



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014.3.011598-6

AGRAVANTES : GAFISA S/A E OUTROS
ADVOGADOS : ALESSANDRO PUGET OLIVA E OUTROS
AGRAVADOS : RAIMUNDO GLADSON CORREA CARVALHO E OUTROS
ADVOGADO : PETERSON MELO DA CRUZ
RELATOR : DES. RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. RELAÇÃO DE CONSUMO. RISCOS E PERCALÇOS DEVEM SER SUPOSTADOS PELOS FORNECEDORES DE PRODUTO OU SERVIÇO, NÃO PELOS CONSUMIDORES. EM RESPEITO A CONFIANÇA PÚBLICA, PACTUADO O CONTRATO ESTE DEVE SER SEGUIDO, O QUE RESTOU DESCUMPRIDO PELOS AGRAVANTES. PRAZO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL DEMASIADAMENTE EXPIRADO, MESMO COM O PERÍODO DE PRORROGAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO, À UNANIMIDADE.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 4ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do Agravo de Instrumento, porém negar-lhe provimento, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Esta sessão foi presidida pelo Exmo. Sr. Des. José Maria Teixeira do Rosário.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao décimo primeiro dia do mês de abril de 2016.

RICARDO FERREIRA NUNES
Desembargador Relator

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014.3.011598-6

AGRAVANTES : GAFISA S/A E OUTROS
ADVOGADOS : ALESSANDRO PUGET OLIVA E OUTROS
AGRAVADOS : RAIMUNDO GLADSON CORREA CARVALHO E OUTROS
ADVOGADO : PETERSON MELO DA CRUZ
RELATOR : DES. RICARDO FERREIRA NUNES

RELATÓRIO



Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, sendo Agravantes GAFISA S/A E OUTROS e Agravados RAIMUNDO GLADSON CORREA CARVALHO E OUTROS, conforme inicial de fls. 02/10, acompanhada dos documentos de fls. 11/576.

O recurso ataca a decisão do Juízo da 9ª Vara Cível da Capital proferida na Ação de Obrigação de não Fazer com Pedido de Tutela Antecipada movida pelos Agravados contra as Agravantes (Proc. nº 0042627-71.2013.814.0301).

Veja-se a decisão atacada:

Ante o exposto, nos moldes constantes no art. 273 e art. 461, § 3º, do CPC, DEFIRO PARCIALMENTE os pedidos de tutela antecipada formulados pelos Autores, para que as requeridas, sob pena de multa diária de R\$300,00 (trezentos reais) até o limite de R\$30.000,00 (trinta mil reais), por descumprimento, se abstenham de cancelar o contrato e cobrar juros sobre o saldo devedor no valor originário de R\$138.400,00 (cento e trinta e oito mil e quatrocentos reais) até a efetiva entrega das chaves do imóvel.

Coube-me o feito por regular distribuição.

Em despacho de fls. 579, indeferi o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso, determinei a intimação do juízo prolator da decisão agravada para, no prazo legal, prestar as informações de estilo, e as dos agravados para, querendo, no prazo legal, apresentarem contrarrazões.

O Juízo a quo prestou as informações solicitadas, conforme documento às fls. 581.

Os Agravados não apresentaram contrarrazões, conforme certidão às fls. 595.

É o relatório.

VOTO

Analisando o recurso interposto, verifica-se, desde logo, o preenchimento dos pressupostos de admissibilidade, razão pela qual passo a analisá-lo.

Quando da apreciação do pedido de efeito suspensivo requerido pelo ora Agravante, proferi a seguinte decisão, ora reproduzida como razões de decidir.

Em que pesem as ponderações feitas pela agravante, incontroversa sua mora com relação ao atraso na entrega da unidade compromissada aos autores, haja vista que o prazo derradeiro findou-se em 30 de maio de 2010. Assim, forçoso convir que, não tendo ainda, até a presente data, ocorrido a entrega da obra, é evidente o atraso em questão.

Nesta conformidade, entendo como correta a decisão da magistrada singular determinando o congelamento do saldo devedor até a efetiva entrega da unidade imobiliária por parte das agravantes.

Destarte, pelo acima exposto, nego o efeito suspensivo ao recurso.



Observa-se, da análise dos autos, que o cerne da questão diz respeito ao atraso ou não na entrega do imóvel adquirido pelo Agravado.

Em sua inicial, às fls. 179/196, alegam os ora Agravados que Em 14 de junho de 2008, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda do imóvel assim discriminado....

Prosseguindo, asseveram que O prazo previsto para a entrega da obra era o mês de Maio de 2010, com tolerância máxima de 180 dias.

Aduzem, ainda, que ...pagaram todas as parcelas, algumas com dificuldades em razão de apertos financeiros, mas todas devidamente quitadas.

As ora Agravantes, em suas razões de recorrer, às fls. 02/10, em nenhum momento se contrapõe às assertivas acima especificadas, ou seja, de que o imóvel deveria ser entregue em Maio de 2010; que as parcelas estavam devidamente quitadas pelos agravados, preferindo tentar demonstrar o cabimento do presente recurso e discorrer sobre se há ou não dano no perigo da demora da prestação jurisdicional, o que, a meu sentir corrobora as alegações dos ora Agravados.

Da leitura dos documentos acostados aos autos, entendo que razão não assiste às Agravantes.

Ressalte-se que o conflito em análise é nitidamente de consumo, impondo-se a análise dentro do microsistema da Lei n° 8.078/90.

É notório que a realidade fática em apreço está inserida nos riscos naturais e inerentes à atividade econômica lucrativa explorada pela Agravante, autêntica res inter alios aos autores.

E isso é óbvio, bastando considerar que da mesma maneira que os lucros não são compartilhados com o consumidor, apenas ao fornecedor de produto ou serviço cabe o risco e os percalços do empreendimento explorado.

Pois bem. Como se depreende das cláusulas do contrato acostado aos autos, a conclusão da obra a entrega das chaves foi estabelecida para maio de 2010, com previsão de que o prazo de entrega da obra poderia ser ampliado para novembro de 2010, consoante documento às fls. 271/286.

Da leitura dos autos, observa-se que a ação foi distribuída em agosto de 2013, data em que já havia se expirado, mesmo com o prazo de prorrogação, o prazo de entrega do imóvel.

Neste passo, oportuna a lição de Sílvio de Salvo Venosa, em sua obra Direito Civil – 5ª edição – Editora Atlas – São Paulo – 2005 – págs. 406/407, quanto à força obrigatória dos contratos:

Um contrato válido e eficaz deve ser cumprido pelas partes: pacta sunt servanda. O acordo de vontades faz lei entre as partes (...)

Essa obrigatoriedade forma a base do direito contratual. O ordenamento deve conferir à parte instrumentos judiciais para obrigar o contratante a cumprir o contrato ou a indenizar pelas perdas e danos. Não tivesse o contrato essa força obrigatória, estaria



estabelecido o caos. Ainda que se busque o interesse social, tal não deve contrariar tanto quanto possível a vontade contratual, a intenção das partes.

Assim, não se deve olvidar que o contrato, uma vez livremente pactuado, deve ser seguido em respeito à palavra dada, na qual se traduz a chamada confiança pública.

Isto posto, conheço do presente recurso de Agravo de Instrumento, porém, nego-lhe provimento, mantendo a decisão agravada em todos os seus termos.

É o voto.

Belém, 11.04.16

Des. Ricardo Ferreira Nunes.

Relator