



21/07/2025

Número: **0803283-02.2021.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE**

Última distribuição : **17/12/2024**

Valor da causa: **R\$ 1.100,00**

Assuntos: **Alienação Fiduciária**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
EDSON CEZAR MULLER MAINARDI (AGRAVANTE)	SOCRATES ALEIXO SILVA (ADVOGADO)
ELISA GRACIETE DAMASCENO MAINARDI (AGRAVANTE)	SOCRATES ALEIXO SILVA (ADVOGADO)
FGR URBANISMO BELEM S/A-SPE (AGRAVADO)	FLAVIO CORREA TIBURCIO (ADVOGADO) JACO CARLOS SILVA COELHO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28408294	16/07/2025 13:40	Acórdão	Acórdão

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0803283-02.2021.8.14.0000

AGRAVANTE: ELISA GRACIETE DAMASCENO MAINARDI, EDSON CEZAR MULLER MAINARDI

AGRAVADO: FGR URBANISMO BELEM S/A-SPE

RELATOR(A): Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE

EMENTA

SECRETARIA ÚNICA DAS TURMAS DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª
TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0803283-
02.2021.8.14.0000

AÇÃO ORIGINÁRIA: PROCESSO N.º 0801649-91.2020.8.14.0133

AGRAVANTE: FGR URBANISMO BELEM S/A-SPE

AGRAVADO(A): EDSON CEZAR MULLER MAINARDI

AGRAVADO(A): ELISA GRACIETE DAMASCENO MAINARDI

RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SUSPENSÃO DE PAGAMENTO DE PARCELAS. DECISÃO MONOCRÁTICA FUNDAMENTADA. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1.095/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Trata-se de Agravo Interno interposto por FGR URBANISMO BELÉM S/A-SPE contra decisão monocrática proferida nos autos do Agravo de Instrumento, a qual concedeu



parcialmente tutela para suspender o pagamento de parcelas de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, em razão de suposto inadimplemento contratual pela vendedora. A parte agravante sustenta, em síntese, a nulidade da decisão por ausência de fundamentação e ofensa ao Tema 1.095 do STJ, além da inadequação da via monocrática.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A controvérsia envolve:

- (i) a alegada nulidade da decisão monocrática por ausência de fundamentação (art. 93, IX, CF/88 e art. 489, § 1º, CPC);
- (ii) a admissibilidade de decisão monocrática em hipóteses não previstas nos incisos IV e V do art. 932 do CPC;
- (iii) a ocorrência, ou não, de afronta ao Tema 1.095 do STJ no caso concreto.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. A decisão agravada encontra-se devidamente fundamentada, com indicação de elementos de convicção extraídos dos autos de origem, não se verificando qualquer vício formal.
2. O julgamento monocrático foi proferido com base em jurisprudência dominante e nos termos do art. 932, IV, do CPC, bem como do art. 133 do Regimento Interno deste Tribunal, inexistindo afronta ao princípio da colegialidade.
3. O Tema 1.095/STJ refere-se à resolução contratual por inadimplemento do devedor fiduciante, hipótese diversa da dos autos, na qual se pleiteia a suspensão de pagamentos em razão de inadimplemento da construtora.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso conhecido e desprovido. Mantida a decisão monocrática por seus próprios fundamentos. Tese: É válida a decisão monocrática que defere parcialmente tutela de urgência para suspender pagamentos em contrato de promessa de venda e compra, quando presentes os requisitos do art. 300 do CPC e jurisprudência dominante, não se aplicando o Tema 1.095/STJ à hipótese de inadimplemento da construtora.

V. JURISPRUDÊNCIA E DISPOSITIVOS CITADOS

- Artigos: 93, IX, da CF; 489, § 1º; 932, IV; 300, caput, do CPC; art. 133 do Regimento Interno do TJPA
- Precedentes:
 - STJ, AgInt no AREsp 1482174/RS, DJe 04/05/2022
 - STJ, AgInt no AREsp 2074900/PR, DJe 30/11/2022
 - Tema 1.095/STJ, REsp 1891498/SP, DJe 19/12/2022
- Vistos os autos. Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em conhecer e negar provimento ao presente recurso de Agravo Interno em Agravo de Instrumento, à unanimidade de votos, para manter a decisão agravada, nos termos do voto do Relator. Julgamento presidido pelo Exmo. Sr. Desembargador Constantino Augusto Guerreiro, na 22ª Sessão Ordinária da 1ª Turma de Direito Privado - Plenário Virtual, com início às 14h do dia



RELATÓRIO

SECRETARIA ÚNICA DAS TURMAS DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª
TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0803283-
02.2021.8.14.0000

AÇÃO ORIGINÁRIA: PROCESSO N.º 0801649-91.2020.8.14.0133

AGRAVANTE: FGR URBANISMO BELEM S/A-SPE

AGRAVADO(A): EDSON CEZAR MULLER MAINARDI

AGRAVADO(A): ELISA GRACIETE DAMASCENO MAINARDI

RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de AGRAVO INTERNO interposto por FGR URBANISMO BELÉM S/A-SPE contra decisão monocrática proferida nos autos do Agravo de Instrumento n. 0803283-02.2021.8.14.0000, oriundo da ação de origem de n. 0801649-91.2020.8.14.0133, movida por ELISA GRACIETE DAMASCENO MAINARDI.

A agravante sustenta a nulidade da decisão monocrática por ausência de fundamentação fática específica ao caso concreto, afirmando que a Relatora se limitou a enunciar de forma genérica a ausência dos requisitos legais para a concessão da tutela de urgência, sem explicitação das razões de fato e de direito que sustentariam tal entendimento.

Alega, ainda, a violação aos artigos 489, § 1º, do Código de Processo Civil, e 93, IX, da Constituição Federal, pleiteando o reconhecimento da nulidade da decisão recorrida. Argumenta que a matéria objeto do recurso de agravo de instrumento não se



enquadra nas hipóteses autorizadoras de julgamento monocrático previstas nos incisos IV e V do art. 932 do CPC, tampouco há jurisprudência dominante ou precedente qualificado que fundamente tal forma de julgamento.

Invoca a Súmula 568 do Superior Tribunal de Justiça, afirmando que a relatoria exorbita os limites de atuação monocrática sem a demonstração de entendimento jurisprudencial consolidado, afrontando o princípio do colegiado. Defende a imprescindibilidade de julgamento pelo órgão colegiado competente, nos termos do art. 133 do Regimento Interno deste Tribunal.

Argumenta também a ausência dos requisitos legais do art. 300 do CPC para a concessão da tutela de urgência deferida, notadamente quanto à probabilidade do direito e ao perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, afirmando que a controvérsia exige dilação probatória.

Por fim, aponta a violação ao Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça, que fixa a tese segundo a qual a resolução de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária deve observar a Lei n. 9.514/97, afastando-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Sustenta que a decisão monocrática não observou esse entendimento consolidado, com o que teria incorrido em erro de julgamento.

Requer a retratação da decisão monocrática agravada ou, subsidiariamente, a submissão do recurso ao órgão colegiado, com o consequente provimento do agravo interno para reformar a decisão originária.

É o relatório.

VOTO

VOTO

O EXMO. DES. JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE, RELATOR:

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo,



adequados à espécie e conta com preparo regular. Portanto, preenchidos os pressupostos *extrínsecos* (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e preparo) e *intrínsecos* (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); SOU PELO SEU CONHECIMENTO.

Preliminarmente, a parte ora agravante suscita a nulidade da decisão agravada por ausência de fundamentação e por exorbitar os limites de atuação monocrática.

Ocorre que, da simples leitura de decisão monocrática de Id 17754473, é possível vislumbrar que a Relatora, à época, esclareceu de forma fundamentada as razões que a levaram a acolher o recurso de Agravo de Instrumento, inclusive apontando os documentos dos autos de origem que formaram o seu convencimento.

Vejamos:

(...) No presente caso, vislumbrei, a demonstração dos requisitos cumulativos do artigo 300 do Código de Processo Civil. Vejamos.

*Quanto ao requisito da probabilidade do direito, entendo ter restado evidenciado, na medida em que, a parte agravante conseguiu demonstrar o inadimplemento do contrato pela parte agravada, na medida em que o laudo pericial de Ids 4921957 a 4921962 atestou que a requerida/agravada não entregou a infraestrutura do condomínio com a qual se comprometeu, conforme consta das propagandas de Ids 4922718 e 4922720, devendo, portanto, ser aplicado o princípio da exceção do contrato não cumprido. Ademais, constatei que a parte agravada, embora tenha apresentado Contrarrazões, não comprovou a entrega da infraestrutura demandada, apenas se limitando a suscitar a necessidade de dilação probatória. Outrossim, ainda que o contrato tenha sido garantido por meio de alienação fiduciária, resta evidente a relação de consumo na relação jurídica existente entre os compradores e a construtora/incorporadora. Do mesmo modo, entendo que a parte agravante demonstrou o requisito do risco de dano, na medida em, embora a entrega do condomínio tenha ocorrido em data anterior, a parte agravante está sendo obrigada a realizar o pagamento mensal de parcelas de superiores a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sem que possa usufruir das comodidades prometidas pela empresa agravada. Por fim, não vislumbro risco de irreversibilidade da medida, uma vez que poderá ocorrer o restabelecimento dos pagamentos em caso de improcedência dos pedidos formulados na petição inicial da ação originária. Assim, pelos motivos supracitados e com fundamento no artigo 932 do Código de Processo Civil c/c artigo 133 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, **CONHEÇO do recurso de Agravo de Instrumento e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, para reformar*



a decisão agravada para autorizar a suspensão do pagamento das parcelas vencidas e vincendas do contrato de promessa de venda e compra do imóvel localizado na Quadra 15, Lote 7 do Condomínio Jardins Coimbra- Marituba/PA, até o julgamento do feito. (...)

Portanto, **REJEITO A PRELIMINAR de nulidade da decisão por ausência de fundamentação**, por não vislumbrar o vício apontado.

Do mesmo modo, entendo pela inocorrência da exorbitância dos limites da atuação monocrática, uma vez que, conforme reiteradamente reconhecido por esta Corte e pelo Superior Tribunal de Justiça, *vide infra*, não há violação ao princípio da colegialidade quando o relator decide monocraticamente recurso que veicula matéria já pacificada em jurisprudência dominante do tribunal, hipótese prevista expressamente no artigo 932, inciso IV, alínea "a", do CPC.

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SERVIDOR PÚBLICO. APELAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSTERIOR RATIFICAÇÃO PELO COLEGIADO, EM JULGAMENTO DE AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. O Tribunal de origem, ao concluir que a legislação processual (art. 932 do CPC/2015 combinado com a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada do Tribunal, asseverando, ademais, que a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade, alinhou-se a entendimento do STJ quanto à matéria. Súmula 83 do STJ. 2. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no AREsp: 1482174 RS 2019/0097611-8, Data de Julgamento: 02/05/2022, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/05/2022)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. ART. 932, V, DO NCPC. ENTENDIMENTO DOMINANTE. POSSIBILIDADE. APRECIÇÃO COLEGIADA. EVENTUAL VÍCIO. SUPERAÇÃO. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO. DEFERIMENTO DA RECUPERAÇÃO. DESNECESSIDADE. LEI N.º 13.043/14. RECLAMAÇÃO. STF. LIMINAR TORNADA SEM EFEITO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do



Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Malgrado a literalidade do art. 932, V, do NCPC, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que a interpretação sistêmica do Código recomenda uma exegese ampliativa da norma, de modo a autorizar o julgamento monocrático dos recursos com amparo na existência de orientação jurisprudencial dominante. 3. A apreciação do tema pelo órgão colegiado no agravo interno supera eventual nulidade da decisão singular. 4. A falta de certidão negativa tributária não impediria o deferimento da recuperação judicial, ante sua incompatibilidade com o princípio da preservação da empresa. 5. A inexigibilidade da apresentação da certidão negativa de débito para fins de deferimento do pedido recuperacional não é afastada após a vigência da Lei n.º 13.043/14. 6. A liminar concedida pelo STF na Reclamação n.º 43.169/SP foi tornada sem efeito em face da posterior negativa de seguimento à mencionada reclamação. 7. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 8. Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no AREsp: 2074900 PR 2022/0047651-7, Relator.: MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 28/11/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/11/2022)

No caso em exame, a controvérsia limita-se à possibilidade de suspensão do pagamento das parcelas da promessa de venda e compra de imóvel em razão do descumprimento contratual por parte da construtora em entregar a infraestrutura prometida do condomínio, tema que há muito se encontra estabilizado nos Tribunais Superiores, seja pela aplicação do Direito do Consumidor, seja pela aplicação da exceção do contrato não cumprido.

Desse modo, também **REJEITO A PRELIMINAR** em comento, em virtude de a decisão agravada não ter ultrapassado os limites do julgamento monocrático.

Superadas as preliminares, passo à análise do mérito recursal.

De plano, entendo que o recurso não merece provimento. Explico:



Embora tenha sido apontada violação ao Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça, entendo não assistir razão à parte agravante, uma vez que o referido tema definiu a seguinte tese: *Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.*

Logo, não se aplica ao presente caso, onde não se discute a resolução do contrato por inadimplemento do consumidor, mas sim busca a suspensão do pagamento de parcelas em razão da ausência de entrega da infraestrutura prometida pela construtora.

Diante disso, não há razão jurídica para reformar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

CONCLUSÃO

Assim, pelos motivos expostos, **CONHEÇO** o recurso de Agravo Interno interposto, todavia, **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo integralmente a decisão monocrática de ID 17754473.

É o voto.

Belém, data registrada no sistema.

Desembargador **JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE**

Relator

Belém, 16/07/2025

