



Número: **0845999-19.2018.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **27/05/2022**

Valor da causa: **R\$ 40.000,00**

Processo referência: **0845999-19.2018.8.14.0301**

Assuntos: **Agência e Distribuição**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
SINVAL MIRANDA MENEZES (APELANTE)	HENRIQUE DE MIRANDA SANDRES NETO (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELADO)	GUSTAVO FREIRE DA FONSECA (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA (APELADO)	GUSTAVO FREIRE DA FONSECA (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA. (APELADO)	GUSTAVO FREIRE DA FONSECA (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (APELADO)	JOSE QUAGLIOTTI SALAMONE (ADVOGADO) ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO (ADVOGADO) NEILDES ARAUJO AGUIAR DI GESU (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO COIMBRA DONEGATTI (ADVOGADO) EDUARDO MONTENEGRO DOTTA (ADVOGADO)

Documentos				
Id.	Data	Movimento	Documento	Tipo
11650382	04/11/2022 15:00	Conhecido o recurso de #Não preenchido# e não-provido	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
11534943	04/11/2022 15:00	Sem movimento	<a href="#">Relatório</a>	Relatório

11534946	04/11/2022 15:00	Sem movimento	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
11534947	04/11/2022 15:00	Sem movimento	<a href="#">Ementa</a>	Ementa

Expedientes				
-------------	--	--	--	--

Expediente	Prazo	Fechado
Despacho(1106171) BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. Diário Eletrônico (27/05/2022 12:55) O sistema registrou ciência em 31/05/2022 00:00 Prazo 15 dias	23/06/2022 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(1106167) SINVAL MIRANDA MENEZES Diário Eletrônico (27/05/2022 12:55) O sistema registrou ciência em 31/05/2022 00:00 Prazo 15 dias	23/06/2022 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(1106168) CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA Diário Eletrônico (27/05/2022 12:55) O sistema registrou ciência em 31/05/2022 00:00 Prazo 15 dias	23/06/2022 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(1106169) LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (27/05/2022 12:55) O sistema registrou ciência em 31/05/2022 00:00 Prazo 15 dias	23/06/2022 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(1106170) LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA. Diário Eletrônico (27/05/2022 12:55) O sistema registrou ciência em 31/05/2022 00:00 Prazo 15 dias	23/06/2022 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(1153085) BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. Diário Eletrônico (04/07/2022 13:20) O sistema registrou ciência em 11/07/2022 00:00 Prazo 15 dias	01/08/2022 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(1153084) LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA. Diário Eletrônico (04/07/2022 13:20) O sistema registrou ciência em 11/07/2022 00:00 Prazo 15 dias	01/08/2022 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(1153083) LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (04/07/2022 13:20) O sistema registrou ciência em 11/07/2022 00:00 Prazo 15 dias	01/08/2022 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(1153082) CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA Diário Eletrônico (04/07/2022 13:20) O sistema registrou ciência em 11/07/2022 00:00 Prazo 15 dias	01/08/2022 23:59 (para manifestação)	SIM

<p>Despacho(1153081)  SINVAL MIRANDA MENEZES  Diário Eletrônico (04/07/2022 13:20)  O sistema registrou ciência em 11/07/2022 00:00  Prazo 15 dias</p>	<p>01/08/2022 23:59  (para manifestação)</p>	<p>SIM</p>
<p>Intimação de Pauta(1287410)  BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.  Sistema(13/10/2022 11:41)  ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO registrou ciência em 13/10/2022 22:16  Sem Prazo</p>		<p>NÃO</p>
<p>Intimação de Pauta(1287406)  SINVAL MIRANDA MENEZES  Sistema(13/10/2022 11:41)  O sistema registrou ciência em 25/10/2022 23:59  Sem Prazo</p>		<p>NÃO</p>
<p>Intimação de Pauta(1287409)  LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA.  Sistema(13/10/2022 11:41)  GUSTAVO FREIRE DA FONSECA registrou ciência em 14/10/2022 04:01  Sem Prazo</p>		<p>NÃO</p>
<p>Intimação de Pauta(1287408)  LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA  Sistema(13/10/2022 11:41)  GUSTAVO FREIRE DA FONSECA registrou ciência em 14/10/2022 04:01  Sem Prazo</p>		<p>NÃO</p>
<p>Intimação de Pauta(1287407)  CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA  Sistema(13/10/2022 11:41)  GUSTAVO FREIRE DA FONSECA registrou ciência em 14/10/2022 04:01  Sem Prazo</p>		<p>NÃO</p>
<p>Ementa(1315230)  SINVAL MIRANDA MENEZES  Diário Eletrônico (05/11/2022 10:42)  O sistema registrou ciência em 08/11/2022 00:00  Prazo 15 dias</p>	<p>01/12/2022 23:59  (para manifestação)</p>	<p>NÃO</p>
<p>Ementa(1315234)  BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.  Diário Eletrônico (05/11/2022 10:42)  O sistema registrou ciência em 08/11/2022 00:00  Prazo 15 dias</p>	<p>01/12/2022 23:59  (para manifestação)</p>	<p>NÃO</p>
<p>Ementa(1315233)  LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA.  Diário Eletrônico (05/11/2022 10:42)  O sistema registrou ciência em 08/11/2022 00:00  Prazo 15 dias</p>	<p>01/12/2022 23:59  (para manifestação)</p>	<p>NÃO</p>
<p>Ementa(1315232)  LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA  Diário Eletrônico (05/11/2022 10:42)  O sistema registrou ciência em 08/11/2022 00:00  Prazo 15 dias</p>	<p>01/12/2022 23:59  (para manifestação)</p>	<p>NÃO</p>

Ementa(1315231) CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA Diário Eletrônico (05/11/2022 10:42) O sistema registrou ciência em 08/11/2022 00:00 Prazo 15 dias	01/12/2022 23:59 (para manifestação)	NÃO
--	---	-----



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0845999-19.2018.8.14.0301**

**APELANTE:** SINVAL MIRANDA MENEZES

**APELADO:** CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA, LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA., BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

**RELATOR(A):** Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

### EMENTA

**APELAÇÕES CÍVEIS EM AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER: PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA DA LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA. E DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., REJEITADA – MÉRITO: ANÁLISE CONJUNTA DOS RECURSOS INTERPOSTOS PELOS DEMANDADOS - BAIXA DE GRAVAME E EMISSÃO DE TERMO DE QUITAÇÃO – IMÓVEL QUITADO PELO PROMITENTE-COMPRADOR - INCIDÊNCIA DO VERBETE SUMULAR N.º 308, STJ – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – QUANTUM INDENIZATÓRIO ADEQUADO – MANUTENÇÃO DAS ASTREINTES – TUTELA PROVISÓRIA NUNCA CUMPRIDA – ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA FIXADOS DE FORMA ESCORREITA – RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS.**

**1. PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA DA LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA. E DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., REJEITADA.**

1.1. Todos os documentos contratuais (ID 8810104 - Págs. 4-33), existe a interveniência das corrés, incluindo a logomarca do grupo econômico Leal Moreira, indicando seu envolvimento no negócio jurídico firmado com o



recorrido, o que afasta a alegação de ilegitimidade passiva, impondo-se assim a rejeição da preliminar.

2. Considerando a associação de matérias arguidas tanto pelo Banco Santander S. A., quanto pelas rés Construtora Leal Moreira Ltda., Luxemburgo Incorporadora Ltda., Leal Moreira Imobiliária Ltda., análise os recursos conjuntamente, com o escopo de economia e celeridade processual.

### **3. MÉRITO.**

3.1. Cinge-se a controvérsia recursal à imposição de obrigação de baixa no gravame e/ou liberação de hipoteca da unidade imobiliária adquirida pelo recorrido, à não configuração de danos morais e ao ônus da sucumbência e às *astreintes*.

3.2. A questão principal desenvolve-se a partir do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado pelo recorrido com Construtora Leal Moreira Ltda., Luxemburgo Incorporadora Ltda., Leal Moreira Imobiliária Ltda., cujo objeto se coaduna na unidade 107 do empreendimento Torre Parnaso, tendo a pretensão sido julgada procedente com a condenação dos recorrentes, solidariamente, ao pagamento de multa no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais) por descumprimento da decisão liminar que determinou a retirada do gravame do imóvel descrito na inicial, indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) e impôs o ônus da sucumbência às rés.

#### **3.3. DA BAIXA E/OU LIBERAÇÃO DO GRAVAME**

3.3.1. Em que pese as disposições contratuais contidas no contrato de compra e venda firmado entre o autor e as promitentes-vendedoras, insta observar que a relação entre estas e o Banco financiador do empreendimento possui caráter autônomo, e, assim, incide o entendimento versado no verbete sumular nº 308, STJ.

3.3.2. Por esta mesma razão, há de ser afastada a alegação de que as promitentes-vendedoras não estariam contratualmente obrigadas a providenciar a baixa do gravame, mas tão somente a emissão de termo de liberação da hipoteca. De igual modo, não prospera a alegação de que o levantamento da hipoteca poderá causar prejuízos ao agente financiador, não se podendo olvidar que este pode, por outros meios extra e judiciais, buscar a satisfação de eventual dívida existente com a Construtora, uma vez que o autor, ora apelado, honrou com suas obrigações e quitou o preço total do imóvel adquirido, objeto de compromisso de compra e venda, não podendo ser esse comprador de boa-fé, penalizado por débito contraído exclusivamente pela Construtora junto à instituição financeira.

#### **3.4. DA CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS E DO PEDIDO DE MINORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO.**

3.4.1. Resta evidente que a prática dos demandados afronta os dispositivos da Lei nº 8.078/90, mormente porque não observada a norma insculpida no Art. 14 do mencionado diploma legal, ao não ter adotado as cautelas necessárias para possibilitar que o Autor utilizasse plenamente o imóvel financiado, prática abusiva perpetrada pela construtora.



3.4.2. A questão referente à suposta dívida existente entre a construtora e o banco deveria ter sido resolvida entre eles, sem importar em prejuízo ao autor. Não foi o que aconteceu. O autor, mesmo havendo quitado o financiamento habitacional, foi privado do direito ao cancelamento da hipoteca gravada sobre o imóvel em garantia ao aludido financiamento, por causa de contrato que não lhe diz respeito, tendo sido necessário, inclusive, o ajuizamento de ação judicial para tanto. É certo que tal situação foge à normalidade e ultrapassa os meros aborrecimentos da vida em sociedade, sendo evidente o dano moral, mormente à vista da impossibilidade de regularização do imóvel, até os dias atuais, face o não cumprimento da tutela provisória deferida pelo MM. Juízo ad quo, a qual será tratada no próximo capítulo.

3.4.3. Com relação ao quantum indenizatório, é fato que a indenização por danos morais deve traduzir-se em montante que represente advertência ao lesante e à sociedade e, ainda, deve levar em consideração a intensidade do sofrimento do ofendido, a intensidade do dolo ou grau da culpa do responsável, a situação econômica deste e também da vítima, de modo a não ensejar um enriquecimento sem causa do ofendido e, assim, o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) arbitrado pelo MM. Juízo de Origem se revela adequado.

#### **4.5. DAS ASTREINTES.**

4.5.1. Decorridos mais de 04 (quatro) anos da prolação da Decisão Interlocutória sobredita, esta não fora cumprida, gerando, além dos danos morais, o pagamento da referida cominação no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), conforme consta da sentença, mormente à vista da inobservância ao caráter coercitivo do referido provimento judicial.

4.5.2. Somados o valor da condenação em danos morais e as astreintes, estas não ultrapassam o valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) atribuído à causa (ID 8810110), não estando, outrossim, exorbitantes.

#### **4.6. DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA**

4.6.1. Decaimento mínimo da parte autora, porquanto não acolhido tão somente o pedido de pagamento de despesas cartorárias.

#### **5. Recursos CONHECIDOS e IMPROVIDOS.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÕES, tendo como partes apelantes CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA., LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA e BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. e apelado SINVAL MIRANDA MENEZES.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em **CONHECER DOS RECURSOS** e **NEGAR-LHES PROVIMENTO**, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Belém/PA 25 de outubro de 2022.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**



Desembargadora-Relatora.

## RELATÓRIO

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0845999-19.2018.8.14.0301**

**APELANTES: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA. e LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA. e BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

**APELADO: SINVAL MIRANDA MENEZES**

**RELATORA: DES<sup>a</sup> MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

## RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recursos de APELAÇÕES CÍVEIS interpostos por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA., LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA. e BANCO SANTANDER S. A., inconformados com a sentença prolatada pelo MM. Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial da comarca de Belém/PA que, nos autos de AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, ajuizada contra si por SINVAL MIRANDA MENEZES, julgou procedente o pleito exordial.

Em sua inicial (ID 9062733), narrou o autor ter comprado em abril de 2011, da LUXEMBURGO INCOPROPORADORA LTDA., a unidade imobiliária situada na Av. Generalíssimo Deodoro nº 2037/107, Bairro: Umarizal – CEP 66055-240 – Belém/PA., salientando que o imóvel já se encontra quitado junto à construtora e à incorporadora, tendo remanescido a hipoteca gravada pelo Banco Santander junto ao Cartório de Imóveis, onde o imóvel se encontra registrado.

Acrescentou que resolveu vender o imóvel, mas fora impedido, uma vez que não foi realizada a baixa da hipoteca.

Mencionou, ainda, que entrou em contato com ré Leal Moreira e esta comunicou que a baixa do gravame seria de incumbência do Banco Santander.

Pleiteia, assim, pela concessão da liminar *inaudita altera pars*, com a determinação de



providências pelo Banco Santander da emissão do certificado da suspensão da hipoteca, com fulcro na súmula 308 do STJ, e aos réus do grupo empresarial Leal Moreira, por sua vez, a emissão da Certidão Negativa de ônus reais e de ausência de hipoteca sobre o imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias corridos a partir da data de citação dos réus, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (hum mil reais), no caso de descumprimento, limitada ao valor de 50% (cinquenta por cento) do valor corrigido de compra do imóvel, sendo também as despesas de emissão da referida certidão suportadas pelas rés do grupo empresarial.

Juntou o autor, documentos com escopo de subsidiar seus pleitos.

O Magistrado *ad quo* proferiu decisão interlocutória (ID 8810110), concedendo a tutela provisória de urgência requerida, determinando que as rés procedessem a exclusão do gravame de hipoteca do imóvel adquirido pelo autor, no prazo de 10 (dez) dias, a partir da intimação, sob pena de multa diária de R\$500,00 (quinhentos reais) em caso de descumprimento, incidindo a partir do 11º dia, até o limite de R\$30.000,00 (trinta mil reais).

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID 8810221), que julgou procedente a pretensão autoral, com fundamento no artigo 487, I, do CPC, confirmando os efeitos da tutela antecipada, condenando os requeridos, solidariamente, ao pagamento de multa no montante de R\$30.000,00 (trinta mil reais), em razão do descumprimento da determinação judicial, bem como ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais).

Consta ainda do *decisum*, a imposição aos requeridos, solidariamente ao pagamento dos ônus sucumbenciais relativamente as custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, face a sucumbência mínima da parte autora.

Inconformado, o Banco Santander S. A. interpôs recurso de Apelação (ID 8810226).

Alega, em síntese, que no contrato de promessa de compra e venda, firmado com a LUXEMBURGO INCOPROPORADORA LTDA., resta claro que ao recorrente BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A. é imposta a obrigação de emitir o Termo de Liberação de Hipoteca para o empreendimento (diferente de baixar a hipoteca), não podendo suportar todo o ônus das demandas com aplicações de multas exorbitantes, sendo que o próprio empreendimento se obriga com o cliente em proceder a baixa do gravame, inexistindo o dever de indenizar, tendo em vista que os fatos narrados pela parte recorrida não passam de momentâneo aborrecimento.

Aduz que a função das *astreintes* é tão somente coercitiva, não atendendo ao fim indenizatório, o que desviaria e muito a finalidade da medida, salientando que a demanda se torna pecuniariamente mais vantajosa quando o condenado não cumpre a obrigação imposta, afirmando que a sua fixação deve ocorrer em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Pleiteia, assim, o provimento do recurso de apelação para reformar a sentença recorrida, julgando improcedente a demanda contra si, em razão de já ter devidamente comprovado nos autos o Termo de Liberação de Hipoteca, devendo recair a condenação sobre as corrés LUXEMBURGO INCOPROPORADORA LTDA. e da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

Em contrarrazões (ID 8810243), pugna o apelado pelo desprovimento do recurso de apelação e, conseqüente, manutenção da sentença recorrida.

As requeridas CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., LUXEMBURGO



INCORPORADORA LTDA. e LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA também interpuseram recurso de Apelação (ID 8810232), alegando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva das apelantes LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA. e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, em razão do compromisso de compra e venda ter sido firmado entre o apelado e a empresa Luxemburgo Incorporadora LTDA.

No mérito, aduzem, em síntese, que a condenação ao pagamento de multa no montante de R\$30.000,00 (trinta mil reais) a título de *astreintes* ocorrera de forma superior ao custo principal da obrigação imposta as apelantes, indo de encontro aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Prosseguem afirmando que a condenação ao pagamento de R\$10.000,00 (dez mil reais) à título de Danos Morais, se mostra totalmente desarrazoada e distante dos parâmetros adotados pelo judiciário, salientando que, para fins de pleitear eventual dano moral, deverá o compromissário comprador efetivamente demonstrar que o atraso na baixa da hipoteca lhe gerou transtornos emocionais que abalaram significativamente a sua esfera moral, o que não teria ocorrido no caso em questão, configurando a existência de *error in iudicando*.

Pleiteiam, assim, pelo provimento do recurso de apelação para: 1. reformar a sentença recorrida, afastando a condenação ao pagamento das astreintes e, subsidiariamente, sejam estas limitadas a aplicação da multa em patamar não superior a R\$10.000,00 (dez mil reais); 2. Afastar a condenação ao pagamento por danos morais, ante a não comprovação das circunstâncias que configuram dano moral, quais sejam, intimidade e personalidade do apelado; 3. O reconhecimento da sucumbência mínima das apelantes, condenando o apelado ao pagamento integral das despesas e honorários advocatícios nos termos do artigo 86, paragrafo único do CPC e, subsidiariamente, o reconhecimento da sucumbência recíproca com a divisão do pagamento das despesas processuais em 50% (cinquenta por cento), nos termos do artigo 86 do CPC.

Por sua vez, o Banco Santander apresentou contrarrazões ao recurso das demais demandadas (ID 8866927), pugnando pelo provimento do recurso por si interposto, notadamente no que tange a obrigatoriedade de que a baixa do gravame seja efetuada pelas corrés.

O feito foi inicialmente distribuído à relatoria da Exma. Desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho, que determinou a redistribuição a esta Relatora, nos termos dos artigos 930 do CPC e 116 do RJTJPA (ID 9382337).

Considerando a matéria versada, determinada a intimação das partes para manifestação acerca da possibilidade de acordo (ID 9593284), tendo somente o Banco Santander (Brasil) S. A., apresentado manifestação.

**É o relatório.**

**VOTO**

**JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE**



Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e **passo a proferir voto.**

## **DA APLICAÇÃO DO DIREITO INTERTEMPORAL**

Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, o recurso em exame será apreciado sob a égide deste, visto que a vergasta decisão foi proferida e publicada na vigência do Novo Diploma Processual Civil. *Ab initio, convém a análise da preliminar suscitada pelas apelantes:*

### **PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA DA LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA. E DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.**

**Afirmam as recorrentes que não integraram a relação contratual, a qual fora entabulada entre o autor e apelante a Luxemburgo Incorporadora Ltda., sendo, portanto, ilegítimas para figurar no polo passivo da demanda, haja visto serem pessoas jurídicas distintas e independentes entre si.**

Ocorre que, da análise detida dos autos, verifica-se em todos os documentos contratuais (ID 8810104 - Págs. 4-33), existir a interveniência das corrés, incluindo a logomarca do grupo econômico Leal Moreira, indicando seu envolvimento no negócio jurídico firmado com o recorrido, o que afasta a alegação de ilegitimidade passiva.

Nessa direção, os precedentes:

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA AFASTADA. ATRASO NA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. DIFERENÇAS NO SALDO DEVEDOR E NO FINANCIAMENTO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO QUE OS ACRÉSCIMOS ESTAVAM DISCIPLINADOS EM CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO BEM DETERMINADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. **Tanto a construtora quanto a vendedora possuem legitimidade passiva "ad causam" para responder aos termos da ação em que o consumidor busca indenização por perdas e danos em razão atrasos na entrega de imóvel adquirido, quando ambas integram a cadeia comercial de fornecimento de produtos e prestação de serviços.** 2. Na hipótese do comprador não ter dado causa ao atraso na obtenção do financiamento bancário do imóvel, inadmissível a vendedora aplicar correção monetária sobre o saldo devedor, quando não se demonstrou que houve previsão contratual de como se daria a correção monetária e a incidência de juros. (TJ-SP - AC: 10162106620168260320 SP 1016210-66.2016.8.26.0320, Relator: Maria do Carmo Honorio, Data de Julgamento: 17/01/2021, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:



17/01/2021).”

“APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. PRELIMINARES. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA QUE SE AFASTA. EMPRESAS DO MESMO GRUPO ECONÔMICO E QUE FIGURA NO PACTO COMO INTERVENIENTE CONSTRUTORA RESPONDEM SOLIDARIAMENTE. PRECEDENTES. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A. SEU ACOLHIMENTO. EMPRESA QUE TÃO SOMENTE INTEGRA O QUADRO SOCIETÁRIO DA INCORPORADORA. NULIDADES RELATIVAS À SUSPEIÇÃO DA TESTEMUNHA E FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL QUE SE REJEITAM. MÉRITO. TERMO DE AJUSTE HAVIDO ENTRE A AUTORA E A INCORPORADORA QUE ESTABELECE RENÚNCIA EXPRESSA A QUALQUER INDENIZAÇÃO DECORRENTE DA MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. CONCESSÕES MÚTUAS. AUSÊNCIA DE QUALQUER DEMONSTRAÇÃO DE VÍCIO NA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE. SENTENÇA QUE SE REFORMA. 1. **Preliminar de ilegitimidade passiva que se afasta. Solidariedade entre incorporadora e sociedades que pertencem ao mesmo grupo econômico, mormente quando figura expressamente no pacto na qualidade de interveniente construtora.** Ilegitimidade passiva da ré João Fortes Engenharia S/A que se acolhe, porquanto figura tão somente como integrante do quadro societário da incorporadora; 2. Mérito. "(...) 2. A quitação plena e geral, para nada mais reclamar a qualquer título, constante do acordo extrajudicial, é válida e eficaz, desautorizando investida judicial para ampliar a verba indenizatória aceita e recebida. Precedentes (...) (...) 6. Ainda que, nos termos do art. 1.027 do CC/16, a transação deva ser interpretada restritivamente, não há como negar eficácia a um acordo que contenha outorga expressa de quitação ampla e irrestrita, se o negócio foi celebrado sem qualquer vício capaz de macular a manifestação volitiva das partes. Sustentar o contrário implicaria ofensa ao princípio da segurança jurídica, que possui, entre seus elementos de efetividade, o respeito ao ato jurídico perfeito, indispensável à estabilidade das relações negociais." (Superior Tribunal de Justiça. 3ª Turma, REsp 809565 / RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 22/03/2011, DJ 29/06/2011); 3. Consoante a letra do art. 849, do Código Civil, a transação só se anula por dolo (art. 145, CC), coação (art. 151, CC), ou erro essencial (art. 138, CC) quanto à pessoa ou coisa controversa, sendo certo que o vício de vontade, não prescinde da correspondente comprovação; 4. In casu, termo de transação havido entre a autora e a incorporadora que estabelece concessões mútuas, de ordem financeira, e a renúncia a qualquer indenização relacionada à mora na entrega do imóvel, fulminando o alegado direito às verbas indenizatórias pleiteadas na exordial; 5. Provimento do recurso, nos termos do voto do Relator.

(TJ-RJ - APL: 00763142520138190002, Relator: Des(a). LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO, Data de Julgamento: 15/10/2020, VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 19/10/2020)." (Negritou-se).

## DISPOSITIVO



Ante o exposto, **REJEITO** a preliminar.

## PREÂMBULO

Considerando a associação de matérias arguidas tanto pelo Banco Santander S. A., quanto pelas rés Construtora Leal Moreira Ltda., Luxemburgo Incorporadora Ltda., Leal Moreira Imobiliária Ltda., analiso os recursos conjuntamente, com o escopo de economia e celeridade processual.

## MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal à imposição de obrigação de baixa no gravame e/ou liberação de hipoteca da unidade imobiliária adquirida pelo recorrido, à não configuração de danos morais e ao ônus da sucumbência e às *astreintes*.

A questão principal desenvolve-se a partir do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado pelo recorrido com a Construtora Leal Moreira Ltda., Luxemburgo Incorporadora Ltda., Leal Moreira Imobiliária Ltda., cujo objeto se coaduna na unidade 107 do empreendimento Torre Parnaso, tendo a pretensão sido julgada procedente com a condenação dos recorrentes, solidariamente, ao pagamento de multa no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais) por descumprimento da decisão liminar que determinou a retirada do gravame do imóvel descrito na inicial, indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) e impôs o ônus da sucumbência às rés.

Desta forma, analiso, pormenorizadamente, cada uma das questões recursais.

## DA BAIXA E/OU LIBERAÇÃO DO GRAVAME

Os réus se atribuem, reciprocamente, a obrigação de baixa do gravame, arguindo o Banco Santander a ausência de Termo de Liberação pela Construtora/Incorporadora/Imobiliária, que por sua vez aduzem esta responsabilidade ao agente financiador.

Em que pese as disposições contratuais contidas no contrato de compra e venda firmado entre o autor e as promitentes-vendedoras, insta observar que a relação entre estas e o Banco financiador do empreendimento possui caráter autônomo, e, assim, incide o entendimento versado no verbete sumular nº 308, STJ:

"A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel".

Aliás, por esta mesma razão, há de ser afastada a alegação de que as promitentes-vendedoras não estariam contratualmente obrigadas a providenciar a baixa do gravame, mas tão somente a emissão de termo de liberação da hipoteca.

De igual modo, não prospera a alegação de que o levantamento da hipoteca poderá causar prejuízos ao agente financiador, não se podendo olvidar que este pode, por outros meios extra e judiciais, buscar a satisfação de eventual dívida existente com a Construtora, uma vez que o autor, ora apelado, honrou com suas obrigações e quitou o preço total do imóvel adquirido, objeto de compromisso de compra e venda, não podendo ser esse comprador de boa-fé, penalizado por débito contraído exclusivamente pela Construtora junto à instituição financeira, devendo ser desconstituída a hipoteca realizada na unidade, conforme Súmula 308 do STJ, acima transcrito.



Corroborando o entendimento acima esposado, vejamos:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPATÓRIA DE EVIDÊNCIA Insurgência em face de decisão que concedeu a tutela provisória para que o réu, no prazo de 15 dias, proceda ao levantamento da hipoteca comprovando nos autos, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 Documentação que comprova a quitação do imóvel adquirido pela autora Hipoteca firmada entre a Incorporadora e a instituição bancária, ineficaz perante o adquirente da unidade Súmula 308 do STJ - Multa que não se mostra excessiva - Decisão mantida Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2199975-71.2020.8.26.0000 ; Relator (a): Rezende Silveira; Órgão Julgador: 2a Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 3a Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2020; Data de Registro: 09/09/2020);**

**COMPRA E VENDA obrigação de fazer Tutela Deferimento Necessidade Comprovada quitação do preço Súmula 308 do STJ Aplicação Decisão mantida Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2143808-97.2021.8.26.0000 ; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2a Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 3a. Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2021; Data de Registro: 13/09/2021).**

**"AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA. Ação de obrigação de fazer. Decisão agravada que liminarmente determinou o cancelamento da hipoteca constituída sobre o imóvel. Inconformismo do Banco Santander quanto à baixa do gravame. Legitimidade do banco reconhecida. Baixa da hipoteca que decorre da quitação do imóvel. Súmula 308 do STJ. Requisitos para a antecipação de tutela preenchidos pela parte autora, nos termos do art. 300 do CPC. Decisão mantida. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v. 35095) (TJSP; Agravo de Instrumento 2013339-60.2021.8.26.0000 ; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3a Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 3a. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2021; Data de Registro: 28/04/2021).**

Agravo de instrumento – Hipoteca – Condenação da agravante, na qualidade de instituição bancária financiadora do empreendimento, a providenciar a baixa da hipoteca pendente sobre unidade imobiliária adquirida pelos agravados – Possibilidade – **Garantia hipotecária firmada em contrato autônomo, do qual figuraram como partes a vendedora e o banco financiador agravante – Eficácia afastada – Incidência da Súm. 308/STJ – Precedentes** – Alegação de que a agravante não estaria contratualmente obrigada a providenciar a baixa do gravame, mas tão somente a emissão de termo de liberação de hipoteca – Descabimento – Necessidade da concessão da tutela que restou fundamentada – Eventuais prejuízos suportados pela agravante com o levantamento da hipoteca que poderão ser opostos em face da construtora – Decisão mantida – Recurso improvido. (TJ-SP - AI: 22083139720218260000 SP 2208313-



97.2021.8.26.0000, Relator: José Joaquim dos Santos, Data de Julgamento: 27/10/2021, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/10/2021)." (Negritou-se).

Neste ponto, a sentença merece ser mantida.

## **DA CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS E DO PEDIDO DE MINORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO**

Aduzem os recorrentes a não configuração de danos morais, imputando o ocorrido a situação de mero aborrecimento, incapaz de gerar compensação à título imaterial.

Como leciona a melhor doutrina, só se deve reputar como dano moral a dor, o vexame, o sofrimento ou mesmo a humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, chegando a causar-lhe aflição, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Precedentes. ( AgRg no REsp 1269246/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/05/2014, DJe 27/05/2014).

Assim, resta evidente que a prática dos demandados afronta os dispositivos da Lei n. 8.078/90, mormente porque não observada a norma inculpada no Art. 14 do mencionado diploma legal, ao não ter adotado as cautelas necessárias para possibilitar que o Autor utilizasse plenamente o imóvel financiado, prática abusiva perpetrada pela construtora.

A questão referente à suposta dívida existente entre a construtora e o banco deveria ter sido resolvida entre eles, sem importar em prejuízo ao autor. Não foi o que aconteceu. O autor, mesmo havendo quitado o financiamento habitacional, foi privado do direito ao cancelamento da hipoteca gravada sobre o imóvel em garantia ao aludido financiamento, por causa de contrato que não lhe diz respeito, tendo sido necessário, inclusive, o ajuizamento de ação judicial para tanto. É certo que tal situação foge à normalidade e ultrapassa os meros aborrecimentos da vida em sociedade, sendo evidente o dano moral, mormente à vista da impossibilidade de regularização do imóvel, até os dias atuais, face o não cumprimento da tutela provisória deferida pelo MM. Juízo ad quo, a qual será tratada no próximo capítulo.

Com relação ao quantum indenizatório, é fato que a indenização por danos morais deve traduzir-se em montante que represente advertência ao lesante e à sociedade e, ainda, deve levar em consideração a intensidade do sofrimento do ofendido, a intensidade do dolo ou grau da culpa do responsável, a situação econômica deste e também da vítima, de modo a não ensejar um enriquecimento sem causa do ofendido e, assim, o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) arbitrado pelo MM. Juízo de Origem se revela adequado.

Nesse sentido, vejamos:

**“APELAÇÃO DO BANCO E RECURSO ADESIVO DA AUTORA. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE DOS PEDIDOS PARA CONDENAR OS PROMOVIDOS À OBRIGAÇÃO DE PROCEDEREM O CANCELAMENTO DA HIPOTECA INCIDENTE E CONDENAR, SOLIDARIAMENTE, AS PROMOVIDAS A PAGAREM A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL, NO VALOR DE R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. PRONTA REJEIÇÃO. MÉRITO. SÚMULA Nº 308, STJ: A HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO, ANTERIOR OU POSTERIOR À CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, NÃO TEM EFICÁCIA PERANTE OS ADQUIRENTES DO IMÓVEL. MITIGAÇÃO DA HIPOTECA. NULIDADE DA CLÁUSULA 8.4: IMPACTO FRONTAL AO ART. 1475, CC/02. EFEITO LIBERATÓRIO DA QUITAÇÃO DA ADQUIRENTE DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ARBITRAMENTO**



MODERADO. AUSÊNCIA DE PERMISSIVO PARA O REDIMENSIONAMENTO. PRECEDENTES DO TJCE E DO STJ. DESPROVIMENTO DOS 2 (DOIS) APELOS. 1. Rememore-se o caso. Nos autos, ação de obrigação de fazer com pedido de tutela provisória de urgência. Nessa perspectiva, aduz a parte autora que, em 05 de Janeiro de 2017, adquiriu o apartamento de nº 802, tipo A, localizado no 8º pavimento do Bloco 01 e sua correspondente fração ideal do empreendimento "MOMA CONDOMINIUM", localizado na Rua Vilebaldo Aguiar, nº 2315, Bairro Cocó, Fortaleza/CE, no valor total de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Sustenta que conseguiu quitar o preço da unidade ainda no ano de 2017. No entanto, declara que encontrou empecilhos ao tentar transferir para si a titularidade do imóvel, ante a existência de hipoteca firmada entre a Construtora/Incorporadora e Agente Financeiro (BB). Isso porque as cláusulas 8.6 e 8.7 dispõem que a escritura definitiva de venda e compra somente será outorgada quando da quitação do saldo devedor da unidade. Todavia, mesmo com o integral e tempestivo pagamento, não conseguiu a baixa da hipoteca referente à sua unidade, e se encontra impedida de alcançar a propriedade do bem. Por conseguinte, requer a concessão da tutela para compelir as demandadas a providenciar e custear a baixa da hipoteca que onera o imóvel da promovente, disponibilizando, também em até 10 (dez) dias após a baixa do gravame, a documentação necessária à transferência do bem (escrituração e registro) para a titularidade da autora, com aplicação de multa em caso de descumprimento, além disso, objetiva confirmar a tutela de urgência em sua totalidade, condenar as promovidas ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais). Eis a origem da celeuma, 2. PRELIMINAR: LEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR HIPOTECÁRIO: BANCO DO BRASIL: A Casa Bancária insiste na tese de sua ilegitimidade Passiva. Contudo, o argumento não ostenta qualquer ressonância nos autos. 3. Simples amostra da firme jurisprudência do STJ: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. OUTORGA DE ESCRITURA. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. CREDOR HIPOTECÁRIO QUE NÃO INTEGROU A LIDE. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Não obstante o enunciado da Súmula 308/STJ estabeleça que "a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel", deve o agente financeiro, que detém a hipoteca, figurar no polo passivo da ação que objetiva o levantamento do gravame para fins de outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel litigioso, sob pena de tornar-se inexecúvel o julgado. 2. "Na hipótese em exame, considerando que o cancelamento da hipoteca não é ato unilateral da devedora, pois depende da quitação da dívida ou de manifestação de vontade do credor hipotecário, deveria este ter integrado a lide, na condição de litisconsorte necessário, a fim de que contra ele pudesse ser imposto o comando condenatório inserto na sentença transitada em julgado" ( REsp 440.783/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2012, DJe de 5/3/2013). 3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de determinar a citação do credor hipotecário. ( AgInt no AREsp 1452256/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA,



julgado em 24/09/2019, DJe 21/10/2019). 4. Na mesma diretiva, dentre outros, STJ: STJ - REsp 440783-DF, REsp 625091-RJ, RESP 1336981-SP e RESP 1309957-SP. PRELIMINAR REJEITADA. 5. MÉRITO: A essa altura, percebe-se que o cerne da questão posta a desate consiste em conferir a possibilidade ou não de compelir as Requeridas a efetivar a liberação do ônus hipotecário que recai sobre o bem citado na exordial, disponibilizando, também após a baixa do gravame, a documentação necessária à transferência do bem (escrituração e registro) da propriedade do imóvel, sem que conste a anotação hipotecária. Além disso, há também pedido de dano moral, fundamentado no abalo sofrido pela longa demora do cumprimento contratual. 6. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 308 DO STJ: O tema não comporta grandes digressões, inclusive, a matéria está pacificada em enunciado do colendo STJ. Confira-se: Súmula nº 308, STJ: A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. 7. Outrossim, a hipoteca não inviabiliza o registro do imóvel ou, até mesmo a alienação desse bem, desde que observada a anotação da garantia 8. No ponto, vide a ilação judicial, in verbis: Dessa forma, é possível a conclusão de que o negócio jurídico realizado entre as Construtoras e o Banco a hipoteca não surte efeitos sobre o negócio jurídico realizado entre as Construtoras e a Autora contrato de compra e venda. Isto é, em sendo o objeto dos autos a obrigação de fazer atinente ao cumprimento contratual, a individualização das responsabilidades devem ser bem observadas, pois que nenhum vínculo existe entre a compradora da unidade autônoma e a instituição credora da hipoteca. 9. MITIGAÇÃO DA HIPOTECA: Com efeito, é firme a jurisprudência superior na vertente da mitigação da hipoteca firmada em razão de financiamento da obra, pois que não pode ser oposta ao adquirente de boa-fé. 10. Paradigma do STJ: RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA E MANDAMENTAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM E INTERESSE JURÍDICO DE EMPRESA PÚBLICA. TEORIA DA ASSERTÃO CARACTERIZADA. 3. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 308/STJ. MITIGAÇÃO DA FORÇA DA HIPOTECA EM FINANCIAMENTO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. APLICAÇÃO. CONTRATO PARA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE CELEBRADO DE BOA-FÉ. VALIDADE NÃO CONTESTADA. 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. A negativa de prestação jurisdicional caracteriza-se pela recusa do juiz, mesmo após provocado por meio de embargos de declaração, em decidir todas as questões submetidas ao seu julgamento, com fundamentação dotada de clareza, coerência lógica entre premissas e conclusões e profundidade suficiente a amparar o resultado, revelando-se desnecessária, contudo, a manifestação judicial sobre todos os argumentos declinados pelas partes. 2. O interesse jurídico do ente público, inclusive da empresa pública, atrai a competência para o Juízo Federal, em relação ao julgamento de ação entre particulares, e deve ser apreciado a partir da causa de pedir declinada nos autos (teoria da asserção). 3. Há interesse jurídico da titular da garantia hipotecária incidente sobre imóvel objeto de incorporação imobiliária em ações que discutem a quitação do débito e outorga da escritura, mormente porque esta garantia é mitigada (Súmula n. 308/STJ), devendo o eventual saldo devedor remanescente ser alcançado em substituição à garantia real. 4. A mitigação da hipoteca firmada em razão de financiamento da obra não pode ser oposta ao adquirente de boa-fé,



independentemente da modalidade contratual utilizada para a transferência da propriedade e da modalidade de pagamento do preço do bem ajustado. 5. Não havendo debate nos autos acerca da existência e validade do negócio jurídico entabulado entre as partes, cuja boa-fé também não é refutada, a mera existência de compensação como forma de pagamento de parcela significativa do preço não é suficiente para afastar a incidência da Súmula n. 308/STJ. 6. Recurso especial provido. ( REsp 1592489/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2019, DJe 28/06/2019) 11. Outros exemplares, do STJ: - REsp 706720-SP, REsp 187940-SP e REsp 1576164-DF. 12. NULIDADE DA CLÁUSULA 8.4: IMPACTO FRONTAL AO ART. 1475, CC/02: Com efeito, a Cláusula 8.4 do contrato (f. 26/55) estabelece: Cláusula 8.4 - "[...] As prerrogativas previstas neste instrumento, relativas a alienação fiduciária, não poderão ser exercidas pela outorgante enquanto a unidade autônoma objeto deste contrato permanecer hipotecada ao credor hipotecário, aplicando-se a espécie o disposto no art. 125 do código civil," 13. Tal disposição implica em afronta direta ao art. 1475, CC/02: Art. 1.475, CC/02 - É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado. 14. EFEITO LIBERATÓRIO DA QUITAÇÃO DA ADQUIRENTE DA UNIDADE IMOBILIÁRIA: A par disso, a quitação da Adquirente da unidade imobiliária repercute na liberação da hipoteca, de vez que satisfeita a obrigação de pagar perante a Construtora, vendedora do bem. 15. Nessa vazante, oportuna a dicção judicial, *ipsis litteris*: Bem como, considerando que a obrigação de liberação da hipoteca nasce com a satisfação da dívida perante a construtora, tem-se que a planilha financeira juntada às fls. 56, em que consta o comprovante de pagamento e o termo de quitação fornecido pela demandada Moma Incorporações SPE Ltda (fls. 57), se mostra apto a comprovar o cumprimento das obrigações pela promovente, haja vista que a requerida concedeu a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação ao negócio firmado. Diante disso, a conclusão que se chega é a de que, por força do que dispõe o termo contratual, é certo o direito pleiteado pela autora de ter a seu favor a possibilidade do registro do bem imóvel destituído da averbação da hipoteca, de forma que a questão atinente à garantia dada pelas rés à instituição financeira deve ser dirimida unicamente entre elas, seja com o pagamento integral ou com a eventual substituição da garantia, de forma que viabilize o imediato cumprimento do direito da autora 16. DANOS MORAIS: A compensação por dano moral só será possível em excepcionais circunstâncias, de acordo com o caso concreto, conforme entendimento do colendo STJ. 17. Para tanto, confira-se a tese jurídica fixada pelo STJ: RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE PELO CPC/1973. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 2/STJ. PROCESSAMENTO PELO CPC/2015. CORRETAGEM. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RITO DOS ARTS. 1.036 E SEQUINTE DO CPC/2015. I - RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM'. TEORIA DA ASSERTÃO. PRESCRIÇÃO E CASO FORTUITO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF. II - RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES. INOCORRÊNCIA DE DANO MORAL. ATRASO DA OBRA. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. ÓBICE DA SÚMULA 7/STF. REPETIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. III - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 3.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-



vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor. IV. RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA: 4.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade passiva. 4.2. Incidência do óbice da Súmula 284/STF no que tange às alegações de prescrição e de caso fortuito, tendo em vista o caráter genérico das razões recursais. V. RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES: 5.1. Inocorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns meses na conclusão da obra, em razão das circunstâncias do caso concreto. 5.2. Incidência do óbice da Súmula 7/STJ, no que tange à pretensão de condenação da incorporadora ao pagamento de indenização por lucros cessantes durante o curto período do atraso na entrega da obra. 5.3. Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal 'a quo' (Súmula 211/STJ). 5.4. Ausência de prequestionamento da questão referente à repetição em dobro dos valores da comissão de corretagem e do serviço de assessoria imobiliária. VI - RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS. ( REsp 1551968/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016) 18. Na vazante, paradigmas do TJCE: Apelação nº 0911489-76.2014.8.06.0001; Relator Desembargador CARLOS ALBERTO MENDES FORTE; Órgão Julgador: 2ª Câmara Direito Privado; Data do Julgamento: 16/11/2016; Data de Publicação: 16/11/2016 e Apelação nº 0895350-49.2014.8.06.0001; Relator Desembargador RAIMUNDO NONATO SILVA SANTOS; Órgão Julgador: 4ª Câmara Direito Privado; Data do Julgamento: 11/09/2018; Data de Publicação: 11/09/2018) 19. A propósito, importa conferir a concretude divisada pelo Julgador Primevo: No que tange aos danos morais tem-se que no presente caso, a situação excepcional de abalo da dignidade da pessoa decorre da frustração por não conseguir regularizar a situação do seu imóvel adquirido, além da resistência em relação a uma solução amigável, e da privação injusta do seu direito fundamental de propriedade por tempo significativo ante a desídia das demandadas. Com efeito, é intolerável que após a captação do cliente, e especialmente após a quitação integral do bem imóvel, o consumidor seja reduzido a uma condição de suplicante humilhado, a qual se revelou agravada na medida em que as fornecedoras e o banco financiador do empreendimento adotaram a nefasta estratégia de "lavarem as mãos" e atribuírem a responsabilidade a outrem. Verdadeiro "jogo de empurra" que não pode e não será tolerado pelo Poder Judiciário. 20. ARBITRAMENTO MODERADO DA REPARAÇÃO MORAL: Por fim, quanto à suposta exorbitância dos danos morais, vê-se, pois, que a Parte Requerida foi condenada a pagar aos Autores a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), montante que, data máxima vênia, não se revela excessivo, mas compatível com o dano suportado. Não há justificativa, portanto, a intervenção excepcional desta Corte, na modificação do quantum fixado pelo Juízo Singular (STJ, REsp 932.334/RS, 3ª Turma, DJe de 04/08/2009). 21. Nesse sentido, o STJ: **Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do óbice da Súmula n. 7 do STJ para possibilitar sua revisão. No caso, a quantia arbitrada na origem é razoável, não ensejando a intervenção desta Corte. (STJ,**



**AgInt no AREsp 1.214.839/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 8/3/2019). Confirmam-se ainda os seguintes precedentes do STJ: AgInt no AREsp 1.269.094/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 1º/3/2019; AgInt no AREsp 1.386.578/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 13/3/2019; e AgInt no REsp 1.761.700/RO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 26/2/2019. 22. DESPROVIMENTO dos 2 (dois) Apelos (Apelação do Banco e Adesivado da Autora) para consagrar o Julgado Pioneiro, por irrepreensível, assegurada a majoração os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor fixado na origem, observado o limite do percentual previsto no art. 85, § 2º, CPC/15. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores integrantes da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Ceará, por unanimidade, pelo Desprovemento dos 2 (dois) Apelos (Apelação do Banco e Adesivado da Autora), nos termos do voto do Relator, Desembargador Francisco Darival Beserra Primo. Fortaleza, 01 de setembro de 2021 DESEMBARGADOR FRANCISCO DARIVAL BESERRA PRIMO Relator**

(TJ-CE - AC: 01921361820198060001 CE 0192136-18.2019.8.06.0001, Relator: FRANCISCO DARIVAL BESERRA PRIMO, Data de Julgamento: 01/09/2021, 2ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 01/09/2021).” (Negritou-se).

Neste ponto mantida a sentença.

## **DAS ASTREINTES**

Pugnam os recorrentes pelo afastamento da multa cominatória, ou pela sua minoração, aduzindo a falta de razoabilidade no arbitramento.

Para análise da questão destaco o dispositivo da Decisão que arbitrou as astreintes, prolatada em 09/08/2018 (ID 8810110):

(...)

Pelo exposto, com fundamento no art. 300 do CPC/2015, bem como do art. 84, §3º, do Código de Defesa do Consumidor, concedo a tutela provisória de urgência requerida, determinando que as Rés procedam a exclusão do gravame de hipoteca do imóvel adquirido pelo Autor, no prazo de 10 (dez) dias a partir da intimação, sob pena de multa diária de R\$500,00 (quinhentos reais) em caso de descumprimento, que incidirá a partir do 11º dia, até o limite de R\$30.000,00 (trinta mil reais), na conformidade das disposições contidas no art. 497 do CPC/2015. Fica ressalvada a aplicação da multa em caso de fundadas razões trazidas aos autos pelas rés que justifiquem a impossibilidade de cumprimento da obrigação aqui determinada;

2- Tratando-se de matéria relativa a direitos consumeristas, determino, desde já, a inversão do ônus da prova, na forma do art. 6º, inciso VIII, do CDC;

3- Nos termos do que dispõe o art.334 do CPC/2015, designo audiência de conciliação para o dia 04/12/2018, às 9h, devendo o Autor ser intimado por meio de seu Procurador, e os Réus serem citados de forma pessoal, mencionando-se que a ausência injustificada de ambas as Partes poderá ser considerado ato atentatório à dignidade da justiça, com possível aplicação de multa, na conformidade do §8º do referido dispositivo.



Int.

Belém, 9 de agosto de 2018

Nesse sentido, importante assentar que, decorridos mais de 04 (quatro) anos da prolação da Decisão Interlocutória sobredita, esta não fora cumprida, gerando, além dos danos morais, o pagamento da referida cominação no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), conforme consta da sentença, mormente à vista da inobservância ao caráter coercitivo do referido provimento judicial. Corroborando o entendimento acima vejamos:

“AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/1973) - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - APLICAÇÃO DE MULTA DIÁRIA PELO DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE NÃO FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA CONHECENDO DO RECLAMO PARA, DE PLANO, NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

**1. Tendo o tribunal local, com base no exame das circunstâncias fático-probatórias dos autos, concluído que é devida a imposição de multa diária pelo descumprimento de obrigação de fazer, a inversão de tais conclusões atrai a incidência da Súmula 7 do STJ.**

2. A redução do valor atribuído às astreintes implica, como regra, revolvimento de fatos e circunstâncias da causa, o que encontra óbice no enunciado da Súmula 7 desta Corte. Excepciona-se, contudo, a hipótese de valor irrisório ou exorbitante, o que não se configura no caso dos autos, cuja multa diária restou arbitrada em R\$ 500,00 (quinhentos reais).

3. Agravo regimental desprovido"

(AgRg no AREsp 522.493/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2016, DJe 27/06/2016).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. ASTREINTES. VALOR RA

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. O Tribunal de origem concluiu pela possibilidade de transferência do veículo com respectivo pagamento das taxas e multas com base nos elementos de prova dos autos. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

**3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor das astreintes, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice, permitindo a revisão. No caso, a quantia estabelecida pelo Tribunal de origem não se mostra excessiva, a justificar sua reavaliação em recurso especial.**

4. Agravo interno a que se nega provimento"

(AgInt no REsp 1.547.718/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA,



QUARTA TURMA, julgado em 08/08/2017, DJe 16/08/2017 ).” (Negritou-se).

Ademais, somados o valor da condenação em danos morais e as astreintes, estas não ultrapassam o valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) atribuído à causa (ID 8810110), não estando, outrossim, exorbitantes.

### **DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA**

Por fim, o ônus da sucumbência, igualmente, não merece reproche, mormente porque atento ao decaimento mínimo da parte autora, porquanto não acolhido tão somente o pedido de pagamento de despesas cartorárias.

Assim, irrepreensíveis me afiguram os fundamentos de fato e de direito que permearam a sentença atacada, a qual deve ser mantida tal qual prolatada.

### **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **CONHEÇO DOS RECURSOS** e **NEGO-LHES PROVIMENTO**, mantendo a sentença atacada em todos os seus termos.

**É como voto.**

Belém/PA, 25 de outubro de 2022

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Desembargadora – Relatora.

Belém, 04/11/2022



**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0845999-19.2018.8.14.0301**

**APELANTES: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA. e LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA. e BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

**APELADO: SINVAL MIRANDA MENEZES**

**RELATORA: DESª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

### RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recursos de APELAÇÕES CÍVEIS interpostos por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA., LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA. e BANCO SANTANDER S. A., inconformados com a sentença prolatada pelo MM. Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial da comarca de Belém/PA que, nos autos de AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, ajuizada contra si por SINVAL MIRANDA MENEZES, julgou procedente o pleito exordial.

Em sua inicial (ID 9062733), narrou o autor ter comprado em abril de 2011, da LUXEMBURGO INCOPROPORADORA LTDA., a unidade imobiliária situada na Av. Generalíssimo Deodoro nº 2037/107, Bairro: Umarizal – CEP 66055-240 – Belém/PA., salientando que o imóvel já se encontra quitado junto à construtora e à incorporadora, tendo remanescido a hipoteca gravada pelo Banco Santander junto ao Cartório de Imóveis, onde o imóvel se encontra registrado.

Acrescentou que resolveu vender o imóvel, mas fora impedido, uma vez que não foi realizada a baixa da hipoteca.

Mencionou, ainda, que entrou em contato com ré Leal Moreira e esta comunicou que a baixa do gravame seria de incumbência do Banco Santander.

Pleiteia, assim, pela concessão da liminar *inaudita altera pars*, com a determinação de providências pelo Banco Santander da emissão do certificado da suspensão da hipoteca, com fulcro na súmula 308 do STJ, e aos réus do grupo empresarial Leal Moreira, por sua vez, a emissão da Certidão Negativa de ônus reais e de ausência de hipoteca sobre o imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias corridos a partir da data de citação dos réus, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (hum mil reais), no caso de descumprimento, limitada ao valor de 50% (cinquenta por cento) do valor corrigido de compra do imóvel, sendo também as despesas de emissão da referida certidão suportadas pelas rés do grupo empresarial.

Juntou o autor, documentos com escopo de subsidiar seus pleitos.

O Magistrado *ad quo* proferiu decisão interlocutória (ID 8810110), concedendo a tutela provisória de urgência requerida, determinando que as rés procedessem a exclusão do gravame de hipoteca do imóvel adquirido pelo autor, no prazo de 10 (dez) dias, a partir da intimação, sob pena de multa diária de R\$500,00 (quinhentos reais) em caso de descumprimento, incidindo a partir do 11º dia, até o limite de R\$30.000,00 (trinta mil reais).

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID 8810221), que julgou



procedente a pretensão autoral, com fundamento no artigo 487, I, do CPC, confirmando os efeitos da tutela antecipada, condenando os requeridos, solidariamente, ao pagamento de multa no montante de R\$30.000,00 (trinta mil reais), em razão do descumprimento da determinação judicial, bem como ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais).

Consta ainda do *decisum*, a imposição aos requeridos, solidariamente ao pagamento dos ônus sucumbenciais relativamente as custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, face a sucumbência mínima da parte autora.

Inconformado, o Banco Santander S. A. interpôs recurso de Apelação (ID 8810226).

Alega, em síntese, que no contrato de promessa de compra e venda, firmado com a LUXEMBURGO INCOPROPORADORA LTDA., resta claro que ao recorrente BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A. é imposta a obrigação de emitir o Termo de Liberação de Hipoteca para o empreendimento (diferente de baixar a hipoteca), não podendo suportar todo o ônus das demandas com aplicações de multas exorbitantes, sendo que o próprio empreendimento se obriga com o cliente em proceder a baixa do gravame, inexistindo o dever de indenizar, tendo em vista que os fatos narrados pela parte recorrida não passam de momentâneo aborrecimento.

Aduz que a função das *astreintes* é tão somente coercitiva, não atendendo ao fim indenizatório, o que desviaria e muito a finalidade da medida, salientando que a demanda se torna pecuniariamente mais vantajosa quando o condenado não cumpre a obrigação imposta, afirmando que a sua fixação deve ocorrer em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Pleiteia, assim, o provimento do recurso de apelação para reformar a sentença recorrida, julgando improcedente a demanda contra si, em razão de já ter devidamente comprovado nos autos o Termo de Liberação de Hipoteca, devendo recair a condenação sobre as corrés LUXEMBURGO INCOPROPORADORA LTDA. e da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

Em contrarrazões (ID 8810243), pugna o apelado pelo desprovimento do recurso de apelação e, conseqüente, manutenção da sentença recorrida.

As requeridas CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA. e LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA também interpuseram recurso de Apelação (ID 8810232), alegando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva das apelantes LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA. e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, em razão do compromisso de compra e venda ter sido firmado entre o apelado e a empresa Luxemburgo Incorporadora LTDA.

No mérito, aduzem, em síntese, que a condenação ao pagamento de multa no montante de R\$30.000,00 (trinta mil reais) a título de *astreintes* ocorrera de forma superior ao custo principal da obrigação imposta as apelantes, indo de encontro aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Prosseguem afirmando que a condenação ao pagamento de R\$10.000,00 (dez mil reais) à título de Danos Morais, se mostra totalmente desarrazoada e distante dos parâmetros adotados pelo judiciário, salientando que, para fins de pleitear eventual dano moral, deverá o compromissário comprador efetivamente demonstrar que o atraso na baixa da hipoteca lhe gerou transtornos emocionais que abalaram significativamente a sua esfera moral, o que não teria ocorrido no caso em questão, configurando a existência de *error in iudicando*.



Pleiteiam, assim, pelo provimento do recurso de apelação para: 1. reformar a sentença recorrida, afastando a condenação ao pagamento das astreintes e, subsidiariamente, sejam estas limitadas a aplicação da multa em patamar não superior a R\$10.000,00 (dez mil reais); 2. Afastar a condenação ao pagamento por danos morais, ante a não comprovação das circunstâncias que configuram dano moral, quais sejam, intimidade e personalidade do apelado; 3. O reconhecimento da sucumbência mínima das apelantes, condenando o apelado ao pagamento integral das despesas e honorários advocatícios nos termos do artigo 86, parágrafo único do CPC e, subsidiariamente, o reconhecimento da sucumbência recíproca com a divisão do pagamento das despesas processuais em 50% (cinquenta por cento), nos termos do artigo 86 do CPC.

Por sua vez, o Banco Santander apresentou contrarrazões ao recurso das demais demandadas (ID 8866927), pugnano pelo provimento do recurso por si interposto, notadamente no que tange a obrigatoriedade de que a baixa do gravame seja efetuada pelas corrés.

O feito foi inicialmente distribuído à relatoria da Exma. Desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho, que determinou a redistribuição a esta Relatora, nos termos dos artigos 930 do CPC e 116 do RJTJPA (ID 9382337).

Considerando a matéria versada, determinada a intimação das partes para manifestação acerca da possibilidade de acordo (ID 9593284), tendo somente o Banco Santander (Brasil) S. A., apresentado manifestação.

**É o relatório.**



## JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e **passo a proferir voto.**

## DA APLICAÇÃO DO DIREITO INTERTEMPORAL

Precipualemente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, o recurso em exame será apreciado sob a égide deste, visto que a vergasta decisão foi proferida e publicada na vigência do Novo Diploma Processual Civil. *Ab initio, convém a análise da preliminar suscitada pelas apelantes:*

### **PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA DA LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA. E DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.**

**Afirmam as recorrentes que não integraram a relação contratual, a qual fora entabulada entre o autor e apelante a Luxemburgo Incorporadora Ltda., sendo, portanto, ilegítimas para figurar no polo passivo da demanda, haja visto serem pessoas jurídicas distintas e independentes entre si.**

Ocorre que, da análise detida dos autos, verifica-se em todos os documentos contratuais (ID 8810104 - Págs. 4-33), existir a interveniência das corrés, incluindo a logomarca do grupo econômico Leal Moreira, indicando seu envolvimento no negócio jurídico firmado com o recorrido, o que afasta a alegação de ilegitimidade passiva.

Nessa direção, os precedentes:

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA AFASTADA. ATRASO NA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. DIFERENÇAS NO SALDO DEVEDOR E NO FINANCIAMENTO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO QUE OS ACRÉSCIMOS ESTAVAM DISCIPLINADOS EM CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO BEM DETERMINADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. **Tanto a construtora quanto a vendedora possuem legitimidade passiva "ad causam" para responder aos termos da ação em que o consumidor busca indenização por perdas e danos em razão atrasos na entrega de imóvel adquirido, quando ambas integram a cadeia comercial de fornecimento de produtos e prestação de serviços.** 2. Na hipótese do comprador não ter dado causa ao atraso na obtenção do



financiamento bancário do imóvel, inadmissível a vendedora aplicar correção monetária sobre o saldo devedor, quando não se demonstrou que houve previsão contratual de como se daria a correção monetária e a incidência de juros. (TJ-SP - AC: 10162106620168260320 SP 1016210-66.2016.8.26.0320, Relator: Maria do Carmo Honorio, Data de Julgamento: 17/01/2021, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/01/2021).”

“APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. PRELIMINARES. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA QUE SE AFASTA. EMPRESAS DO MESMO GRUPO ECONÔMICO E QUE FIGURA NO PACTO COMO INTERVENIENTE CONSTRUTORA RESPONDEM SOLIDARIAMENTE. PRECEDENTES. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A. SEU ACOLHIMENTO. EMPRESA QUE TÃO SOMENTE INTEGRA O QUADRO SOCIETÁRIO DA INCORPORADORA. NULIDADES RELATIVAS À SUSPEIÇÃO DA TESTEMUNHA E FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL QUE SE REJEITAM. MÉRITO. TERMO DE AJUSTE HAVIDO ENTRE A AUTORA E A INCORPORADORA QUE ESTABELECE RENÚNCIA EXPRESSA A QUALQUER INDENIZAÇÃO DECORRENTE DA MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. CONCESSÕES MÚTUAS. AUSÊNCIA DE QUALQUER DEMONSTRAÇÃO DE VÍCIO NA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE. SENTENÇA QUE SE REFORMA. 1. **Preliminar de ilegitimidade passiva que se afasta. Solidariedade entre incorporadora e sociedades que pertencem ao mesmo grupo econômico, mormente quando figura expressamente no pacto na qualidade de interveniente construtora.** Ilegitimidade passiva da ré João Fortes Engenharia S/A que se acolhe, porquanto figura tão somente como integrante do quadro societário da incorporadora; 2. Mérito. "(...) 2. A quitação plena e geral, para nada mais reclamar a qualquer título, constante do acordo extrajudicial, é válida e eficaz, desautorizando investida judicial para ampliar a verba indenizatória aceita e recebida. Precedentes (...) (...) 6. Ainda que, nos termos do art. 1.027 do CC/16, a transação deva ser interpretada restritivamente, não há como negar eficácia a um acordo que contenha outorga expressa de quitação ampla e irrestrita, se o negócio foi celebrado sem qualquer vício capaz de macular a manifestação volitiva das partes. Sustentar o contrário implicaria ofensa ao princípio da segurança jurídica, que possui, entre seus elementos de efetividade, o respeito ao ato jurídico perfeito, indispensável à estabilidade das relações negociais." (Superior Tribunal de Justiça. 3ª Turma, REsp 809565 / RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 22/03/2011, DJ 29/06/2011); 3. Consoante a letra do art. 849, do Código Civil, a transação só se anula por dolo (art. 145, CC), coação (art. 151, CC), ou erro essencial (art. 138, CC) quanto à pessoa ou coisa controversa, sendo certo que o vício de vontade, não prescinde da correspondente comprovação; 4. In casu, termo de transação havido entre a autora e a incorporadora que estabelece concessões mútuas, de ordem financeira, e a renúncia a qualquer indenização relacionada à mora na entrega do imóvel, fulminando o alegado direito às verbas indenizatórias pleiteadas na exordial; 5. Provimento do recurso, nos termos do voto do Relator.



(TJ-RJ - APL: 00763142520138190002, Relator: Des(a). LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO, Data de Julgamento: 15/10/2020, VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 19/10/2020)." (Negritou-se).

## DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO** a preliminar.

## PREÂMBULO

Considerando a associação de matérias arguidas tanto pelo Banco Santander S. A., quanto pelas rés Construtora Leal Moreira Ltda., Luxemburgo Incorporadora Ltda., Leal Moreira Imobiliária Ltda., analiso os recursos conjuntamente, com o escopo de economia e celeridade processual.

## MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal à imposição de obrigação de baixa no gravame e/ou liberação de hipoteca da unidade imobiliária adquirida pelo recorrido, à não configuração de danos morais e ao ônus da sucumbência e às *astreintes*.

A questão principal desenvolve-se a partir do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado pelo recorrido com a Construtora Leal Moreira Ltda., Luxemburgo Incorporadora Ltda., Leal Moreira Imobiliária Ltda., cujo objeto se coaduna na unidade 107 do empreendimento Torre Parnaso, tendo a pretensão sido julgada procedente com a condenação dos recorrentes, solidariamente, ao pagamento de multa no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais) por descumprimento da decisão liminar que determinou a retirada do gravame do imóvel descrito na inicial, indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) e impôs o ônus da sucumbência às rés.

Desta forma, analiso, pormenorizadamente, cada uma das questões recursais.

## DA BAIXA E/OU LIBERAÇÃO DO GRAVAME

Os réus se atribuem, reciprocamente, a obrigação de baixa do gravame, arguindo o Banco Santander a ausência de Termo de Liberação pela Construtora/Incorporadora/Imobiliária, que por sua vez aduzem esta responsabilidade ao agente financiador.

Em que pese as disposições contratuais contidas no contrato de compra e venda firmado entre o autor e as promitentes-vendedoras, insta observar que a relação entre estas e o Banco financiador do empreendimento possui caráter autônomo, e, assim, incide o entendimento versado no verbete sumular nº 308, STJ:

"A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel".

Aliás, por esta mesma razão, há de ser afastada a alegação de que as promitentes-vendedoras não estariam contratualmente obrigadas a providenciar a baixa do gravame, mas tão somente a emissão de termo de liberação da hipoteca.

De igual modo, não prospera a alegação de que o levantamento da hipoteca poderá



causar prejuízos ao agente financiador, não se podendo olvidar que este pode, por outros meios extra e judiciais, buscar a satisfação de eventual dívida existente com a Construtora, uma vez que o autor, ora apelado, honrou com suas obrigações e quitou o preço total do imóvel adquirido, objeto de compromisso de compra e venda, não podendo ser esse comprador de boa-fé, penalizado por débito contraído exclusivamente pela Construtora junto à instituição financeira, devendo ser desconstituída a hipoteca realizada na unidade, conforme Súmula 308 do STJ, acima transcrito.

Corroborando o entendimento acima esposado, vejamos:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPATÓRIA DE EVIDÊNCIA Insurgência em face de decisão que concedeu a tutela provisória para que o réu, no prazo de 15 dias, proceda ao levantamento da hipoteca comprovando nos autos, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 Documentação que comprova a quitação do imóvel adquirido pela autora Hipoteca firmada entre a Incorporadora e a instituição bancária, ineficaz perante o adquirente da unidade Súmula 308 do STJ - Multa que não se mostra excessiva - Decisão mantida Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2199975-71.2020.8.26.0000 ; Relator (a): Rezende Silveira; Órgão Julgador: 2a Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 3a Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2020; Data de Registro: 09/09/2020);**

**COMPRA E VENDA obrigação de fazer Tutela Deferimento Necessidade Comprovada quitação do preço Súmula 308 do STJ Aplicação Decisão mantida Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2143808-97.2021.8.26.0000 ; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2a Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 3a. Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2021; Data de Registro: 13/09/2021).**

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA. Ação de obrigação de fazer. Decisão agravada que liminarmente determinou o cancelamento da hipoteca constituída sobre o imóvel. Inconformismo do Banco Santander quanto à baixa do gravame. Legitimidade do banco reconhecida. Baixa da hipoteca que decorre da quitação do imóvel. Súmula 308 do STJ. Requisitos para a antecipação de tutela preenchidos pela parte autora, nos termos do art. 300 do CPC. Decisão mantida. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO”. (v. 35095) (TJSP; Agravo de Instrumento 2013339-60.2021.8.26.0000 ; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3a Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 3a. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2021; Data de Registro: 28/04/2021).**

**Agravo de instrumento – Hipoteca – Condenação da agravante, na qualidade de instituição bancária financiadora do empreendimento, a providenciar a baixa da hipoteca pendente sobre unidade imobiliária adquirida pelos agravados – Possibilidade – Garantia hipotecária firmada em contrato autônomo, do qual figuraram como partes a vendedora e o**



**banco financiador agravante – Eficácia afastada – Incidência da Súm. 308/STJ – Precedentes** – Alegação de que a agravante não estaria contratualmente obrigada a providenciar a baixa do gravame, mas tão somente a emissão de termo de liberação de hipoteca – Descabimento – Necessidade da concessão da tutela que restou fundamentada – Eventuais prejuízos suportados pela agravante com o levantamento da hipoteca que poderão ser opostos em face da construtora – Decisão mantida – Recurso improvido. (TJ-SP - AI: 22083139720218260000 SP 2208313-97.2021.8.26.0000, Relator: José Joaquim dos Santos, Data de Julgamento: 27/10/2021, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/10/2021).” (Negritou-se).

Neste ponto, a sentença merece ser mantida.

### **DA CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS E DO PEDIDO DE MINORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO**

Aduzem os recorrentes a não configuração de danos morais, imputando o ocorrido a situação de mero aborrecimento, incapaz de gerar compensação à título imaterial.

Como leciona a melhor doutrina, só se deve reputar como dano moral a dor, o vexame, o sofrimento ou mesmo a humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, chegando a causar-lhe aflição, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Precedentes. ( AgRg no REsp 1269246/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/05/2014, DJe 27/05/2014).

Assim, resta evidente que a prática dos demandados afronta os dispositivos da Lei n. 8.078/90, mormente porque não observada a norma insculpida no Art. 14 do mencionado diploma legal, ao não ter adotado as cautelas necessárias para possibilitar que o Autor utilizasse plenamente o imóvel financiado, prática abusiva perpetrada pela construtora.

A questão referente à suposta dívida existente entre a construtora e o banco deveria ter sido resolvida entre eles, sem importar em prejuízo ao autor. Não foi o que aconteceu. O autor, mesmo havendo quitado o financiamento habitacional, foi privado do direito ao cancelamento da hipoteca gravada sobre o imóvel em garantia ao aludido financiamento, por causa de contrato que não lhe diz respeito, tendo sido necessário, inclusive, o ajuizamento de ação judicial para tanto. É certo que tal situação foge à normalidade e ultrapassa os meros aborrecimentos da vida em sociedade, sendo evidente o dano moral, mormente à vista da impossibilidade de regularização do imóvel, até os dias atuais, face o não cumprimento da tutela provisória deferida pelo MM. Juízo ad quo, a qual será tratada no próximo capítulo.

Com relação ao quantum indenizatório, é fato que a indenização por danos morais deve traduzir-se em montante que represente advertência ao lesante e à sociedade e, ainda, deve levar em consideração a intensidade do sofrimento do ofendido, a intensidade do dolo ou grau da culpa do responsável, a situação econômica deste e também da vítima, de modo a não ensejar um enriquecimento sem causa do ofendido e, assim, o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) arbitrado pelo MM. Juízo de Origem se revela adequado.

Nesse sentido, vejamos:

**“APELAÇÃO DO BANCO E RECURSO ADESIVO DA AUTORA. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE DOS PEDIDOS PARA CONDENAR OS PROMOVIDOS À OBRIGAÇÃO DE PROCEDEREM O CANCELAMENTO DA HIPOTECA INCIDENTE E CONDENAR, SOLIDARIAMENTE, AS PROMOVIDAS A PAGAREM A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL, NO VALOR DE R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR**



HIPOTECÁRIO. PRONTA REJEIÇÃO. MÉRITO. SÚMULA Nº 308, STJ: A HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO, ANTERIOR OU POSTERIOR À CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, NÃO TEM EFICÁCIA PERANTE OS ADQUIRENTES DO IMÓVEL. MITIGAÇÃO DA HIPOTECA. NULIDADE DA CLÁUSULA 8.4: IMPACTO FRONTAL AO ART. 1475, CC/02. EFEITO LIBERATÓRIO DA QUITAÇÃO DA ADQUIRENTE DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ARBITRAMENTO MODERADO. AUSÊNCIA DE PERMISSIVO PARA O REDIMENSIONAMENTO. PRECEDENTES DO TJCE E DO STJ. DESPROVIMENTO DOS 2 (DOIS) APELOS. 1. Rememore-se o caso. Nos autos, ação de obrigação de fazer com pedido de tutela provisória de urgência. Nessa perspectiva, aduz a parte autora que, em 05 de Janeiro de 2017, adquiriu o apartamento de nº 802, tipo A, localizado no 8º pavimento do Bloco 01 e sua correspondente fração ideal do empreendimento "MOMA CONDOMINIUM", localizado na Rua Vilebaldo Aguiar, nº 2315, Bairro Cocó, Fortaleza/CE, no valor total de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Sustenta que conseguiu quitar o preço da unidade ainda no ano de 2017. No entanto, declara que encontrou empecilhos ao tentar transferir para si a titularidade do imóvel, ante a existência de hipoteca firmada entre a Construtora/Incorporadora e Agente Financeiro (BB). Isso porque as cláusulas 8.6 e 8.7 dispõem que a escritura definitiva de venda e compra somente será outorgada quando da quitação do saldo devedor da unidade. Todavia, mesmo com o integral e tempestivo pagamento, não conseguiu a baixa da hipoteca referente à sua unidade, e se encontra impedida de alcançar a propriedade do bem. Por conseguinte, requer a concessão da tutela para compelir as demandadas a providenciar e custear a baixa da hipoteca que onera o imóvel da promovente, disponibilizando, também em até 10 (dez) dias após a baixa do gravame, a documentação necessária à transferência do bem (escrituração e registro) para a titularidade da autora, com aplicação de multa em caso de descumprimento, além disso, objetiva confirmar a tutela de urgência em sua totalidade, condenar as promovidas ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais). Eis a origem da celeuma, 2. PRELIMINAR: LEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR HIPOTECÁRIO: BANCO DO BRASIL: A Casa Bancária insiste na tese de sua ilegitimidade Passiva. Contudo, o argumento não ostenta qualquer ressonância nos autos. 3. Simples amostra da firme jurisprudência do STJ: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. OUTORGA DE ESCRITURA. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. CREDOR HIPOTECÁRIO QUE NÃO INTEGROU A LIDE. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Não obstante o enunciado da Súmula 308/STJ estabeleça que "a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel", deve o agente financeiro, que detém a hipoteca, figurar no polo passivo da ação que objetiva o levantamento do gravame para fins de outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel litigioso, sob pena de tornar-se inexequível o julgado. 2. "Na hipótese em exame, considerando que o cancelamento da hipoteca não é ato unilateral da devedora, pois depende da quitação da dívida ou de



manifestação de vontade do credor hipotecário, deveria este ter integrado a lide, na condição de litisconsorte necessário, a fim de que contra ele pudesse ser imposto o comando condenatório inserto na sentença transitada em julgado" ( REsp 440.783/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2012, DJe de 5/3/2013). 3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de determinar a citação do credor hipotecário. ( AgInt no AREsp 1452256/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 21/10/2019). 4. Na mesma diretiva, dentre outros, STJ: STJ - REsp 440783-DF, REsp 625091-RJ, RESP 1336981-SP e RESP 1309957-SP. PRELIMINAR REJEITADA. 5. MÉRITO: A essa altura, percebe-se que o cerne da questão posta a desate consiste em conferir a possibilidade ou não de compelir as Requeridas a efetivar a liberação do ônus hipotecário que recai sobre o bem citado na exordial, disponibilizando, também após a baixa do gravame, a documentação necessária à transferência do bem (escrituração e registro) da propriedade do imóvel, sem que conste a anotação hipotecária. Além disso, há também pedido de dano moral, fundamentado no abalo sofrido pela longa demora do cumprimento contratual. 6. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 308 DO STJ: O tema não comporta grandes digressões, inclusive, a matéria está pacificada em enunciado do colendo STJ. Confirma-se: Súmula nº 308, STJ: A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. 7. Outrossim, a hipoteca não inviabiliza o registro do imóvel ou, até mesmo a alienação desse bem, desde que observada a anotação da garantia 8. No ponto, vide a ilação judicial, in verbis: Dessa forma, é possível a conclusão de que o negócio jurídico realizado entre as Construtoras e o Banco a hipoteca não surte efeitos sobre o negócio jurídico realizado entre as Construtoras e a Autora contrato de compra e venda. Isto é, em sendo o objeto dos autos a obrigação de fazer atinente ao cumprimento contratual, a individualização das responsabilidades devem ser bem observadas, pois que nenhum vínculo existe entre a compradora da unidade autônoma e a instituição credora da hipoteca. 9. MITIGAÇÃO DA HIPOTECA: Com efeito, é firme a jurisprudência superior na vertente da mitigação da hipoteca firmada em razão de financiamento da obra, pois que não pode ser oposta ao adquirente de boa-fé. 10. Paradigma do STJ: RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA E MANDAMENTAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM E INTERESSE JURÍDICO DE EMPRESA PÚBLICA. TEORIA DA ASSERTÃO CARACTERIZADA. 3. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 308/STJ. MITIGAÇÃO DA FORÇA DA HIPOTECA EM FINANCIAMENTO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. APLICAÇÃO. CONTRATO PARA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE CELEBRADO DE BOA-FÉ. VALIDADE NÃO CONTESTADA. 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. A negativa de prestação jurisdicional caracteriza-se pela recusa do juiz, mesmo após provocado por meio de embargos de declaração, em decidir todas as questões submetidas ao seu julgamento, com fundamentação dotada de clareza, coerência lógica entre premissas e conclusões e profundidade suficiente a amparar o resultado, revelando-se desnecessária, contudo, a manifestação judicial sobre todos os argumentos declinados pelas partes. 2. O interesse jurídico do ente público, inclusive da empresa pública, atrai a competência para o Juízo Federal, em relação ao julgamento



de ação entre particulares, e deve ser apreciado a partir da causa de pedir declinada nos autos (teoria da asserção). 3. Há interesse jurídico da titular da garantia hipotecária incidente sobre imóvel objeto de incorporação imobiliária em ações que discutem a quitação do débito e outorga da escritura, mormente porque esta garantia é mitigada (Súmula n. 308/STJ), devendo o eventual saldo devedor remanescente ser alcançado em substituição à garantia real. 4. A mitigação da hipoteca firmada em razão de financiamento da obra não pode ser oposta ao adquirente de boa-fé, independentemente da modalidade contratual utilizada para a transferência da propriedade e da modalidade de pagamento do preço do bem ajustado. 5. Não havendo debate nos autos acerca da existência e validade do negócio jurídico entabulado entre as partes, cuja boa-fé também não é refutada, a mera existência de compensação como forma de pagamento de parcela significativa do preço não é suficiente para afastar a incidência da Súmula n. 308/STJ. 6. Recurso especial provido. ( REsp 1592489/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2019, DJe 28/06/2019) 11. Outros exemplares, do STJ: - REsp 706720-SP, REsp 187940-SP e REsp 1576164-DF. 12. NULIDADE DA CLÁUSULA 8.4: IMPACTO FRONTAL AO ART. 1475, CC/02: Com efeito, a Cláusula 8.4 do contrato (f. 26/55) estabelece: Cláusula 8.4 - "[...] As prerrogativas previstas neste instrumento, relativas a alienação fiduciária, não poderão ser exercidas pela outorgante enquanto a unidade autônoma objeto deste contrato permanecer hipotecada ao credor hipotecário, aplicando-se a espécie o disposto no art. 125 do código civil," 13. Tal disposição implica em afronta direta ao art. 1475, CC/02: Art. 1.475, CC/02 - É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado. 14. EFEITO LIBERATÓRIO DA QUITAÇÃO DA ADQUIRENTE DA UNIDADE IMOBILIÁRIA: A par disso, a quitação da Adquirente da unidade imobiliária repercute na liberação da hipoteca, de vez que satisfeita a obrigação de pagar perante à Construtora, vendedora do bem. 15. Nessa vazante, oportuna a dicção judicial, *ipsis litteris*: Bem como, considerando que a obrigação de liberação da hipoteca nasce com a satisfação da dívida perante a construtora, tem-se que a planilha financeira juntada às fls. 56, em que consta o comprovante de pagamento e o termo de quitação fornecido pela demandada Moma Incorporações SPE Ltda (fls. 57), se mostra apto a comprovar o cumprimento das obrigações pela promovente, haja vista que a requerida concedeu a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação ao negócio firmado. Diante disso, a conclusão que se chega é a de que, por força do que dispõe o termo contratual, é certo o direito pleiteado pela autora de ter a seu favor a possibilidade do registro do bem imóvel destituído da averbação da hipoteca, de forma que a questão atinente à garantia dada pelas rés à instituição financeira deve ser dirimida unicamente entre elas, seja com o pagamento integral ou com a eventual substituição da garantia, de forma que viabilize o imediato cumprimento do direito da autora. 16. DANOS MORAIS: A compensação por dano moral só será possível em excepcionais circunstâncias, de acordo com o caso concreto, conforme entendimento do colendo STJ. 17. Para tanto, confira-se a tese jurídica fixada pelo STJ: RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE PELO CPC/1973. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 2/STJ. PROCESSAMENTO PELO CPC/2015. CORRETAGEM. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RITO DOS ARTS. 1.036 E SEQUINTE DO CPC/2015. I - RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM'. TEORIA DA



ASSERÇÃO. PRESCRIÇÃO E CASO FORTUITO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF. II - RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES. INOCORRÊNCIA DE DANO MORAL. ATRASO DA OBRA. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. ÓBICE DA SÚMULA 7/STF. REPETIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. III - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 3.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor. IV. RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA: 4.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade passiva. 4.2. Incidência do óbice da Súmula 284/STF no que tange às alegações de prescrição e de caso fortuito, tendo em vista o caráter genérico das razões recursais. V. RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES: 5.1. Inocorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns meses na conclusão da obra, em razão das circunstâncias do caso concreto. 5.2. Incidência do óbice da Súmula 7/STJ, no que tange à pretensão de condenação da incorporadora ao pagamento de indenização por lucros cessantes durante o curto período do atraso na entrega da obra. 5.3. Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal 'a quo' (Súmula 211/STJ). 5.4. Ausência de prequestionamento da questão referente à repetição em dobro dos valores da comissão de corretagem e do serviço de assessoria imobiliária. VI - RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS. ( RESp 1551968/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016) 18. Na vazante, paradigmas do TJCE: Apelação nº 0911489-76.2014.8.06.0001; Relator Desembargador CARLOS ALBERTO MENDES FORTE; Órgão Julgador: 2ª Câmara Direito Privado; Data do Julgamento: 16/11/2016; Data de Publicação: 16/11/2016 e Apelação nº 0895350-49.2014.8.06.0001; Relator Desembargador RAIMUNDO NONATO SILVA SANTOS; Órgão Julgador: 4ª Câmara Direito Privado; Data do Julgamento: 11/09/2018; Data de Publicação: 11/09/2018) 19. A propósito, importa conferir a concretude divisada pelo Julgador Primevo: No que tange aos danos morais tem-se que no presente caso, a situação excepcional de abalo da dignidade da pessoa decorre da frustração por não conseguir regularizar a situação do seu imóvel adquirido, além da resistência em relação a uma solução amigável, e da privação injusta do seu direito fundamental de propriedade por tempo significativo ante a desídia das demandadas. Com efeito, é intolerável que após a captação do cliente, e especialmente após a quitação integral do bem imóvel, o consumidor seja reduzido a uma condição de suplicante humilhado, a qual se revelou agravada na medida em que as fornecedoras e o banco financiador do empreendimento adotaram a nefasta estratégia de "lavarem as mãos" e atribuírem a responsabilidade a outrem. Verdadeiro "jogo de empurra" que não pode e não será tolerado pelo Poder Judiciário. 20. ARBITRAMENTO MODERADO DA REPARAÇÃO MORAL: Por fim, quanto à suposta exorbitância dos danos morais, vê-se, pois, que a Parte Requerida foi condenada a pagar aos Autores a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), montante que, data máxima vênia, não se revela excessivo, mas compatível com o dano suportado. Não há



justificativa, portanto, a intervenção excepcional desta Corte, na modificação do quantum fixado pelo Juízo Singular (STJ, REsp 932.334/RS, 3ª Turma, DJe de 04/08/2009). 21. Nesse sentido, o STJ: Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do óbice da Súmula n. 7 do STJ para possibilitar sua revisão. No caso, a quantia arbitrada na origem é razoável, não ensejando a intervenção desta Corte. (STJ, AgInt no AREsp 1.214.839/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 8/3/2019). Confirmam-se ainda os seguintes precedentes do STJ: AgInt no AREsp 1.269.094/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 1º/3/2019; AgInt no AREsp 1.386.578/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 13/3/2019; e AgInt no REsp 1.761.700/RO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 26/2/2019. 22. DESPROVIMENTO dos 2 (dois) Apelos (Apelação do Banco e Adesivado da Autora) para consagrar o Julgado Pioneiro, por irrepreensível, assegurada a majoração os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor fixado na origem, observado o limite do percentual previsto no art. 85, § 2º, CPC/15. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores integrantes da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Ceará, por unanimidade, pelo Desprovimento dos 2 (dois) Apelos (Apelação do Banco e Adesivado da Autora), nos termos do voto do Relator, Desembargador Francisco Darival Beserra Primo. Fortaleza, 01 de setembro de 2021 DESEMBARGADOR FRANCISCO DARIVAL BESERRA PRIMO Relator

(TJ-CE - AC: 01921361820198060001 CE 0192136-18.2019.8.06.0001, Relator: FRANCISCO DARIVAL BESERRA PRIMO, Data de Julgamento: 01/09/2021, 2ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 01/09/2021).” (Negritou-se).

Neste ponto mantida a sentença.

## **DAS ASTREINTES**

Pugnam os recorrentes pelo afastamento da multa cominatória, ou pela sua minoração, aduzindo a falta de razoabilidade no arbitramento.

Para análise da questão destaco o dispositivo da Decisão que arbitrou as astreintes, prolatada em 09/08/2018 (ID 8810110):

(...)

Pelo exposto, com fundamento no art. 300 do CPC/2015, bem como do art. 84, §3º, do Código de Defesa do Consumidor, concedo a tutela provisória de urgência requerida, determinando que as Rés procedam a exclusão do gravame de hipoteca do imóvel adquirido pelo Autor, no prazo de 10 (dez) dias a partir da intimação, sob pena de multa diária de R\$500,00 (quinhentos reais) em caso de descumprimento, que incidirá a partir do 11º dia, até o limite de R\$30.000,00 (trinta mil reais), na conformidade das disposições contidas no art. 497 do CPC/2015. Fica ressalvada a aplicação da multa em caso de fundadas razões trazidas aos autos pelas rés que justifiquem a



impossibilidade de cumprimento da obrigação aqui determinada;

2- Tratando-se de matéria relativa a direitos consumeristas, determino, desde já, a inversão do ônus da prova, na forma do art. 6º, inciso VIII, do CDC;

3- Nos termos do que dispõe o art.334 do CPC/2015, designo audiência de conciliação para o dia 04/12/2018, às 9h, devendo o Autor ser intimado por meio de seu Procurador, e os Réus serem citados de forma pessoal, mencionando-se que a ausência injustificada de ambas as Partes poderá ser considerado ato atentatório à dignidade da justiça, com possível aplicação de multa, na conformidade do §8º do referido dispositivo.

Int.

Belém, 9 de agosto de 2018

Nesse sentido, importante assentar que, decorridos mais de 04 (quatro) anos da prolação da Decisão Interlocutória sobredita, esta não fora cumprida, gerando, além dos danos morais, o pagamento da referida cominação no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), conforme consta da sentença, mormente à vista da inobservância ao caráter coercitivo do referido provimento judicial. Corroborando o entendimento acima vejamos:

“AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/1973) - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - APLICAÇÃO DE MULTA DIÁRIA PELO DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE NÃO FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA CONHECENDO DO RECLAMO PARA, DE PLANO, NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

**1. Tendo o tribunal local, com base no exame das circunstâncias fático-probatórias dos autos, concluído que é devida a imposição de multa diária pelo descumprimento de obrigação de fazer, a inversão de tais conclusões atrai a incidência da Súmula 7 do STJ.**

2. A redução do valor atribuído às astreintes implica, como regra, revolvimento de fatos e circunstâncias da causa, o que encontra óbice no enunciado da Súmula 7 desta Corte. Excepciona-se, contudo, a hipótese de valor irrisório ou exorbitante, o que não se configura no caso dos autos, cuja multa diária restou arbitrada em R\$ 500,00 (quinhentos reais).

3. Agravo regimental desprovido"

(AgRg no AREsp 522.493/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2016, DJe 27/06/2016).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. ASTREINTES. VALOR RA

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. O Tribunal de origem concluiu pela possibilidade de transferência do veículo com respectivo pagamento das taxas e multas com base nos elementos de prova dos autos. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.



**3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor das astreintes, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice, permitindo a revisão. No caso, a quantia estabelecida pelo Tribunal de origem não se mostra excessiva, a justificar sua reavaliação em recurso especial.**

4. Agravo interno a que se nega provimento"

(AgInt no REsp 1.547.718/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 08/08/2017, DJe 16/08/2017 )." (Negritou-se).

Ademais, somados o valor da condenação em danos morais e as astreintes, estas não ultrapassam o valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) atribuído à causa (ID 8810110), não estando, outrossim, exorbitantes.

### **DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA**

Por fim, o ônus da sucumbência, igualmente, não merece reproche, mormente porque atento ao decaimento mínimo da parte autora, porquanto não acolhido tão somente o pedido de pagamento de despesas cartorárias.

Assim, irrepreensíveis me afiguram os fundamentos de fato e de direito que permearam a sentença atacada, a qual deve ser mantida tal qual prolatada.

### **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **CONHEÇO DOS RECURSOS** e **NEGO-LHES PROVIMENTO**, mantendo a sentença atacada em todos os seus termos.

**É como voto.**

Belém/PA, 25 de outubro de 2022

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Desembargadora – Relatora.



**APELAÇÕES CÍVEIS EM AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER: PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA DA LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA. E DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., REJEITADA – MÉRITO: ANÁLISE CONJUNTA DOS RECURSOS INTERPOSTOS PELOS DEMANDADOS - BAIXA DE GRAVAME E EMISSÃO DE TERMO DE QUITAÇÃO – IMÓVEL QUITADO PELO PROMITENTE-COMPRADOR - INCIDÊNCIA DO VERBETE SUMULAR N.º 308, STJ – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – QUANTUM INDENIZATÓRIO ADEQUADO – MANUTENÇÃO DAS ASTREINTES – TUTELA PROVISÓRIA NUNCA CUMPRIDA – ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA FIXADOS DE FORMA ESCORREITA – RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS.**

**1. PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA DA LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA. E DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., REJEITADA.**

1.1. Todos os documentos contratuais (ID 8810104 - Págs. 4-33), existe a interveniência das corrés, incluindo a logomarca do grupo econômico Leal Moreira, indicando seu envolvimento no negócio jurídico firmado com o recorrido, o que afasta a alegação de ilegitimidade passiva, impondo-se assim a rejeição da preliminar.

2. Considerando a associação de matérias arguidas tanto pelo Banco Santander S. A., quanto pelas rés Construtora Leal Moreira Ltda., Luxemburgo Incorporadora Ltda., Leal Moreira Imobiliária Ltda., analiso os recursos conjuntamente, com o escopo de economia e celeridade processual.

**3. MÉRITO.**

3.1. Cinge-se a controvérsia recursal à imposição de obrigação de baixa no gravame e/ou liberação de hipoteca da unidade imobiliária adquirida pelo recorrido, à não configuração de danos morais e ao ônus da sucumbência e às *astreintes*.

3.2. A questão principal desenvolve-se a partir do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado pelo recorrido com Construtora Leal Moreira Ltda., Luxemburgo Incorporadora Ltda., Leal Moreira Imobiliária Ltda., cujo objeto se coaduna na unidade 107 do empreendimento Torre Parnaso, tendo a pretensão sido julgada procedente com a condenação dos recorrentes, solidariamente, ao pagamento de multa no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais) por descumprimento da decisão liminar que determinou a retirada do gravame do imóvel descrito na inicial, indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) e impôs o ônus da sucumbência às rés.

**3.3. DA BAIXA E/OU LIBERAÇÃO DO GRAVAME**

3.3.1. Em que pese as disposições contratuais contidas no contrato de compra e venda firmado entre o autor e as promitentes-vendedoras, insta observar que a relação entre estas e o Banco financiador do



empreendimento possui caráter autônomo, e, assim, incide o entendimento versado no verbete sumular nº 308, STJ.

3.3.2. Por esta mesma razão, há de ser afastada a alegação de que as promitentes-vendedoras não estariam contratualmente obrigadas a providenciar a baixa do gravame, mas tão somente a emissão de termo de liberação da hipoteca. De igual modo, não prospera a alegação de que o levantamento da hipoteca poderá causar prejuízos ao agente financiador, não se podendo olvidar que este pode, por outros meios extra e judiciais, buscar a satisfação de eventual dívida existente com a Construtora, uma vez que o autor, ora apelado, honrou com suas obrigações e quitou o preço total do imóvel adquirido, objeto de compromisso de compra e venda, não podendo ser esse comprador de boa-fé, penalizado por débito contraído exclusivamente pela Construtora junto à instituição financeira.

#### **3.4. DA CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS E DO PEDIDO DE MINORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO.**

3.4.1. Resta evidente que a prática dos demandados afronta os dispositivos da Lei nº 8.078/90, mormente porque não observada a norma insculpida no Art. 14 do mencionado diploma legal, ao não ter adotado as cautelas necessárias para possibilitar que o Autor utilizasse plenamente o imóvel financiado, prática abusiva perpetrada pela construtora.

3.4.2. A questão referente à suposta dívida existente entre a construtora e o banco deveria ter sido resolvida entre eles, sem importar em prejuízo ao autor. Não foi o que aconteceu. O autor, mesmo havendo quitado o financiamento habitacional, foi privado do direito ao cancelamento da hipoteca gravada sobre o imóvel em garantia ao aludido financiamento, por causa de contrato que não lhe diz respeito, tendo sido necessário, inclusive, o ajuizamento de ação judicial para tanto. É certo que tal situação foge à normalidade e ultrapassa os meros aborrecimentos da vida em sociedade, sendo evidente o dano moral, mormente à vista da impossibilidade de regularização do imóvel, até os dias atuais, face o não cumprimento da tutela provisória deferida pelo MM. Juízo ad quo, a qual será tratada no próximo capítulo.

3.4.3. Com relação ao quantum indenizatório, é fato que a indenização por danos morais deve traduzir-se em montante que represente advertência ao lesante e à sociedade e, ainda, deve levar em consideração a intensidade do sofrimento do ofendido, a intensidade do dolo ou grau da culpa do responsável, a situação econômica deste e também da vítima, de modo a não ensejar um enriquecimento sem causa do ofendido e, assim, o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) arbitrado pelo MM. Juízo de Origem se revela adequado.

#### **4.5. DAS ASTREINTES.**

4.5.1. Decorridos mais de 04 (quatro) anos da prolação da Decisão Interlocutória sobredita, esta não fora cumprida, gerando, além dos danos morais, o pagamento da referida cominação no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), conforme consta da sentença, mormente à vista da inobservância ao caráter coercitivo do referido provimento judicial.



4.5.2. Somados o valor da condenação em danos morais e as astreintes, estas não ultrapassam o valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) atribuído à causa (ID 8810110), não estando, outrossim, exorbitantes.

#### **4.6. DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA**

4.6.1. Decaimento mínimo da parte autora, porquanto não acolhido tão somente o pedido de pagamento de despesas cartorárias.

#### **5. Recursos CONHECIDOS e IMPROVIDOS.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÕES, tendo como partes apelantes CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., LUXEMBÚRGO INCORPORADORA LTDA., LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA e BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. e apelado SINVAL MIRANDA MENEZES.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em **CONHECER DOS RECURSOS** e **NEGAR-LHES PROVIMENTO**, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Belém/PA 25 de outubro de 2022.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Desembargadora-Relatora.

