



AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0013051-58.2016.8.14.0000  
AGRAVANTE: MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA  
ADVOGADO: THEO SALES REDIG (OAB/PA N° 14810)  
AGRAVADO: PAULO ROBERTO DA ANDRADE LOPES  
ADVOGADO: RODNEILI FERREIRA PINTO (OAB/PA N° 10389)  
RELATORA: MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PARA RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR ORA AGRAVANTE À CONSTRUTORA – CONTRATO AINDA NÃO RESCINDIDO – DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE 75% DO VALOR PAGO, A SER DEPOSITADO EM JUÍZO – POSSIBILIDADE – AGRAVANTE QUE SE ENCONTRA NA POSSE DO BEM - AUSÊNCIA DE PERIGO DE DANO – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. À UNANIMIDADE.

1. Decisão agravada que determinou que a Construtora, ora agravante procedesse ao depósito em juízo do valor de 75% do total pago pelo requerente, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, até o limite do valor do imóvel.
2. Contrato de Compra e venda de fls. 53-64 para a aquisição da unidade habitacional, empreendimento que deveria ser concluído em dezembro de 2011, ou em dezembro de 2012 em razão da possibilidade de prorrogação, contudo, não entregue até a data de ingresso da ação.
3. De início, deve-se ressaltar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela por se tratar de uma relação consumerista. É cediço que um dos princípios que norteiam as relações contratuais é o chamado pacta sunt servanda, segundo o qual o contrato faz lei entre as partes e que, salvo reconhecimento judicial de qualquer abusividade, são válidas as cláusulas pactuadas e, portanto, devem ser cumpridas em sua integralidade.
4. Em se tratando de relação de consumo, o princípio do pacta sunt servanda foi relativizado, sendo lícito ao jurisdicionado requerer a intervenção do Estado a fim que o contrato seja revisto quando se tornar excessivamente oneroso para uma das partes, ou, ainda, quando contiver cláusulas abusivas.
5. No caso dos autos, é fato incontroverso que o autor/agravado adquiriu, por meio de contrato de compra e venda, o imóvel descrito na petição inicial e no contrato de fls. 53-64, e, que, em razão do descumprimento por parte da construtora, ora agravante, pretende rescindi-lo.
6. Desta forma, em que pese não tenha havido declaração judicial, acerca da rescisão do instrumento contratual, contudo, considerando que o comando judicial determina a restituição de 75% (setenta e cinco por cento) do valor pago pelo agravado à agravante, sendo, estes depósitos em juízo e, ainda, tendo em vista que a construtora se encontra na posse do bem, não há que se falar em perigo de dano.
7. No que se refere a alegação de impossibilidade de aplicação da multa em





com Pedido de Antecipação de Tutela e Lucros Cessantes e Danos Morais (Proc. nº 0264265-74.2016.8.14.0301), deferiu em parte o pedido do autor, para determinar que a Construtora, ora agravante procedesse ao depósito em juízo do valor de 75% do total pago pelo requerente, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, até o limite do valor do imóvel, em caso de descumprimento, tendo como agravado PAULO ROBERTO DE ANDRADE LOPES.

Relata que o agravado afirma ter celebrado Termo de Cessão com a agravante para a aquisição da unidade nº2704 do empreendimento denominado Rio Figueira na Avenida Marques de Herval, 1612, na Cidade de Belém, que o empreendimento deveria ser concluído em dezembro de 2011, ou em dezembro de 2012, em razão da possibilidade de prorrogação, contudo, fora entregue até a data de ingresso da ação.

Assevera que a decisão do juízo singular, teria ocorrido de forma equivocada, uma vez que inexistem os requisitos para sua concessão, quais sejam: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou ao resultado útil do processo, pois, além de não observar os requisitos necessários, a decisão acabou por satisfazer grande parte do objeto da ação, ao determinar a devolução dos valores pago.

Esclarece que os pedidos antecipatórios se confundem com o mérito e demandam análise aprofundada do contrato, suas cláusulas e de ampla instrução processual, tendo em vista que os valores buscados são incontroversos e ilíquidos.

Afirma que o Código de Processo Civil em seus artigos 536, 537 e 538, estabelecem que o magistrado poderá impor multa diária como medida coercitiva ao cumprimento das obrigações de fazer, não fazer e entregar coisa, salientando que a lei não faculta a imposição de multa às obrigações de pagar quantia certa, como impôs a decisão agravada.

Alega que a condenação ao pagamento de multa pecuniária, para pagamento de quantia certa, somente estaria majorando o valor da dívida, uma vez que a obriga cobrir prejuízos decorrente do atraso na obra, assim, diante da previsão contratual de juros moratórios e correção monetária, em caso de não entrega do empreendimento, o agravado deveria se valer do processo de execução por quantia certa, a qual permite a incursão nos bens do devedor ora agravante, portanto, incabível a aplicação da multa.

Por fim, requer a concessão de antecipação da tutela, para reformar integralmente a decisão que determinou o depósito de 75% do valor pago pelo autor ora agravado, bem como para afastar a aplicação da multa diária imposta, e, no mérito, provimento ao presente recurso, para confirmar a antecipação da tutela, tornando sem efeito a decisão agravada.

Inicialmente, o feito foi distribuído a Desembargadora Celia Regina de Lima Pinheiro em 26.10.2016 (fls. 138), que em razão de seu afastamento das atividades judicantes e em cumprimento ao art. 2º da Portaria nº3542/2016-GP foi redistribuído.

Por redistribuição, coube a relatoria a eminente Desembargadora Rosileide Maria da Costa Cunha em 26.10.2016.

Às. 142-144, foi indeferida a antecipação de tutela pleiteada.

Às fls. 149-152, o agravado apresentou contrarrazões, sustentando que a ação não seria de obrigação e sim de ressarcimento de parcelas pagas cumulada com lucros cessantes e danos morais, razão pela qual, requer o



improvemento do agravo.

Em 04.05.2017, a Relatora originária determinou a redistribuição do feito, com fundamento na Emenda Regimental n° 05/2016 (fls. 203).

Coube-me, por redistribuição, a relatoria do feito em 08.05.2017 (fls.154)

É o relatório.

### VOTO

#### JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE.

Avaliados os pressupostos processuais tenho-os como regularmente constituídos, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

#### QUESRÕES PRELIMINARES

À mingua de questões preliminares, atenho-me ao mérito.

#### MÉRITO

Cinge-se a controvérsia acerca do acerto ou desacerto da decisão de 1º Grau, que determinou a agravante a efetuar o depósito em juízo do valor de 75% do total pago pelo requerente, ora agravado no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, até o limite do valor do imóvel, em caso de descumprimento.

Verifica-se do autos que os litigantes celebram o Contrato de Compra e venda de fls. 53-64 para a aquisição da unidade n°2704 do empreendimento denominado Rio Figueira na Avenida Marques de Herval, 1612, na Cidade de Belém, que o empreendimento deveria ser concluído em



dezembro de 2011, ou em dezembro de 2012, em razão da possibilidade de prorrogação, contudo, não entregue até a data de ingresso da ação.

De início, deve-se ressaltar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela por se tratar de uma relação consumerista.

Sobre os contratos, vale transcrever a lição de De Plácido e Silva:

Contrato, expressa a ideia do ajuste, da convenção, do pacto ou da transação firmada ou acordada entre duas ou mais pessoas para um fim qualquer, ou seja, adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos. Não obstante o princípio de que os contratos fazem entre as partes a sua própria lei, segundo conceito do aforismo *contractus ex conventionem partium legem accipiunt*, não se mostra válido, nem merece amparo legal, contrato que contravenha a regra ou a princípio instituído em lei. Possui o vocábulo, por vezes, o sentido de expressar o próprio instrumento em que se elabora o contrato, isto é, o documento escrito em que o contrato se formou e pelo qual se prova a sua existência, e nessa circunstância, o contrato se diz público ou particular". (Vocabulário Jurídico, ed. Forense, 15ª edição, 2000.)

É cediço que um dos princípios que norteiam as relações contratuais é o chamado *pacta sunt servanda*, segundo o qual o contrato faz lei entre as partes, e que, salvo reconhecimento judicial de qualquer abusividade, são válidas as cláusulas pactuadas e, portanto, devem ser cumpridas em sua integralidade.

Vejamos a doutrina de Caio Mário da Silva Pereira acerca do tema:

Os sistemas de direito positivo consignaram a preeminência da regra segundo a qual o contrato se forma pelo consenso das partes. Retomou uma velha parêmia, *pacta sunt servanda*, não apenas para dizer que os contratos devem ser cumpridos (princípio da força obrigatória), mas para generalizar que qualquer ajuste, como expressão de acordo de vontade das partes, tem igual força cogente. (Instituições de direito civil - Contratos - vol. III. 1ª edição eletrônica. Rio de Janeiro, 2013)

Referido preceito encontra-se expresso no Código de Defesa do Consumidor, ao estabelecer que as declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor (art. 48).

Ainda sobre a matéria, Cláudia Lima Marques assevera que:

A ideia de força obrigatória dos contratos significa que, uma vez manifestada a vontade, as partes estão ligadas por um contrato, tem direitos e obrigações e não poderão se desvincular, a não ser através de outro acordo de vontades ou pelas figuras da força maior e do caso fortuito (acontecimentos fáticos externos e incontroláveis pela vontade do homem). Esta força obrigatória vai ser reconhecida pelo direito e vai se impor ante a tutela jurisdicional. (Contratos no código de defesa do consumidor: o novo regime das relações contratuais. 6ª ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 68)

Outrossim, reza o Código Civil brasileiro, em seu artigo 422, que os contratantes são obrigados a guardar os princípios da probidade e boa-fé antes, durante e após o término do contrato.

Em se tratando de relação de consumo, o princípio do *pacta sunt servanda* foi relativizado, sendo lícito ao jurisdicionado requerer a intervenção do Estado a fim de que o contrato seja revisto quando se tornar



excessivamente oneroso para uma das partes, ou, ainda, quando contiver cláusulas abusivas. No caso dos autos, é fato incontroverso que o autor/agravado adquiriu, por meio de contrato de compra e venda, o imóvel descrito na petição inicial e no contrato de fls. 53-64.

Observa-se do contrato que o prazo de entrega do imóvel estava previsto para dezembro de 2012, nos termos da cláusula do item 11.1, parágrafo único (da conclusão da obra) do contrato particular de promessa de compra e venda às fls. 60 dos autos.

No entanto, a robusta documentação constante nos autos demonstra que a agravada não teria concluído/entregue a obra no prazo ajustado.

Desta forma, não tendo a construtora agravante comprovado a entrega do imóvel, no prazo estipulado, é justo que o comprador, ora agravado, requeira a rescisão do contrato e, por conseguinte a devolução da quantia por ele paga.

Assim, a decisão que determina o depósito em juízo do valor de 75% (setenta e cinco por cento) da quantia paga pelo agravado, não constitui perigo de dano reverso em desfavor da construtora, uma vez que esta tem como garantia da dívida o imóvel objeto do contrato, portanto, o perigo de dano apresenta-se em desfavor do agravado, se este tiver que esperar a conclusão do processo para receber seu dinheiro de volta, ao mesmo tempo em que não ocupa o imóvel adquirido, decidir ao contrário é beneficiar a agravante, que, além de ficar com os valores pago ainda ficaria com a posse do bem.

Acerca do tema, o Colendo Superior Tribunal de Justiça já se posicionou:

**AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COOPERATIVA HABITACIONAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. IMÓVEL. ENTREGA. PRAZO. NÃO CUMPRIMENTO. QUANTIA PAGA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N° 83 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.**

1. Não há falar em retenção de valores de caráter administrativo na hipótese de descumprimento contratual da cooperativa, ocasionado pelo atraso na entrega do imóvel antes negociado, sendo devida a restituição integral dos valores já pagos.

2. Os magistrados da instância ordinária decidiram em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula n° 83/STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1536060/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2015, DJe 19/10/2015)

No mesmo sentido, a jurisprudência dos Tribunais pátrios:

**APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLENTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES QUITADOS. DANO MORAL EXISTENTE.**

1- A promitente vendedora que der causa exclusiva e injustificada à rescisão do contrato, em virtude do atraso na entrega do imóvel, ainda que



considerado o prazo de tolerância estipulado no ajuste, deverá responder pelos prejuízos ocasionados ao promissário comprador, procedendo à devolução integral dos valores pagos, de forma imediata e via parcela única, incluídos eventuais gastos com custos administrativos (como a comissão de corretagem). 2- É assente na jurisprudência o entendimento de que o injustificado e exagerado atraso na entrega de imóvel destinado à moradia própria enseja abalos na esfera psíquica do comprador. Afinal, o atraso substancial na entrega de imóvel destinado à moradia frustra a expectativa de concretização plena de direito fundamental (art. 6º da CRFB), impondo à parte uma série de dissabores e sujeições decorrentes não só do obstáculo à aquisição da casa própria, como da situação de sujeição inerente à figura do locatário.

(TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.278791-4/001, Relator(a): Des.(a) Cláudia Maia , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/04/0016, publicação da súmula em 06/05/2016)

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA - PRELIMINAR DE SENTENÇA EXTRA PETITA - INOCORRÊNCIA - CONSTRUTORA – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - RESCISÃO DO CONTRATO - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS - DANOS MORAIS - OCORRENCIA.**

Não há que se falar em sentença extra petita quando a decisão utiliza o mesmo índice de correção utilizado pela Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais.

Evidenciada nos autos a culpa exclusiva da promitente vendedora pelo inadimplemento contratual e consequente rescisão do contrato, a devolução dos valores pagos deverá ocorrer de forma integral.

O atraso na entrega do imóvel, cujas obras sequer iniciaram, não gera um mero aborrecimento, mas abalo moral.

A indenização por danos morais não deve implicar em enriquecimento ilícito, tampouco pode ser irrisória, de forma a perder seu caráter de justa composição e prevenção. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.196650-1/001, Relator (a): Des. (a) Aparecida Grossi, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/01/0016, publicação da súmula em 05/02/2016).

Desta forma, em que pese não tenha o juízo ad quo rescindo o contrato objeto da demanda, a decisão que determina a restituição de 75% (setenta por cento) da quantia paga pelo agravado, a ser depósito em juízo, é medida que se mostra acertada, tendo em vista que, os motivos que o levaram a rescindir o contrato, fora o descumprimento das obrigações contratuais por parte da construtora, ora agravante.

No que se refere a alegação de impossibilidade de aplicação da multa, por ser obrigação de pagar, entendo, não que assiste razão a agravante, haja vista trata-se de multa pelo descumprimento da medida de uma obrigação de fazer, qual seja: realizar o depósito do valor de 75% do valor pago pelo agravado, portanto, não se pode falar em obrigação de pagar, como quer fazer crer o agravante.

Nesta esteira de raciocínio e com as provas até então produzidas, não se pode concluir pelo direito do agravante de forma a autorizar a concessão da tutela antecipatória pretendida, sendo, mais prudente, neste momento processual, manter a decisão, ora agravada.



**DISPOSITIVO**

Ante o exposto, conheço do recurso, porém, Nego-lhe Provimento, para manter a decisão ora vergastada, em todos os seus termos.

É como voto.

Belém (PA), 29 de maio de 2018.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**  
Desembargadora – Relatora.