



Número: **0024976-89.2014.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **11/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 231.813,00**

Processo referência: **0024976-89.2014.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELANTE)	KADJA LEMOS SILVA (ADVOGADO) CHEDID GEORGES ABDULMASSIH (ADVOGADO) GEORGES CHEDID ABDULMASSIH JUNIOR (ADVOGADO)
CKOM ENGENHARIA LTDA (APELANTE)	KADJA LEMOS SILVA (ADVOGADO) CHEDID GEORGES ABDULMASSIH (ADVOGADO) GEORGES CHEDID ABDULMASSIH JUNIOR (ADVOGADO)
MARIA LUCIA CHAVES LIMA (APELADO)	KELY VILHENA DIB TAXI JACOB (ADVOGADO) FELIPE JACOB CHAVES (ADVOGADO)
META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELADO)	
CKOM ENGENHARIA LTDA (APELADO)	KADJA LEMOS SILVA (ADVOGADO) CHEDID GEORGES ABDULMASSIH (ADVOGADO) GEORGES CHEDID ABDULMASSIH JUNIOR (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3733377	30/09/2020 08:10	Acórdão	Acórdão
3542870	30/09/2020 08:10	Relatório	Relatório
3542879	30/09/2020 08:10	Voto do Magistrado	Voto
3542886	30/09/2020 08:10	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0024976-89.2014.8.14.0301

APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CKOM ENGENHARIA LTDA
APELADO: MARIA LUCIA CHAVES LIMA, META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA,
CKOM ENGENHARIA LTDA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA

ACÓRDÃO Nº. _____.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0024976-89.2014.8.14.0301

COMARÇA: BELÉM (6.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)

APELANTE/APELADO: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CKOM ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS: KADJA LEMOS SILVA (18.810), CHEDID GEORGES ABDULMASSIH (9.678-A) E GEORGES CHEDID ABDULMASSIH JUNIOR (OAB/PA 8.008)

APELANTE/APELADO: MARIA LUCIA CHAVES LIMA

ADVOGADO: KELY VILHENA DIB TAXI JACOB (OAB/PA 18.949) E FELIPE JACOB CHAVES (13.992)

RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO DA RÉ. INDEFERIMENTO JUSTIÇA GRATUITA. AUSÊNCIA DE PREPARO RECURSAL. PRÉVIA INTIMAÇÃO PARA EFETIVAR O DEPÓSITO. DESERÇÃO. 1.007, DO CPC. RECURSO NÃO CONHECIDO. RECURSO AUTORA DA AÇÃO. CONGELAMENTO DE SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ACARRETA A APLICAÇÃO DE MULTA, NÃO SENDO ILEGAL A ATUALIZAÇÃO DOS VALORES. INAPLICABILIDADE DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAR. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

RELATÓRIO

ACÓRDÃO Nº. _____.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0024976-89.2014.8.14.0301
COMARCA: BELÉM (6.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)
APELANTE/APELADO: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CKOM ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS: KADJA LEMOS SILVA (18.810), CHEDID GEORGES ABDULMASSIH (9.678-A) E GEORGES CHEDID ABDULMASSIH JUNIOR (OAB/PA 8.008)
APELANTE/APELADO: MARIA LUCIA CHAVES LIMA
ADVOGADO: KELY VILHENA DIB TAXI JACOB (OAB/PA 18.949) E FELIPE JACOB CHAVES (13.992)
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Trata-se de Recursos de Apelação Cíveis interpostos por **META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CKOM ENGENHARIA LTDA** (requeridas) e **MARIA LUCIA CHAVES LIMA** (requerente) contra a sentença (Num. 619687 - Pág. 1-28) proferida pelo Juízo da 6ª vara cível e empresarial de Belém, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais c/c Pedido de Antecipação de Tutela (Proc. n.º **0024976-89.2014.8.14.0301**), que julgou parcialmente procedente o pedido da inicial, nos seguintes termos: **a)** anular a cláusula referente ao prazo de tolerância; **b)** condenar as requeridas ao pagamento das despesas com alugueis pagos pela autora, a contar do dia 30/06/211, no valor de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) que deve ser corrigido pelo INPC e mais juros de mora simples a contar da data de cada um dos pagamentos; **c)** não acatar o pedido de suspensão da correção do saldo devedor pelo INCC; **d)** condenar as requeridas ao pagamento de danos morais à autora no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) que deve ser corrigido pelo INPC e mais juros de mora simples de 1% (um por cento) a contar da citação; **e)** tornar sem efeito a fixação de multa em obrigação de pagar estipulada em sede de tutela antecipada e **f)** condenar as requeridas aos pagamentos de 90% (noventa por cento) das custas e despesas processuais e de R\$ 3.000,00 (três mil reais) em honorários de sucumbência.

Em petição acostada aos autos (Num. 619687 - Pág. 34-38), a parte autora requereu a concessão dos benefícios da justiça gratuita por não possuir mais condições de arcar com as custas da demanda.

META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CKOM ENGENHARIA LTDA interpuseram o RECURSO DE APELAÇÃO (Num. 619688 - Pág. 1-34), no qual requerem a concessão dos benefícios da justiça gratuita. No mérito, aduzem a legalidade da cláusula de tolerância prevista em contrato e o justo motivo para o atraso nos obras, considerando o *boom* imobiliário, as condições



climáticas adversas e a escassez de mão de obra.

Sustentam que a pretensão inicial de indenização por lucros cessantes não merece prosperar, pois não houve comprovação do prejuízo sofrido. Argumentam ainda que não há comprovação da ocorrência de constrangimento ou abalo psicológico para justificar a condenação em dano moral. Subsidiariamente, pleiteiam a redução do *quantum* fixado a título de dano moral.

Requerem o conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença.

MARIA LUCIA CHAVES LIMA interpôs o RECURSO DE APELAÇÃO (Num. 619689 - Pág. 1-9), no qual pugna pelo congelamento do saldo devedor e pela aplicação da multa pelo não cumprimento da tutela antecipada.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença.

Contrarrazões apresentadas pela autora da ação (Num. 619690 - Pág. 1-9) e pelas rés (Num. 619691 - Pág. 1-5).

Em decisão datada de 19/10/2017 (Num. 619691 - Pág. 7-8), o magistrado singular deferiu o pedido de justiça gratuita à parte requerente.

Os recursos foram recebidos nos efeitos devolutivo e suspensivo (Num. 742300).

Indeferi o pedido de concessão de justiça gratuita para as requeridas Meta Empreendimentos Imobiliários e Ckom Engenharia Ltda, bem como determinei a intimação das recorrentes para recolherem as custas processuais devidas, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não conhecimento do recurso interposto, conforme decisão monocrática (Num. 2162371 - Pág. 3).

Conforme certidão acostada aos autos (Num. 2321847), decorreu o prazo legal e não houve manifestação quanto ao recolhimento das custas.

É o relatório. Decido.

VOTO

VOTO



A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

Prefacialmente, justifico o julgamento dos presentes recursos fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, *caput*, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

RECURSO META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CKOM ENGENHARIA LTDA.

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, e adequado à espécie, contudo, não conta com preparo regular. Por esta razão, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO.**

In casu, as requeridas META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CKOM ENGENHARIA LTDA interpuseram o RECURSO DE APELAÇÃO (Num. 619688 - Pág. 1-34), no qual requereram a concessão dos benefícios da justiça gratuita.

Nesse sentido, indeferi o pedido de concessão de justiça gratuita, bem como determinei a intimação das recorrentes para recolherem as custas processuais devidas, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não conhecimento do recurso interposto, conforme decisão monocrática (Num. 2162371 - Pág. 3).

Conforme certidão acostada aos autos (Num. 2321847), decorreu o prazo legal e não houve manifestação quanto ao recolhimento das custas.

As recorrentes não estão amparadas pelo benefício da gratuidade da justiça e não realizaram o pagamento do preparo do recurso, mesmo depois de intimadas para tanto, nos termos do art. 1.007, § 4º, do NCPC.

Logo, é caso de não conhecimento do recurso, conforme julgados pátrios, a saber:

APELAÇÃO. CORRETAGEM. AÇÃO DE COBRANÇA. INTIMAÇÃO PARA PAGAMENTO EM DOBRO DAS CUSTAS NÃO ATENDIDA. DESERÇÃO CONFIGURADA. ARTIGOS 99, § 7º E 1.007, § 4º, DO



CPC/15. DESERÇÃO OPERADA. Inexistindo comprovação de recolhimento de preparo no momento da interposição e não sendo os apelantes beneficiários da gratuidade judiciária, tampouco tempestivamente atendida a determinação para proceder o recolhimento em dobro, é caso de não conhecimento do recurso, por **deserção**, consoante prescrevem os artigos 99, § 7º e 1.007, § 4º, do CPC/2015. RECURSO DE APELAÇÃO NÃO CONHECIDO.(Apelação Cível, Nº 70083512764, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Leoberto Narciso Brancher, Julgado em: 18-03-2020).

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO DE AGRAVO INTERNO POR PERDA DO OBJETO. INTIMAÇÃO PARA PAGAMENTO DAS CUSTAS NÃO ATENDIDA. DESERÇÃO CONFIGURADA. ARTIGO 99, § 7º E 1.007, § 4º, DO CPC/2015. 1. Concedido à agravante o prazo de cinco dias, a fim de que procedesse o recolhimento do preparo recursal, ficou-se inerte, configurando a deserção do recurso do AGRAVO INTERNO, nos termos do caput do artigo 1.007, do CPC. 2. AGRAVO INTERNO não conhecido nos termos do artigo 1.007, § 4º, do CPC, por ser deserto. DECISÃO UNÂNIME. (2020.00392456-76, 211.713, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-01-27, Publicado em 2020-02-06).

Ante o exposto, não conheço do recurso, nos termos do art. 932, III c/c art. 1.007, § 4º do CPC.

RECURSO MARIA LUCIA CHAVES LIMA

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e sem preparo pela autora da ação em virtude da concessão do benefício da justiça gratuita (Num. 619691 - Pág. 7-8). Portanto, preenchidos os pressupostos *extrínsecos* (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e *intrínsecos* (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO**.

No que concerne ao pedido de congelamento do saldo devedor, importante frisar que o atraso na entrega da obra acarreta a aplicação de multa, não sendo ilegal a atualização dos valores pela vendedora. Além disso, a correção monetária não se trata de pena, mas forma de recomposição do valor da moeda, corroído pela inflação.

O fato do promitente vendedor encontrar-se em mora no cumprimento da sua obrigação - entrega do imóvel - não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexistente equivalência econômica entre as obrigações das partes contratantes, porquanto o prejuízo decorrente do atraso na



conclusão da obra não guarda correspondência com o valor da correção monetária do saldo devedor para o período de inadimplência.

Assim, caberá ao promitente comprador buscar a reparação dos danos por ele suportado com o atraso na entrega do imóvel por outros meios, de acordo com os prejuízos efetivamente sofridos, tais como a indenização do aluguel pago ou que seria recebido durante a mora ou dos danos morais.

Nesse sentido, colaciono a ementa do Recurso Especial nº 1.454.139 – RJ ,
in verbis:

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES.

DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04. 1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor. 3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor. 4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes. 5. **Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, 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.** 6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e



que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. 7. Recurso especial provido. (REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014). Grifo nosso.

O mesmo posicionamento é adotado pelos tribunais pátrios, incluindo, esta Egrégia Corte, *in verbis*:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONSTRUTORA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. LUCROS CESSANTES. RESSARCIMENTO DEVIDO. DANO MORAL. QUANTUM. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. 1. A legitimidade para a causa consiste na aptidão específica de ser parte, autor ou réu, em uma demanda, em face da existência de uma relação jurídica de direito material sobre a qual se funda o pedido do autor. Comprovada essa aptidão, não há que se falar em ilegitimidade passiva. 2. **Ainda que evidente o atraso da obra, não se mostra possível o congelamento do valor das prestações ou do saldo devedor, pois a correção monetária não constitui um plus.** 3. Consoante precedentes do STJ, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, presumem-se os lucros cessantes experimentados pelo promitente comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. 4. De acordo com a corrente majoritária contemporânea, a quantificação do dano moral se submete à equidade do magistrado, o qual arbitrará o valor da indenização com base em critérios razoavelmente objetivos, analisados caso a caso, tais como a gravidade do fato em si e suas consequências para a vítima, a culpabilidade do agente, a possível culpa concorrente do ofendido, a condição econômica do ofensor, as condições pessoais da vítima etc., devendo observar também os patamares adotados pelo Tribunal e pelo Superior Tribunal de Justiça. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.16.060551-5/002, Relator(a): Des.(a) Marcos Lincoln , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 31/07/2019, publicação da súmula em 31/07/2019). Grifo nosso.

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DEMORA NA ENTREGA DA OBRA E DE DOCUMENTOS NECESÁRIOS A CONCRETIZAÇÃO DO FINANCIAMENTO. PRELIMINAR DE EXISTÊNCIA DE ERRO IN PROCEDENDO-REJEITADA.DEFERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA PARA CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE.



DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO TJPA E DO STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. ACERTO DA DECISÃO MONOCRÁTICA IMPUGNADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Preliminar de existência de erro in procedendo - o Superior Tribunal de Justiça editou o Enunciado de Súmula n 568, que consolida o entendimento de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema/" Tal enunciado tem fundamento no regimento interno daquela Corte Superior, assim como previsto no regimento deste E. Tribunal, e permanece produzindo regularmente seus efeitos. Ademais, a interposição de Agravo Interno tem como um de seus efeitos a devolução da análise do mérito recursal ao Órgão Colegiado, o que fulmina a pretensão preliminar de nulidade de erro in procedendo. Por tais razões, Rejeito a Preliminar de Anulação do Decisum por Erro In Procedendo. 2. **A correção monetária constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes.?. (REsp 1391770/SP).** 3. **Independente, portanto, qual a causa de pedir do congelamento do saldo devedor, se o atraso na entrega do imóvel ou a demora na entrega dos documentos necessário à concretização do financiamento, pois o congelamento por si só do saldo devedor configura enriquecimento sem causa do devedor.** 4. **A jurisprudência dominante desta E. Corte sedimentou-se no sentido de rechaçar a possibilidade de congelamento do saldo devedor em casos envolvendo compromisso de compra e venda.** 5. Recurso Conhecido e desprovido à unanimidade. (2018.02121410-96, 190.746, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2018-05-22, Publicado em 2018-05-28). Grifo nosso.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR NÃO ENCONTRA AMPARO LEGAL. NULIDADE DE CLAUSULA DE TOLERÂNCIA DEVE SER APRECIADO QUANDO DO JULGAMENTO DO MÉRITO DA AÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 3. Isso porque o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já assentou que o atraso injustificado na entrega de imóvel caracteriza a culpa exclusiva do promitente vendedor na hipótese de resolução contratual. Recurso conhecido e parcialmente provido. 4. Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor do agravado: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos. 5. **Relativamente à discussão sobre a manutenção ou não da correção monetária do saldo devedor, por conta do aludido atraso, entendo que a correção deve ser mantida, pois ela tem por finalidade eliminar as distorções no valor da moeda, a fim de que prevaleça o seu valor real, não representando, portanto, um bônus ao agravante e nem um ônus ao agravado.** 6. No que



concerne ao pedido de decretação da nulidade da cláusula de tolerância do contrato entabulado entre as partes litigantes, tal medida deve ser tratada quando do julgamento do mérito da ação, sob pena de esvaziamento da jurisdição do juízo de origem. 7. Recurso conhecido e parcialmente provido. (2017.02099222-70, 175.273, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-16, Publicado em 2017-05-24). Grifo nosso.

Desta feita, cabível a correção monetária sobre o saldo devedor.

Quanto ao pleito de aplicação da multa pelo não cumprimento da tutela antecipada, entendo que não merece acolhida, pelo motivo a seguir aduzido.

No presente caso, o magistrado *a quo* deferiu o pedido de antecipação parcial dos efeitos da tutela para determinar o congelamento dos valores das chaves e o pagamento à autora pelas requeridas do valor de R\$ 1.100 (mil e cem reais) a título de aluguel, sob pena de multa diária de R\$ 1.100 (mil e cem reais) até o patamar de R\$ 60.000,00 (sessenta mil), em caso de descumprimento da decisão (Num. 619686 - Pág. 9).

Ocorre que, em sentença, o juízo de origem de maneira acertada não acatou o pedido de suspensão da correção do saldo devedor pelo INCC e tornou sem efeito a fixação de multa em obrigação de pagar estipulada em sede de tutela antecipada.

Com a manutenção da antecipação da tutela apenas quanto ao pagamento dos valores inerentes ao aluguel pago pela autora, não se pode manter a aplicação de multa, pois a determinação de pagamento do referido aluguel é uma obrigação de pagar quantia certa para qual não se permite a aplicação de *astreintes*.

Nesse sentido, colaciono julgados desse Egrégio Tribunal, *in verbis*:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO PREJUÍZO PARA O DEFERIMENTO DO PAGAMENTO. ARGUMENTO REJEITADO. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. **INAPLICABILIDADE DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAR. MEDIDAS EXECUTIVAS PRÓPRIAS. ALEGAÇÃO ACOLHIDA. DECISÃO AGRAVADA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2020.00498414-71, 212.039, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-02-10, Publicado em 2020-02-14).**



Grifo nosso.

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS PRELIMINAR DE DECISÃO EXTRA-PETITA REJEITADA OBSERVÂNCIA PELO JUÍZO AD QUO DO PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO MÉRITO ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES POSSIBILIDADE MONTANTE MINORADO PELO JUÍZO AD QUEM EM SEDE DE EFEITO QUE SE ENCONTRA DENTRO DA VARIAÇÃO PERCENTUAL CONSAGRADA PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA DE 0,5% A 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL MANUTENÇÃO. **ARBITRAMENTO DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO (ASTREINTE) IMPOSSIBILIDADE RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.** (2018.02202416-63, 191.501, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-05-29, Publicado em 2018-06-05). Grifo nosso.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. CUMULADA COM MULTA CONTRATUAL. CABIMENTO. QUANTUM DE LUCROS CESSANTES. MODIFICADO PARA ATENDER A RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. **MULTA DIÁRIA POR DESCUMPRIMENTO. IMPOSSIBILIDADE.** RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - Insurgiu-se o Agravante em face de decisão singular que lhe atribuiu o pagamento de lucros cessantes, em decorrência de atraso na entrega de imóvel, firmando-o sobre a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% sobre o valor devido e corrigido, sob pena de multa diária de R\$ 3.000,00 (três mil reais). II - Busca o Agravante que seja aplicada apenas a multa contratual, em decorrência do atraso na entrega da obra, a qual prevê uma multa de 0,5% sobre preço da unidade. III - No presente caso, cabe a aplicação da multa constante no contrato firmado entre as partes, conforme fora reconhecido pelo Agravante. No entanto, além desta pena convencional, aplica-se os lucros cessantes, por se tratarem de obrigações diversas, e esta última merece ser reforma, atendendo ao Princípio da Razoabilidade e Proporcionalidade para a medida de 0,5% sobre o valor do bem. III - **No tocante a multa estipulada pelo juízo a quo, esta deve ser afastada, posto que a questão versa sobre obrigação de pagar quantia certa, a qual não há previsão para aplicação de astreinte.** IV - Recurso conhecido e parcialmente provido para reformar a decisão singular no tocante ao quantum indenizatório, modificando-a para 0,5% sobre o valor do imóvel; permitindo também a cumulação com a pena convencional prevista no contrato e para retirar a *astreinte*, por se tratar de obrigação de pagar quantia certa. (TJ-PA - AI: 00733134620138140301 BELÉM, Relator: GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Data de Julgamento: 13/03/2017, 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 27/03/2017). Grifo nosso.

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso interposto por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CKOM ENGENHARIA LTDA e **CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO** ao apelo interposto por MARIA LÚCIA CHAVES LIMA, mantendo a sentença em todos os seus termos.

É como voto

Belém - PA, de de 2020.



Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**
Relatora

Belém, 30/09/2020



Assinado eletronicamente por: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO - 30/09/2020 08:10:04

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20093008100466100000003624058>

Número do documento: 20093008100466100000003624058

ACÓRDÃO Nº. _____.
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0024976-89.2014.8.14.0301
COMARCA: BELÉM (6.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)
APELANTE/APELADO: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CKOM ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS: KADJA LEMOS SILVA (18.810), CHEDID GEORGES ABDULMASSIH (9.678-A) E GEORGES CHEDID ABDULMASSIH JUNIOR (OAB/PA 8.008)
APELANTE/APELADO: MARIA LUCIA CHAVES LIMA
ADVOGADO: KELY VILHENA DIB TAXI JACOB (OAB/PA 18.949) E FELIPE JACOB CHAVES (13.992)
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Trata-se de Recursos de Apelação Cíveis interpostos por **META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CKOM ENGENHARIA LTDA** (requeridas) e **MARIA LUCIA CHAVES LIMA** (requerente) contra a sentença (Num. 619687 - Pág. 1-28) proferida pelo Juízo da 6ª vara cível e empresarial de Belém, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais c/c Pedido de Antecipação de Tutela (Proc. n.º **0024976-89.2014.8.14.0301**), que julgou parcialmente procedente o pedido da inicial, nos seguintes termos: **a)** anular a cláusula referente ao prazo de tolerância; **b)** condenar as requeridas ao pagamento das despesas com alugueis pagos pela autora, a contar do dia 30/06/211, no valor de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) que deve ser corrigido pelo INPC e mais juros de mora simples a contar da data de cada um dos pagamentos; **c)** não acatar o pedido de suspensão da correção do saldo devedor pelo INCC; **d)** condenar as requeridas ao pagamento de danos morais à autora no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) que deve ser corrigido pelo INPC e mais juros de mora simples de 1% (um por cento) a contar da citação; **e)** tornar sem efeito a fixação de multa em obrigação de pagar estipulada em sede de tutela antecipada e **f)** condenar as requeridas aos pagamentos de 90% (noventa por cento) das custas e despesas processuais e de R\$ 3.000,00 (três mil reais) em honorários de sucumbência.

Em petição acostada aos autos (Num. 619687 - Pág. 34-38), a parte autora requereu a concessão dos benefícios da justiça gratuita por não possuir mais condições de arcar com as custas da demanda.

META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CKOM ENGENHARIA LTDA interpuseram o RECURSO DE APELAÇÃO (Num. 619688 - Pág. 1-34), no qual requerem a concessão dos benefícios da justiça gratuita. No



mérito, aduzem a legalidade da cláusula de tolerância prevista em contrato e o justo motivo para o atraso nos obras, considerando o *boom* imobiliário, as condições climáticas adversas e a escassez de mão de obra.

Sustentam que a pretensão inicial de indenização por lucros cessantes não merece prosperar, pois não houve comprovação do prejuízo sofrido. Argumentam ainda que não há comprovação da ocorrência de constrangimento ou abalo psicológico para justificar a condenação em dano moral. Subsidiariamente, pleiteiam a redução do *quantum* fixado a título de dano moral.

Requerem o conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença.

MARIA LUCIA CHAVES LIMA interpôs o RECURSO DE APELAÇÃO (Num. 619689 - Pág. 1-9), no qual pugna pelo congelamento do saldo devedor e pela aplicação da multa pelo não cumprimento da tutela antecipada.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença.

Contrarrazões apresentadas pela autora da ação (Num. 619690 - Pág. 1-9) e pelas rés (Num. 619691 - Pág. 1-5).

Em decisão datada de 19/10/2017 (Num. 619691 - Pág. 7-8), o magistrado singular deferiu o pedido de justiça gratuita à parte requerente.

Os recursos foram recebidos nos efeitos devolutivo e suspensivo (Num. 742300).

Indeferi o pedido de concessão de justiça gratuita para as requeridas Meta Empreendimentos Imobiliários e Ckom Engenharia Ltda, bem como determinei a intimação das recorrentes para recolherem as custas processuais devidas, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não conhecimento do recurso interposto, conforme decisão monocrática (Num. 2162371 - Pág. 3).

Conforme certidão acostada aos autos (Num. 2321847), decorreu o prazo legal e não houve manifestação quanto ao recolhimento das custas.

É o relatório. Decido.



VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

Prefacialmente, justifico o julgamento dos presentes recursos fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, *caput*, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

RECURSO META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CKOM ENGENHARIA LTDA.

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, e adequado à espécie, contudo, não conta com preparo regular. Por esta razão, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO.**

In casu, as requeridas META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CKOM ENGENHARIA LTDA interpuseram o RECURSO DE APELAÇÃO (Num. 619688 - Pág. 1-34), no qual requereram a concessão dos benefícios da justiça gratuita.

Nesse sentido, indeferi o pedido de concessão de justiça gratuita, bem como determinei a intimação das recorrentes para recolherem as custas processuais devidas, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não conhecimento do recurso interposto, conforme decisão monocrática (Num. 2162371 - Pág. 3).

Conforme certidão acostada aos autos (Num. 2321847), decorreu o prazo legal e não houve manifestação quanto ao recolhimento das custas.

As recorrentes não estão amparadas pelo benefício da gratuidade da justiça e não realizaram o pagamento do preparo do recurso, mesmo depois de intimadas para tanto, nos termos do art. 1.007, § 4º, do NCPC.

Logo, é caso de não conhecimento do recurso, conforme julgados pátrios, a saber:

A P E L A Ç Ã O . C O R R E T A G E M . A Ç Ã O D E



COBRANÇA. INTIMAÇÃO PARA PAGAMENTO EM DOBRO DAS CUSTAS NÃO ATENDIDA. DESERÇÃO CONFIGURADA. ARTIGOS 99, § 7º E 1.007, § 4º, DO CPC/15. DESERÇÃO OPERADA. Inexistindo comprovação de recolhimento de preparo no momento da interposição e não sendo os apelantes beneficiários da gratuidade judiciária, tampouco tempestivamente atendida a determinação para proceder o recolhimento em dobro, é caso de não conhecimento do recurso, por **deserção**, consoante prescrevem os artigos 99, § 7º e 1.007, § 4º, do CPC/2015. RECURSO DE APELAÇÃO NÃO CONHECIDO.(Apelação Cível, Nº 70083512764, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Leoberto Narciso Brancher, Julgado em: 18-03-2020).

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO DE AGRAVO INTERNO POR PERDA DO OBJETO. INTIMAÇÃO PARA PAGAMENTO DAS CUSTAS NÃO ATENDIDA. DESERÇÃO CONFIGURADA. ARTIGO 99, § 7º E 1.007, § 4º, DO CPC/2015. 1. Concedido à agravante o prazo de cinco dias, a fim de que procedesse o recolhimento do preparo recursal, quedou-se inerte, configurando a deserção do recurso do AGRAVO INTERNO, nos termos do caput do artigo 1.007, do CPC. 2. AGRAVO INTERNO não conhecido nos termos do artigo 1.007, § 4º, do CPC, por ser deserto. DECISÃO UNÂNIME. (2020.00392456-76, 211.713, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-01-27, Publicado em 2020-02-06).

Ante o exposto, não conheço do recurso, nos termos do art. 932, III c/c art. 1.007, § 4º do CPC.

RECURSO MARIA LUCIA CHAVES LIMA

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e sem preparo pela autora da ação em virtude da concessão do benefício da justiça gratuita (Num. 619691 - Pág. 7-8). Portanto, preenchidos os pressupostos *extrínsecos* (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e *intrínsecos* (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO**.

No que concerne ao pedido de congelamento do saldo devedor, importante frisar que o atraso na entrega da obra acarreta a aplicação de multa, não sendo ilegal a atualização dos valores pela vendedora. Além disso, a correção monetária não se trata de pena, mas forma de recomposição do valor da moeda, corroído pela inflação.

O fato do promitente vendedor encontrar-se em mora no cumprimento da sua obrigação - entrega do imóvel - não justifica a suspensão da cláusula de correção



monetária do saldo devedor, na medida em que inexistente equivalência econômica entre as obrigações das partes contratantes, porquanto o prejuízo decorrente do atraso na conclusão da obra não guarda correspondência com o valor da correção monetária do saldo devedor para o período de inadimplência.

Assim, caberá ao promitente comprador buscar a reparação dos danos por ele suportado com o atraso na entrega do imóvel por outros meios, de acordo com os prejuízos efetivamente sofridos, tais como a indenização do aluguel pago ou que seria recebido durante a mora ou dos danos morais.

Nesse sentido, colaciono a ementa do Recurso Especial nº 1.454.139 – RJ ,
in verbis:

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES.

DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04. 1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor. 3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor. 4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes. 5. **Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, 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.** 6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo



que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. 7. Recurso especial provido. (REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014). Grifo nosso.

O mesmo posicionamento é adotado pelos tribunais pátrios, incluindo, esta Egrégia Corte, *in verbis*:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONSTRUTORA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. LUCROS CESSANTES. RESSARCIMENTO DEVIDO. DANO MORAL. QUANTUM. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. 1. A legitimidade para a causa consiste na aptidão específica de ser parte, autor ou réu, em uma demanda, em face da existência de uma relação jurídica de direito material sobre a qual se funda o pedido do autor. Comprovada essa aptidão, não há que se falar em ilegitimidade passiva. 2. **Ainda que evidente o atraso da obra, não se mostra possível o congelamento do valor das prestações ou do saldo devedor, pois a correção monetária não constitui um plus.** 3. Consoante precedentes do STJ, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, presumem-se os lucros cessantes experimentados pelo promitente comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. 4. De acordo com a corrente majoritária contemporânea, a quantificação do dano moral se submete à equidade do magistrado, o qual arbitrará o valor da indenização com base em critérios razoavelmente objetivos, analisados caso a caso, tais como a gravidade do fato em si e suas consequências para a vítima, a culpabilidade do agente, a possível culpa concorrente do ofendido, a condição econômica do ofensor, as condições pessoais da vítima etc., devendo observar também os patamares adotados pelo Tribunal e pelo Superior Tribunal de Justiça. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.16.060551-5/002, Relator(a): Des.(a) Marcos Lincoln , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 31/07/2019, publicação da súmula em 31/07/2019). Grifo nosso.

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DEMORA NA ENTREGA DA OBRA E DE DOCUMENTOS NECESÁRIOS A CONCRETIZAÇÃO DO FINANCIAMENTO.



PRELIMINAR DE EXISTÊNCIA DE ERRO IN PROCEDENDO-REJEITADA.DEFERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA PARA CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO TJPA E DO STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. ACERTO DA DECISÃO MONOCRÁTICA IMPUGNADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Preliminar de existência de erro in procedendo - o Superior Tribunal de Justiça editou o Enunciado de Súmula n 568, que consolida o entendimento de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema/' Tal enunciado tem fundamento no regimento interno daquela Corte Superior, assim como previsto no regimento deste E. Tribunal, e permanece produzindo regularmente seus efeitos. Ademais, a interposição de Agravo Interno tem como um de seus efeitos a devolução da análise do mérito recursal ao Órgão Colegiado, o que fulmina a pretensão preliminar de nulidade de erro in procedendo. Por tais razões, Rejeito a Preliminar de Anulação do Decisum por Erro In Procedendo.2. **A correção monetária constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes.?. (REsp 1391770/SP).** 3.**Independente, portanto, qual a causa de pedir do congelamento do saldo devedor, se o atraso na entrega do imóvel ou a demora na entrega dos documentos necessário à concretização do financiamento, pois o congelamento por si só do saldo devedor configura enriquecimento sem causa do devedor.** 4. **A jurisprudência dominante desta E. Corte sedimentou-se no sentido de rechaçar a possibilidade de congelamento do saldo devedor em casos envolvendo compromisso de compra e venda.** 5. Recurso Conhecido e desprovido à unanimidade. (2018.02121410-96, 190.746, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2018-05-22, Publicado em 2018-05-28). Grifo nosso.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR NÃO ENCONTRA AMPARO LEGAL. NULIDADE DE CLAUSULA DE TOLERÂNCIA DEVE SER APRECIADO QUANDO DO JULGAMENTO DO MÉRITO DA AÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 3. Isso porque o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já assentou que o atraso injustificado na entrega de imóvel caracteriza a culpa exclusiva do promitente vendedor na hipótese de resolução contratual. Recurso conhecido e parcialmente provido. 4. Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor do agravado: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos. 5. **Relativamente à discussão sobre a manutenção ou não da correção monetária do saldo devedor, por conta do aludido atraso, entendo que a correção deve ser mantida, pois ela tem**



por finalidade eliminar as distorções no valor da moeda, a fim de que prevaleça o seu valor real, não representando, portanto, um bônus ao agravante e nem um ônus ao agravado. 6. No que concerne ao pedido de decretação da nulidade da cláusula de tolerância do contrato entabulado entre as partes litigantes, tal medida deve ser tratada quando do julgamento do mérito da ação, sob pena de esvaziamento da jurisdição do juízo de origem. 7. Recurso conhecido e parcialmente provido. (2017.02099222-70, 175.273, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-16, Publicado em 2017-05-24). Grifo nosso.

Desta feita, cabível a correção monetária sobre o saldo devedor.

Quanto ao pleito de aplicação da multa pelo não cumprimento da tutela antecipada, entendo que não merece acolhida, pelo motivo a seguir aduzido.

No presente caso, o magistrado *a quo* deferiu o pedido de antecipação parcial dos efeitos da tutela para determinar o congelamento dos valores das chaves e o pagamento à autora pelas requeridas do valor de R\$ 1.100 (mil e cem reais) a título de aluguel, sob pena de multa diária de R\$ 1.100 (mil e cem reais) até o patamar de R\$ 60.000,00 (sessenta mil), em caso de descumprimento da decisão (Num. 619686 - Pág. 9).

Ocorre que, em sentença, o juízo de origem de maneira acertada não acatou o pedido de suspensão da correção do saldo devedor pelo INCC e tornou sem efeito a fixação de multa em obrigação de pagar estipulada em sede de tutela antecipada.

Com a manutenção da antecipação da tutela apenas quanto ao pagamento dos valores inerentes ao aluguel pago pela autora, não se pode manter a aplicação de multa, pois a determinação de pagamento do referido aluguel é uma obrigação de pagar quantia certa para qual não se permite a aplicação de *astreintes*.

Nesse sentido, colaciono julgados desse Egrégio Tribunal, *in verbis*:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO PREJUÍZO PARA O DEFERIMENTO DO PAGAMENTO. ARGUMENTO REJEITADO. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. **INAPLICABILIDADE DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAR.** MEDIDAS EXECUTIVAS PRÓPRIAS. ALEGAÇÃO ACOLHIDA. DECISÃO AGRAVADA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE



PROVIDO. (2020.00498414-71, 212.039, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-02-10, Publicado em 2020-02-14). Grifo nosso.

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS PRELIMINAR DE DECISÃO EXTRA-PETITA REJEITADA OBSERVÂNCIA PELO JUÍZO AD QUO DO PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO MÉRITO ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES POSSIBILIDADE MONTANTE MINORADO PELO JUÍZO AD QUEM EM SEDE DE EFEITO QUE SE ENCONTRA DENTRO DA VARIAÇÃO PERCENTUAL CONSAGRADA PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA DE 0,5% A 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL MANUTENÇÃO. **ARBITRAMENTO DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO (ASTREINTE) IMPOSSIBILIDADE RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.** (2018.02202416-63, 191.501, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-05-29, Publicado em 2018-06-05). Grifo nosso.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. CUMULADA COM MULTA CONTRATUAL. CABIMENTO. QUANTUM DE LUCROS CESSANTES. MODIFICADO PARA ATENDER A RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. **MULTA DIÁRIA POR DESCUMPRIMENTO. IMPOSSIBILIDADE.** RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - Insurgiu-se o

Agravante em face de decisão singular que lhe atribuiu o pagamento de lucros cessantes, em decorrência de atraso na entrega de imóvel, firmando-o sobre a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% sobre o valor devido e corrigido, sob pena de multa diária de R\$ 3.000,00 (três mil reais). II - Busca o Agravante que seja aplicada apenas a multa contratual, em decorrência do atraso na entrega da obra, a qual prevê uma multa de 0,5% sobre preço da unidade. III - No presente caso, cabe a aplicação da multa constante no contrato firmado entre as partes, conforme fora reconhecido pelo Agravante. No entanto, além desta pena convencional, aplica-se os lucros cessantes, por se tratarem de obrigações diversas, e esta última merece ser reforma, atendendo ao Princípio da Razoabilidade e Proporcionalidade para a medida de 0,5% sobre o valor do bem. III - **No tocante a multa estipulada pelo juízo a quo, esta deve ser afastada, posto que a questão versa sobre obrigação de pagar quantia certa, a qual não há previsão para aplicação de astreinte.** IV - Recurso conhecido e parcialmente provido para reformar a decisão singular no tocante ao quantum indenizatório, modificando-a para 0,5% sobre o valor do imóvel; permitindo também a cumulação com a pena convencional prevista no contrato e para retirar a *astreinte*, por se tratar de obrigação de pagar quantia certa. (TJ-PA - AI: 00733134620138140301 BELÉM, Relator: GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Data de Julgamento: 13/03/2017, 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 27/03/2017). Grifo nosso.

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso interposto por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CKOM ENGENHARIA LTDA e **CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO** ao apelo interposto por MARIA LÚCIA CHAVES LIMA, mantendo a sentença em todos os seus termos.

É como voto



Belém - PA, de de 2020.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**
Relatora



ACÓRDÃO Nº. _____.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0024976-89.2014.8.14.0301

COMARCA: BELÉM (6.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)

APELANTE/APELADO: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E CKOM ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS: KADJA LEMOS SILVA (18.810), CHEDID GEORGES ABDULMASSIH (9.678-A) E GEORGES CHEDID ABDULMASSIH JUNIOR (OAB/PA 8.008)

APELANTE/APELADO: MARIA LUCIA CHAVES LIMA

ADVOGADO: KELY VILHENA DIB TAXI JACOB (OAB/PA 18.949) E FELIPE JACOB CHAVES (13.992)

RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO DA RÉ. INDEFERIMENTO JUSTIÇA GRATUITA. AUSÊNCIA DE PREPARO RECURSAL. PRÉVIA INTIMAÇÃO PARA EFETIVAR O DEPÓSITO. DESERÇÃO. 1.007, DO CPC. RECURSO NÃO CONHECIDO. RECURSO AUTORA DA AÇÃO. CONGELAMENTO DE SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ACARRETA A APLICAÇÃO DE MULTA, NÃO SENDO ILEGAL A ATUALIZAÇÃO DOS VALORES. INAPLICABILIDADE DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAR. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

