



F

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1º TURMA DE
DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº0000601-20.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: CYRELA MOINHO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO: FERNANDO DENIS MARTINS
AGRAVADO: MILENE CASTELO BRANCO DA FONSECA
ADVOGADO: THIEGO FERREIRADA SILVA
ADVOGADO: SILENE CASTELO BRANCO DA FONSECA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO QUE DEFERIU O CONGELAMENTO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. SALDO DEVEDOR. PREJUÍZO PRESUMIDO DA PARTE AGRAVANTE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO UNANIME.

I - A decisão agravada deferiu o pedido de Tutela Antecipada determinando que se proceda ao congelamento do saldo devedor à título de chaves até a efetiva entrega do imóvel, bem como abster-se de proceder à cobrança de qualquer taxa ou outra similar, ou mesmo, de inscrever a agravada nos cadastros de restrição ao crédito até o final da presente lide.

II - É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC.

III – O STJ, em hipótese como a destes autos, decidiu pelo restabelecimento da correção monetária do saldo devedor, sob a justificativa de que essa correção constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes

IV - Recurso Conhecido e Provido para restabelecer a correção monetária do saldo devedor.

ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do Recurso e Deram-lhe provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.



1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 18ª Sessão Ordinária realizada em 21 de agosto de 2017. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Maria Filomena de Almeida Buarque. Sessão presidida pela Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1º TURMA DE
DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº0000601-20.2015.8.14.0000
AGRAVANTE: CYRELA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO: FERNANDO DENIS MARTINS
AGRAVADO: MILENE CASTELO BRANCO DA FONSECA
ADVOGADO: THIEGO FERREIRADA SILVA
ADVOGADO: SILENE CASTELO BRANCO DA FONSECA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto pela CYRELA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face da decisão proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível e Empresarial de Belém nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e Morais em face de MILENE CASTELO BRANCO DA FONSECA.

A decisão agravada foi a que deferiu o pedido de Tutela Antecipada determinando que se proceda ao congelamento do saldo devedor à título de chaves até a efetiva entrega do imóvel, bem como abster-se de proceder à cobrança de qualquer taxa ou outra similar, ou mesmo, de inscrever a agravada nos cadastros de restrição ao crédito até o final da presente lide.

Alega a Agravante que a Agravada não possui os requisitos necessários



para a concessão da Tutela Antecipada, tendo em vista que consta-se inexistente o PERICULUM IN MORA, que da demora no atraso da obra não se justifica a concessão da liminar, ou seja, não há qualquer risco imediato.

Requer que seja concedido efeito suspensivo ao presente Agravo de Instrumento a fim de que se suspenda a decisão ora combatida.

Juntou documentos às fls.17/149.

Às fls.152/153 foi indeferido o efeito suspensivo no presente recurso.

Às fls.155/166 foram apresentadas as contrarrazões ao presente recurso.

Às fls.169 o Magistrado prestou as informações solicitadas.

À Secretaria para inclusão na pauta com pedido de julgamento.

É o relatório.

Belém, de de 2017.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

VOTO

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente agravo.

O presente recurso tem por escopo atacar a decisão proferida pelo Juízo a quo, que deferiu o pedido de Tutela Antecipada determinando que se proceda ao congelamento do saldo devedor à título de chaves até a efetiva entrega do imóvel, bem como abster-se de proceder à cobrança de qualquer taxa ou outra similar, ou mesmo, de inscrever a agravada nos cadastros de restrição ao crédito até o final da presente lide.

É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC, que assim dispõe:

Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou



parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

Essas exigências deverão comparecer nos autos de modo a comportar uma certeza, ou até provável certeza, de que há o direito que se propõe buscar, ou que há necessidade de garantir os efeitos práticos da tutela principal, isto é, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança das alegações e haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

No que diz respeito aos lucros cessantes, é possível verificar que o Magistrado arbitrou o valor dentro das especificidades do caso concreto, atendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade com o valor do imóvel. Assim, não há mais o que se falar em pagamento de lucros cessantes.

No que se refere à determinação de congelamento imediato do saldo devedor, entendo que deve ser revista a decisão agravada. Vejamos:

O C. STJ, em hipótese como a destes autos, decidiu pelo restabelecimento da correção monetária do saldo devedor, sob a justificativa de que essa correção constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes.

Neste sentido, transcrevo alguns trechos do Voto da Exma. Min. Nancy Andrighi prolatado no julgamento do REsp nº 1.454.139-RJ:

(...)16. Não se ignora tampouco se afasta o direito do comprador de ser ressarcido dos prejuízos decorrentes da mora do vendedor na entrega das chaves. Todavia, em consonância com os mencionados dispositivos legais, essa compensação deve corresponder ao efetivo dano suportado, inclusive de sorte a manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

19. Dessa forma, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora.
(...) (Grifei).

Vejamos o entendimento deste Tribunal:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. MONOCRÁTICA. PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ABUSIVIDADE. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. I Com relação ao congelamento imediato dos valores de atualização do saldo devedor, tem-se que o juiz a quo decidiu em desconformidade com a jurisprudência pátria, a qual entende que a correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda, e a incidência de INCC volta-se à variação do custo da construção civil no país, devendo portanto correr sobre as parcelas avençadas enquanto não concluída a obra, mesmo estando em atraso, não



caracterizando abusividade. Posteriormente ao habite-se (término da construção), é que passa a incidir o IGPM. II- No julgamento fundamentado no art. 557 do CPC, não subsiste a alegada ofensa ao direito de defesa do agravante, pois consoante orientação do STJ, a confirmação de decisão monocrática de relator pelo órgão colegiado sana eventual violação ao art. 557 do CPC. III- Agravo de Instrumento conhecido e improvido.(TJ-PA - AI: 201330288122 PA , Relator: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Data de Julgamento: 16/10/2014, 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Data de Publicação: 23/10/2014).

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PROVIMENTO, para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, uma vez que o juízo a quo congelou o saldo devedor, até a data efetiva da entrega do imóvel. É como voto.

Belém, de de 2017.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora