



Processo nº 0078732-09.2015.814.0000  
Órgão julgador: 2ª Câmara Cível Isolada  
Recurso: Agravo Regimental recebido como Agravo Interno no Agravo de Instrumento  
Comarca: Belém/Pa  
Agravante: Gundel Incorporadora Ltda.  
Agravante: Construtora e Incorporadora Leal Moreira Ltda.  
Advogado: Diego Figueiredo Bastos  
Agravado: Andersen Luiz Campos Canelas  
Advogado: Andre Luis da Silva Alves  
Relator(a): Roberto Gonçalves De Moura

**EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL RECEBIDO COMO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. DEFERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA. DETERMINAÇÃO PARA QUE AS AGRAVANTES SE ABSTENHAM DE RESCINDIR O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NÃO SE PODE EXIGIR O PAGAMENTO DA PARCELA DA CHAVE QUANDO SE EVIDENCIA O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DECISÃO MANTIDA EM TODOS OS SEUS FUNDAMENTOS. REDISCUSSÃO DE MATÉRIA JÁ DECIDIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECURSO MANTIDA.**

1. A decisão vergastada levou em consideração o fato de que o contrato celebrado entre as partes, apesar de prever o vencimento para o pagamento das chaves, também previa prazo para a entrega da obra, prazo este que não foi obedecido, não podendo, assim, ser rescindido o contrato de forma unilateral.
2. É plenamente justificável à Agravada postergar o pagamento das chaves quando a obra do empreendimento ainda não estava finalizada.
3. Recurso conhecido e improvido

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 2ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça, por unanimidade de votos, em conhecer do agravo interno, mas negar-lhe provimento, tudo nos termos do voto do Desembargador Relator. Plenário da 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos dezessete dias do mês de março do ano de dois mil e dezesseis.

Câmara Julgadora: Desembargadores Ezilda Pastana Mutran (Presidente), Des. Roberto Gonçalves de Moura (Relator) e Juíza Convocada Rosi Maria Gomes de Farias.

Belém, 17 de março de 2016.

Desembargador **ROBERTO GONÇALVES DE MOURA**  
Relator

#### RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO REGIMENTAL, interposto contra decisão monocrática de minha lavra fls. 71/74, interposto por Gundel Incorporadora Ltda e Construtora e Incorporadora Leal Moreira Ltda., que negou seguimento ao Recurso de Agravo de Instrumento, com fulcro no art. 527, I c/c 557 do CPC.

Eis a ementa da decisão ora agravada:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA DE**



DANOS MATERIAIS E MORAIS. DEFERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA. DETERMINAÇÃO PARA QUE AS AGRAVANTES SE ABSTENHAM DE RESCINDIR O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NÃO SE PODE EXIGIR O PAGAMENTO DA PARCELA DA CHAVE QUANDO SE EVIDENCIA O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DECISÃO MANTIDA EM TODOS OS SEUS FUNDAMENTOS. AGRAVO DE INSTRUMENTO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. ART. 557, CAPUT, DO CPC. DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECURSO.

Em suas razões (fls. 02/10), as agravantes insurgem-se contra a decisão acima, argumentando, em síntese, que interpuseram Recurso de Agravo de Instrumento no intuito de obter a concessão de efeito suspensivo com o fim de sustar os efeitos da antecipação da tutela concedida pelo Juízo a quo, para reconhecer a impertinência da decisão que determinou a abstenção das empresas agravantes em proceder a rescisão da promessa de compra e venda da unidade autônoma contratada.

Alegam a presença de flagrante risco de dano irreparável ou de difícil reparação, eis que a parte agravada ainda possui, além da parcela de financiamento, vencida e não paga, desde 10/06/2011.

Afirmam que o agravado apresenta um débito junto ao primeiro agravante no valor de R\$ 600.755,02 (seiscentos mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e dois centavos), situação que risco de dano irreparável e de difícil reparação.

Sustentam que é direito da parte ter seu direito assegurado de que terão a possibilidade de levar a questão à Câmara ou Turma, mediante interposição de agravo no próprio tribunal. Por fim, requereram a retratação da r. decisão e como pedido alternativo o acolhimento do Agravo Regimental para reformar a decisão agravada.

É o relatório do necessário.

#### VOTO

Inicialmente, destaco que embora haja previsão no Regimento Interno deste Tribunal de Justiça acerca do cabimento de Agravo Regimental contra decisão do relator que causar prejuízo ao direito da parte (art. 235, d, RITJPA), com base no princípio da fungibilidade, recebo o presente recurso como Agravo Interno, nos termos do §1º, do art. 557, do CPC.

Pela análise das razões do agravo interno, depreende-se que as agravantes não apresentam nenhum fato novo que possibilite a modificação do decisum, na verdade tão somente reiteram os mesmos argumentos apresentados no bojo da peça recursal, visando rediscutir matéria meritória já devidamente analisada.

Assim, denota-se que a pretensão das agravantes é no sentido de que os argumentos deduzidos no agravo de instrumento, agora, sejam deliberados pelo colegiado, vez que apenas foram repisados no presente recurso.

Todavia, registro, novamente, que as alegações reiteradas pelas recorrentes não merecem prosperar, pois, conforme já afirmei antes, a decisão recorrida levou em consideração o fato de que o contrato celebrado entre as partes, apesar de prever o vencimento para o pagamento da parcela das chaves, também previa a contraprestação, ou seja, o prazo para entrega da obra, prazo este que não foi observado pelas empresas agravantes.

Considerando que a presente demanda é uma relação sinalagmática, fundamentada na própria existência da obrigação da outra parte, nada mais



justo que, para a consecução da pretensão dos recorrentes (revisão contratual), deveriam eles apresentar sua contraprestação, ou seja, a conclusão da obra no prazo estipulado em contrato.

Dessa forma, era plenamente justificável a parte agravada atrasar no pagamento da parcela das chaves, tendo em vista o atraso da obra.

Ressalta-se que ambas as partes estavam em mora contratual, uma pelo não pagamento das chaves e a outra por não ter finalizado a construção do empreendimento.

Nesse sentido este Tribunal de Justiça já se posicionou acerca do assunto:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. TUTELA ANTECIPADA. PRESENTE OS REQUISITOS AUTORIZADORES.** 1 - Diante do reconhecimento da relação de consumo e da inversão do ônus da prova determinado pelo Juízo a quo, e não impugnado, e, ainda, pela ausência de prova produzida em contrário, há prova inequívoca da compra do imóvel, da data aprazada, do atraso na entrega do empreendimento e sua falta de previsão, bem como do adimplemento dos Agravados.

2- O atraso na entrega da obra sem comprovação do caso fortuito ou força maior alegado, vai de encontro às regras do e do Código Civil, de boa-fé objetiva na celebração de contratos (art. , ), observância do equilíbrio contratual e da interpretação favorável ao consumidor das cláusulas contratuais (art. , ), ensejando a nulidade das cláusulas referente aos prazos de tolerância pela violação aos artigos e , incisos , , , todos do .3- A aplicação da pena convencional prevista contratualmente é consequência direta do inadimplemento configurado da agravante.

4- Pela regra da exceção do contrato não cumprido, esculpida no art. , , não se pode exigir o pagamento da parcela das chaves devidamente corrigidas, quando se evidencia o atraso na entrega do empreendimento.

5 - Diante das circunstâncias e dos fundamentos legais trazidos aos autos, cotejados com os documentos que formam o presente instrumento, infere-se que restaram preenchidos os requisitos emanados do artigo , do , que permite, ao lado das alegações dos fatos, enxergar verossimilhança no que foi submetido ao crivo do Poder Judiciário, bem como o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.6- Recurso conhecido, porém improvido.

(201230166262, 114136, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 12/11/2012, Publicado em 19/11/2012). – Grifo nosso. Diante do exposto, CONHEÇO do Agravo Interno, porém NEGÓ-LHE PROVIMENTO.

É o voto.

Belém, 17 de março de 2016.

Desembargador ROBERTO GONÇALVES DE MOURA,  
Relator