUSÊNCIA DE NULIDADE DA CITAÇÃO. NÃO INCIDÊNCIA DE JUROS, APENAS CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Os agravados firmaram com a agravante contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel aos agravados.
2. Inicialmente, a alegação de inépcia da inicial não merece prosperar, já que os fatos e os pedidos estão claros na petição inicial, não podendo se falar que dos fatos narrados não decorre logicamente a conclusão. Preliminar afastada.
3. Em relação ao mérito, o juízo de primeiro grau decretou a revelia em cumprimento ao que foi determinado no Agravo de Instrumento nº 2013.3.011450-9, interposto pelos Autores da Ação, ora Agravados, no qual foi concedido efeito suspensivo, reformando a decisão que havia declarado a nulidade da citação.
4. A discussão sobre a nulidade da citação foi tratada no referido Agravo de Instrumento, no qual se ressaltou que a citação foi efetivada no endereço da Empresa que consta do instrumento particular de promessa de compra e venda, tendo sido recebida por pessoa que se apresentou como sua representante, sendo cabível a aplicação da denominada teoria da aparência, que já foi adotada pelo C. STJ.
5. Em relação ao deferimento do pedido de antecipação dos efeitos da tutela, a decisão determinou que a Agravante não aplicasse juros sobre o saldo devedor, apenas devendo corrigir monetariamente o valor devido.
6. Agiu bem o juízo de primeiro grau, já que o consumidor não pode ser responsabilizado indefinidamente pelo atraso injustificado na entrega da obra.
7. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento, mantendo inalterada a decisão agravada.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 08 do mês de maio do ano de 2018.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desembargadora Dra. Edinéa Oliveira Tavares.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

