



PROCESSO Nº0007438-95.2014.8.14.0301
ÓRGÃO JULGADOR: 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
RECURSO: AGRAVO REGIMENTAL RECEBIDO COMO AGRAVO INTERNO NO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
COMARCA: BELÉM (1.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)
AGRAVANTES: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E TEMPO
INCORPORADORA LTDA (ADVOGADO: GUSTAVO FREIRE DA FONSECA)
AGRAVADOS: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 164/170 E ADALBERTO DE
OLIVEIRA FERNANDES E ELIETE PIEDADE FERNANDES (ADVOGADO: DANILO
LANOA COSENZA)
RELATORA: DESA. NADJA NARA COBRA MEDA

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL RECEBIDO COMO AGRAVO INTERNO NO
AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E
MATERIAIS. DEFERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA QUANTO AO PEDIDO DE
DANOS MATERIAIS. DETERMINAÇÃO PARA QUE AS AGRAVANTES APLIQUEM
CORREÇÃO PELO INCC SOBRE O SALDO DEVEDOR, MAS ABATENDO DESTE
VALOR 12 POR CENTO AO ANO DE JUROS DE MORA E 2 POR CENTO DE MULTA
MORATÓRIA, MAIS ÍNDICE DE CORREÇÃO (INCC) E MULTA DE 10 POR CENTO
SOBRE O CAPITAL JÁ PAGO PELO AUTOR. NUMA RELAÇÃO SINALAGMÁTICA,
NÃO SE PODE EXIGIR O PAGAMENTO DA PARCELA DA CHAVE QUANDO SE
EVIDENCIA O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR CULPA DA
CONSTRUTORA. DECISÃO MANTIDA EM TODOS OS SEUS FUNDAMENTOS.
RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO
SEGUIMENTO AO RECURSO MANTIDA.

1. Como a decisão vergastada levou em consideração o fato de que o contrato celebrado entre as partes é uma relação sinalagmática, fundamentada na própria existência da obrigação da outra parte, está escorreita a antecipação de tutela quanto ao pedido de danos materiais, uma vez que as agravantes, sem justificativa plausível, não concluíram a obra no prazo estipulado em contrato.
2. Na hipótese dos autos, resta plenamente justificável aos Agravados postergar o pagamento das chaves quando a obra do empreendimento, por culpa da construtora ainda não estava finalizada.
3. Recurso conhecido e improvido. Decisão unânime.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 3ª 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 Desembargadora Relatora. Sala das Sessões do Tribunal do Júri Plenário da 3ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos doze dias do mês de maio de 2016.

Julgamento presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque.

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO REGIMENTAL interposto contra decisão monocrática de fls. 164/170, proferida pela Exma. Desa, Odete da Silva Carvalho, interposto por Construtora Leal Moreira Ltda. e Tempo Incorporadora Ltda ,



que negou seguimento ao Recurso de Agravo de Instrumento, com fulcro no art. 557, caput do CPC.

Eis a decisão ora agravada:

Neste sentido, não se vislumbra o risco de lesão às agravantes, como também não se encontram presentes os requisitos da fumaça do bom direito, bem como do perigo de demora, necessários à concessão do efeito suspensivo, razão pela qual o recurso não merece provimento. Sob estes fundamentos, entendo necessária a aplicação do disposto no art. 557, caput, do CPC, que assim dispõe:

Art. 557. O relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior.

Ante o exposto, com base no art. 557, caput do CPC, conheço, mas nego seguimento ao recurso, por ser manifestamente improcedente e contrário, nos termos da fundamentação. Em suas razões (fls. 172/188), 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 que deferiu a antecipação de tutela quanto ao pedido de danos materiais, uma vez que a quebra de contrato provocada pelo atraso da obra, teria como consequência a sua reparação.

Alegam que a decisão atacada viola o princípio da motivação, uma vez que a doutra Desembargadora deixou de fundamentar através de meios probatórios, a motivação de, para ela, ser devido o pagamento retro citado em tutela antecipada.

Afirmam que a parte pretendeu antecipar objeto da própria lide, valendo-se do pleito de antecipação dos efeitos da tutela, bem como, que parece que o decisum levou em consideração a estigmatizada relação consumidor e fornecedor, ao invés de se atentar ao infundado pedido constante da Exordial.

Sustentam que é notório que o período formal de greve, no ano de 2011, se deu num período não muito elevado, todavia, os desdobramentos deste evento são incontestáveis, haja vista que prejudicaram demasiadamente o andamento de diversas obras e, não se pode limitar os efeitos da greve ao seu período fixado nos jornais de grande circulação.

Por fim, requereram o deferimento da presente peça recursal, para reformar a decisão que subverteu as cláusulas contratuais, haja vista falta de elementos legais de *fumus boni juris* e *periculum in mora*.

Os Agravados contrarazoaram o presente Agravo Regimental às fls. 192/195.

Às fls. 198 os autos foram redistribuídos a minha relatoria.

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 art. 1021, do NCPC.



Pela análise das razões do agravo interno, depreende-se que as agravantes insistem na tese de que o periculum in mora e o fumus boni juris não restaram demonstrados. Na verdade, 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 foram repisados no presente recurso.

Todavia, registro que as alegações reiteradas pelas recorrentes não merecem prosperar, uma vez que, verifico que 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 comprovadamente 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 (pagamento da parcela de financiamento), deveriam eles apresentar sua contraprestação, ou seja, a conclusão da obra no prazo estipulado em contrato, o que não se consubstanciou.

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

Ressalta-se que num contrato bilateral, como ambas as partes estavam em mora contratual, uma pelo não pagamento das chaves e a outra por não ter finalizado a construção do empreendimento, não pode o Agravante, unilateralmente, exigir o implemento da do outro, sem a devida contrapartida.

De outra forma, os Agravantes não conseguiram justificar o atraso de mais de dois anos na entrega da obra, uma vez que, às fls. 183, revelam que a greve se deu por um período não muito elevado, mas, de forma genérica, que os seus desdobramentos são incontestáveis.... Assim, repito, confirmam que a greve não foi tão longa, logo, a não entrega do imóvel na data ajustada (dezembro de 2012), vai frontalmente de encontro as regras do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil.

Nesse sentido este Egrégio 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 Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil, de boa-fé objetiva na celebração de contratos (art. 422, CC), observância do equilíbrio contratual e da interpretação favorável ao consumidor das cláusulas contratuais (art 47,



CDC), ensejando a nulidade das cláusulas referente aos prazos de tolerância pela violação aos artigos 30 e 51, incisos I, IV, IX, XV, todos do Código de Defesa do Consumidor. 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. 476, CC, 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 273 do Código de Processo Civil, 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.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal adota o mesmo posicionamento, como comprova o aresto de julgado a seguir transcrito, in verbis:

Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL VENDIDO NA PLANTA - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO - LUCROS CESSANTES. TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. PROCESSO CIVIL - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - INEXISTÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Responde por perdas e danos a empresa que falha na prestação dos serviços e atrasa a entrega das chaves do imóvel comercializado na planta por prazo superior ao contratado. 2. Omissis. 3. Recurso conhecido e parcialmente provido para condenar as recorridas ao pagamento de lucros cessantes até a entrega das chaves. 4. Sem custas e honorários em razão do disposto no art. 55 da Lei 9.099/95. , publicado em 31/03/2015.

Demais disso, como o imóvel não foi entregue no prazo previsto por culpa das agravantes, escorreita a antecipação de tutela pelo juízo de primeiro relativa ao pedido de danos materiais, que foi confirmada pelo juízo de 2º grau na decisão vergastada, já que patente o periculum in mora e o fumus boni juris para os agravados que, inclusive reconhecem seu estado de mora em relação à parcela de entrega das chaves.

Nesse sentido a jurisprudência do Egrégio TJ/DF:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO. DEMORA EXCESSIVA. CULPA DA CONSTRUTORA. RESSARCIMENTO DE DIFERENÇA ACRESCIDA AO VALOR FINANCIADO. CABIMENTO. RESCISÃO UNILATERAL PELA CONSTRUTORA. COMPRADOR NÃO CULPADO. IMÓVEL VENDIDO A TERCEIROS. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE SOLICÁRIA. CORRETORA DE IMÓVEIS. INOCORRÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. MULTA CONTRATUAL NÃO PACTUADA. INCABÍVEL. ESTIPULAÇÃO. RESSARCIMENTO DE DESPESAS COM ADVOGADO. NÃO CABÍVEL.

1. Comprovando-se que a construtora deu causa ao atraso excessivo na formalização do financiamento, cabível é o ressarcimento ao consumidor da diferença entre quantia acrescida sobre o valor financiado em razão do



decorso do tempo e o valor originalmente pactuado. 2. A demora na entrega das chaves superior ao prazo estipulado enseja a reparação por lucros cessantes. 3 ,4, 5 e 6 7. Recurso das requeridas conhecido e desprovido. 8. Recurso da autora conhecido e parcialmente provido.... Data de publicação: 06/10/2014. Grifo nosso.

Diante do exposto, CONHEÇO do Agravo Interno, porém NEGO-LHE PROVIMENTO.

É o voto.

Belém, 12 de maio de 2016.

Desembargadora NADJA NARA COBRA MEDA

Relatora