



Número: **0001547-71.2015.8.14.0006**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **17/02/2020**

Valor da causa: **R\$ 126.000,00**

Processo referência: **0001547-71.2015.8.14.0006**

Assuntos: **Obrigações de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
FILIPE MARTINS DO VALE (APELANTE)		ARTHUR CALANDRINI AZEVEDO DA COSTA (ADVOGADO)	
CAPITAL ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A (APELADO)		KEYTH YARA PONTES PINA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5055771	03/05/2021 14:56	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
4858523	03/05/2021 14:56	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
4858524	03/05/2021 14:56	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
4858525	03/05/2021 14:56	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0001547-71.2015.8.14.0006**

APELANTE: FILIPE MARTINS DO VALE

APELADO: CAPITAL ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A

**RELATOR(A):** Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

### EMENTA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO EM OBRA. REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO HABITE-SE. INOVAÇÃO RECURSAL. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO. UNÂNIME.

1. Quanto à aplicação dos efeitos da revelia é cediço que a aplicação dos seus efeitos deve se dar em cotejo com o conjunto probatório colacionado aos autos, de sorte que presumir absolutamente verdadeiros os fatos trazidos à baila pela parte adversa, pela simples ausência de defesa, viola a sistemática processual.

2. Quanto a alegação de que a ausência de averbação do habite-se na matrícula do imóvel tenha sido o empecilho para o pagamento da parcela final do imóvel, quer seja por recursos próprios ou por financiamento, tem-se, da análise da Inicial, que em momento algum o autor fundamentou a constituição de seu direito na ausência de averbação do habite-se. Logo, não sendo discutido na Sentença. Porém quando da Apelação, traz o referido argumento e junta provas não apresentadas na Inicial. Caracterizada, pois, inovação recursal indevida. Recurso não conhecido no ponto.

3. Quanto à alegação da ilegalidade da atualização do saldo devedor e da necessidade de congelado, o Colendo Superior Tribunal Superior (STJ), entende que correção monetária proporciona o equilíbrio financeiro dos negócios jurídicos, pois com decurso do tempo o mercado financeiro sofre



altas e baixas nos preços dos bens moveis e imóveis. Nesse contexto, o congelamento de preços, mesmo no período de inadimplência do empresário, acarretaria em demasiado prejuízo para o fornecedor.

4. Recurso conhecido em parte, e, na parte conhecida, desprovido.

### RELATÓRIO

**PROCESSO 0001547-71.2015.8.14.0006**

**ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL**

**COMARCA: ANANINDEUA**

**UNIDADE JUDICIÁRIA: 2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL**

**APELANTE: FILIPE MARTINS DO VALE**

**ADVOGADA: ARTHUR CALANDRINI AZEVEDO DA COSTA OAB/PA 19008**

**APELADO: CAPITAL ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A**

**ADVOGADO: GLÁUCIO BENTES GONÇALVES NETO OAB/PA 24.276**

**RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.**

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso de APELAÇÃO CÍVEL interposto por **FILIPE MARTINS DO VALE**, contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE ANANINDEUA, [em ação ordinária declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c obrigação de fazer e indenização por danos morais e materiais, com pedido de tutela antecipada, ajuizada em face de CAPITAL ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A](#)

Narra o Autor, na Inicial, que em 31/12/2011, firmou contrato para aquisição de unidade habitacional em empreendimento da requerida, porém, além de não realizar o financiamento por conta do aumento do valor face a incidência de correção monetária



e imposição da requerida de condicionar o financiamento apenas a instituição Caixa Econômica Federal, houve atraso na obra, que tinha previsão para 20/09/2013.

O Juiz sentenciante, julgou totalmente improcedentes os pedidos deduzidos na Inicial, extinguindo o processo com julgamento do mérito, nos termos do artigo 487, I CPC.

Irresignada, a parte interpôs Recurso de Apelação Adesivo, alegando preliminarmente a intempestividade da Contestação e no mérito, a necessidade de congelamento do saldo devedor e a existência de danos materiais, tendo em vista não estar em mora com o credor, pois considera que a expedição do habite-se por si só, sem a devida averbação no cartório de registro de imóveis, não tem o condão de iniciar o prazo de mora.

Pelo exposto, requer o conhecimento e provimento do presente Apelo, com a finalidade de reformar a sentença recorrida.

Em contrarrazões (ID 2308121 - Pág. 1 - 13), o Apelado alega inovação recursal e que os efeitos da revelia não podem ser absolutos, requerendo, portanto, a manutenção da sentença vergastada.

O Recurso foi recebido no duplo efeito, nos termos do artigo 1.012, *caput*, do Código de Processo Civil (ID 2868815 - Pág. 2)

**É o relatório.**

**VOTO**

**VOTO**

O recurso é tempestivo, adequados à espécie e conta com o devido preparo (ID 2746379 - Pág. 25 - 27). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos e intrínsecos. CONHEÇO-O.

A controvérsia recursal, cinge-se, basicamente em duas alegações básicas. A



primeira, consiste na possibilidade de decretação dos efeitos da revelia por suposta intempestividade da Contestação, enquanto que a segunda versa sobre a alegação de que a simples apresentação do habite-se não é documento hábil para obtenção do financiamento da obra e nem pressuposto de exigência, por parte da construtora, para o pagamento final da parcela do contrato de compra e venda de imóvel.

Havendo questão **preliminar**, passo a apreciá-la.

Na realidade, os efeitos da revelia são mérito, e não preliminar. Contudo, considerando a ordem das teses erguidas no apelo, enfrento a tese antes das demais.

**Quanto a aplicação dos efeitos da revelia é cediço que a aplicação dos seus efeitos deve se dar em cotejo com o conjunto probatório colacionado aos autos, de sorte que presumir absolutamente verdadeiros os fatos trazidos à baila pela parte adversa, pela simples ausência de defesa, viola a sistemática processual brasileira do livre convencimento motivado do juiz para apreciar de acordo com a robustez das provas, podendo o Autor não ter sua pretensão satisfeita, apesar da revelia, que, por sua vez, não se confunde com os seus efeitos.**

Assim, a inexistência de contestação, induz, de modo objetivo à revelia, o que não significa, todavia, que seja absoluta, pelo contrário, trata-se de presunção relativa de veracidade que milita em favor do Requerente e, portanto, poderá ser afastada pela própria inexistência de conjunto probatório.

Nesse sentido é o posicionamento dessa E. Corte:

APELAÇÃO EM AÇÃO DE NULIDADE DE CONTRATO CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS: CONTESTAÇÃO INTEMPESTIVA DESENTRANHAMENTO REVELIA QUE NÃO INDUZ A PROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO DO AUTOR NECESSIDADE DE PERQUIRIÇÃO DE PROVA NÃO DEMONSTRAÇÃO DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO VICIO DE CONSENTIMENTO OU DE VONTADE NÃO DEMONSTRADOS HIGIDEZ CONTRATUAL PREJUDICADAS AS DEMAIS MATÉRIAS RECURSAIS À VISTA DO DESACOLHIMENTO DO PEDIDO PRINCIPAL RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO- DECISÃO UNÂNIME. (2017.03316152-69, 178.927,



Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-01. Publicado em 2017-08-08)

EMENTA. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. DOMÍNIO. PROVA. REGISTRO DE IMÓVEIS. CERTIDÃO. APELAÇÃO. REVELIA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. POSSIBILIDADE. A CONTESTAÇÃO INTEMPESTIVA INDUZ A REVELIA. EFEITO INDISSOCIÁVEL DA AUSÊNCIA DA CONTESTAÇÃO. PRESUNÇÃO RELATIVA QUE PODE SER ELIDIDA PELA PROVA EM CONTRÁRIO OU AUSÊNCIA DE PROVA ROBUSTA EM FAVOR DO AUTOR. CITAÇÃO DO LOCATÁRIO POSSUIDOR INDIRETO. DESNECESSIDADE ANTE A PRECARIÉDADA DA OCUPAÇÃO. 1. A revelia foi corretamente aplicada pelo juízo a quo, bem como o julgamento antecipado da lide que não impõe o cerceamento de defesa, porquanto a questão trata de matéria eminentemente de direito e o processo se encontrava suficientemente instruído de forma a subsidiar o convencimento do magistrado 2. A ação reivindicatória pressupõe a demonstração pelo proprietário não possuidor da prova do domínio, da delimitação do bem e da posse injusta. 3. O conceito de posse injusta, na reivindicatória, prescinde dos quesitos da violência, precariedade ou clandestinidade, e configura-se, tão-somente, pela demonstração de que o réu não possui título de domínio ou qualquer outro que justifique juridicamente sua ocupação. 4. Recurso conhecido improvido nos termos do voto da relatora. (2013.04206877-52, 125.255, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2013-10-07. Publicado em 2013-10-10).

Assim, não há como prosperar a tese de desentranhamento da contestação.

## DO MÉRITO

**Quanto a alegação de que a ausência de averbação do habite-se na**



**matrícula do imóvel tenha sido o empecilho para o pagamento da parcela final do imóvel, quer seja por recursos próprios ou por financiamento**, tem-se, da análise da Inicial, que em momento algum o autor fundamentou a constituição de seu direito na ausência de averbação do habite-se. Logo, não sendo discutido na Sentença. Porém quando da Apelação, traz o referido argumento e junta provas não apresentadas na Inicial.

Conforme consta dos autos (ID 2746371 - Pág. 3) o HABITE-SE foi expedido 22 de julho de 2014 e a Ação protocolada sete meses depois. Logo, presume-se que o Autor/Apelante já tinha meios suficiente para obter a comprovação da ausência de averbação do habite-se. Portanto, não há motivo superveniente para tal argumentação somente em grau de recurso, conforme previsão do Art. 1.014 *“as questões de fato não propostas no juízo inferior poderão ser suscitadas na apelação, se a parte provar que deixou de fazê-lo por motivo de força maior”*.

Ademais, o Apelante ao inovar em sede recursal, o faz sem qualquer justificativa para suscitar a questão de fato em momento posterior à constituição inicial da demanda.

Tendo em vista que o fato era conhecido, ou existia meios para conhecê-lo, antes de intentar a Ação e mesmo assim não foi alegado na fase postulatória, por descuido ou esquecimento, não mais pode ser examinado, ante a ocorrência da preclusão temporal.

Assim, tratando-se de inovação recursal, não conheço da insurgência no ponto.

**Quanto a alegação da ilegalidade da atualização do saldo devedor e da necessidade de congelado**, o Colendo Superior Tribunal Superior (STJ), entende que correção monetária proporciona o equilíbrio financeiro dos negócios jurídicos, pois com decurso do tempo o mercado financeiro sofre altas e baixas nos preços dos bens moveis e imóveis. Nesse contexto, o congelamento de preços, mesmo no período de inadimplência do empresário, acarretaria em demasiado prejuízo para o fornecedor.

Assim, o STJ entende ser inviável o congelamento do saldo devedor no período de inadimplência do imóvel, tendo em vista que a correção monetária apenas recompõe o valor da moeda. Não sendo o caso portanto, de auferir vantagem ou mesmo acréscimo no valor do imóvel em benefício do vendedor.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.745.927 - SP (2018/0128431-8)  
RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO RECORRENTE :  
DANIEL AKIO MURAKAWA YAMAMOTO ADVOGADO : LEANDRO  
GODINES DO AMARAL E OUTRO(S) - SP162628 RECORRIDO :  
OGISA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADO : JACQUES GRIFFEL E OUTRO(S) - SP086354  
RECORRIDO : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPAÇÕES RECORRIDO : JARDIM DAS VERTENTES  
INCORPORADORA SPE LTDA ADVOGADO : FABIO RIVELLI E  
OUTRO(S) - SP297608 RECORRIDO : LPS BRASIL  
CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E  
OUTRO(S) - SP168204 EMENTA RECURSO ESPECIAL. COMPRA  
E VENDA DE IMÓVEL NA NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO  
NA CONCLUSÃO DA OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO  
DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM  
CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.  
SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, não é possível o congelamento do saldo devedor de promessa de compra e venda de imóvel, em razão do atraso injustificado na conclusão da obra. Precedentes. 3. Recurso especial não provido. (STJ – REsp. 1745927 SP 2018/0128431-8, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 03/12/2019).

RECURSO ESPECIAL Nº 1.682.824 - MA (2017/0160152-0)  
RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO RECORRENTE :  
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPAÇÕES RECORRENTE : CYBRA DE INVESTIMENTO  
IMOBILIARIO LTDA ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS  
- SP182424 RHELMSON ATHAYDE ROCHA - MA005936 LUIS  
CLAUDIO VIEIRA DO AMARAL E OUTRO(S) - MA012192 LUIZ  
VICTOR NEVES DOS SANTOS - MA013132 RECORRIDO :  
MARIA APARECIDA BATISTA SANTOS ADVOGADO : LUCIMARY  
GALVAO LEONARDO GARCES E OUTRO(S) - PA020103A  
EMENTA RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE



COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. CORREÇÃO MONETÁRIA DE SALDO DEVEDOR. 1. A correção monetária constitui mera reposição do valor real da moeda, que não deve ser paralisada. 2. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1682824 MA 2017/0160152-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 29/10/2019).

Ante o exposto, **CONHEÇO EM PARTE DO RECURSO, E, NA PARTE CONHECIDA, NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo hígida a Sentença combatida.

É como voto.

Belém, 07 de abril de 2021.

**Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**Relatora**

Belém, 03/05/2021



**PROCESSO 0001547-71.2015.8.14.0006**

**ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL**

**COMARCA: ANANINDEUA**

**UNIDADE JUDICIÁRIA: 2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL**

**APELANTE: FILIPE MARTINS DO VALE**

**ADVOGADA: ARTHUR CALANDRINI AZEVEDO DA COSTA OAB/PA 19008**

**APELADO: CAPITAL ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A**

**ADVOGADO: GLÁUCIO BENTES GONÇALVES NETO OAB/PA 24.276**

**RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.**

### **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso de APELAÇÃO CÍVEL interposto por **FILIPE MARTINS DO VALE**, contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE ANANINDEUA, [em ação ordinária declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c obrigação de fazer e indenização por danos morais e materiais, com pedido de tutela antecipada, ajuizada em face de CAPITAL ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A](#)

Narra o Autor, na Inicial, que em 31/12/2011, firmou contrato para aquisição de unidade habitacional em empreendimento da requerida, porém, além de não realizar o financiamento por conta do aumento do valor face a incidência de correção monetária e imposição da requerida de condicionar o financiamento apenas a instituição Caixa Econômica Federal, houve atraso na obra, que tinha previsão para 20/09/2013.

O Juiz sentenciante, julgou totalmente improcedentes os pedidos deduzidos na Inicial, extinguindo o processo com julgamento do mérito, nos termos do artigo 487, I CPC.

Irresignada, a parte interpôs Recurso de Apelação Adesivo, alegando preliminarmente a intempestividade da Contestação e no mérito, a necessidade de congelamento do saldo devedor e a existência de danos materiais, tendo em vista não



estar em mora com o credor, pois considera que a expedição do habite-se por si só, sem a devida averbação no cartório de registro de imóveis, não tem o condão de iniciar o prazo de mora.

Pelo exposto, requer o conhecimento e provimento do presente Apelo, com a finalidade de reformar a sentença recorrida.

Em contrarrazões (ID 2308121 - Pág. 1 - 13), o Apelado alega inovação recursal e que os efeitos da revelia não podem ser absolutos, requerendo, portanto, a manutenção da sentença vergastada.

O Recurso foi recebido no duplo efeito, nos termos do artigo 1.012, *caput*, do Código de Processo Civil (ID 2868815 - Pág. 2)

**É o relatório.**



## VOTO

O recurso é tempestivo, adequados à espécie e conta com o devido preparo (ID 2746379 - Pág. 25 - 27). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos e intrínsecos. CONHEÇO-O.

A controvérsia recursal, cinge-se, basicamente em duas alegações básicas. A primeira, consiste na possibilidade de decretação dos efeitos da revelia por suposta intempestividade da Contestação, enquanto que a segunda versa sobre a alegação de que a simples apresentação do habite-se não é documento hábil para obtenção do financiamento da obra e nem pressuposto de exigência, por parte da construtora, para o pagamento final da parcela do contrato de compra e venda de imóvel.

Havendo questão **preliminar**, passo a apreciá-la.

Na realidade, os efeitos da revelia são mérito, e não preliminar. Contudo, considerando a ordem das teses erguidas no apelo, enfrento a tese antes das demais.

**Quanto a aplicação dos efeitos da revelia é cediço que a aplicação dos seus efeitos deve se dar em cotejo com o conjunto probatório colacionado aos autos, de sorte que presumir absolutamente verdadeiros os fatos trazidos à baila pela parte adversa, pela simples ausência de defesa, viola a sistemática processual brasileira do livre convencimento motivado do juiz para apreciar de acordo com a robustez das provas, podendo o Autor não ter sua pretensão satisfeita, apesar da revelia, que, por sua vez, não se confunde com os seus efeitos.**

Assim, a inexistência de contestação, induz, de modo objetivo à revelia, o que não significa, todavia, que seja absoluta, pelo contrário, trata-se de presunção relativa de veracidade que milita em favor do Requerente e, portanto, poderá ser afastada pela própria inexistência de conjunto probatório.

Nesse sentido é o posicionamento dessa E. Corte:

APELAÇÃO EM AÇÃO DE NULIDADE DE CONTRATO  
CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO  
POR DANOS MORAIS: CONTESTAÇÃO INTEMPESTIVA



DESENTRANHAMENTO REVELIA QUE NÃO INDUZ A PROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO DO AUTOR NECESSIDADE DE PERQUIRÇÃO DE PROVA NÃO DEMONSTRAÇÃO DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO VICIO DE CONSENTIMENTO OU DE VONTADE NÃO DEMONSTRADOS HIGIDEZ CONTRATUAL PREJUDICADAS AS DEMAIS MATÉRIAS RECURSAIS À VISTA DO DESACOLHIMENTO DO PEDIDO PRINCIPAL RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO- DECISÃO UNÂNIME. (2017.03316152-69, 178.927, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-01. Publicado em 2017-08-08)

EMENTA. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. DOMÍNIO. PROVA. REGISTRO DE IMÓVEIS. CERTIDÃO. APELAÇÃO. REVELIA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. POSSIBILIDADE. A CONTESTAÇÃO INTEMPESTIVA INDUZ A REVELIA. EFEITO INDISSOCIÁVEL DA AUSÊNCIA DA CONTESTAÇÃO. PRESUNÇÃO RELATIVA QUE PODE SER ELIDIDA PELA PROVA EM CONTRÁRIO OU AUSÊNCIA DE PROVA ROBUSTA EM FAVOR DO AUTOR. CITAÇÃO DO LOCATÁRIO POSSUIDOR INDIRETO. DESNECESSIDADE ANTE A PRECARIÉDADE DA OCUPAÇÃO. 1. A revelia foi corretamente aplicada pelo juízo a quo, bem como o julgamento antecipado da lide que não impõe o cerceamento de defesa, porquanto a questão trata de matéria eminentemente de direito e o processo se encontrava suficientemente instruído de forma a subsidiar o convencimento do magistrado 2. A ação reivindicatória pressupõe a demonstração pelo proprietário não possuidor da prova do domínio, da delimitação do bem e da posse injusta. 3. O conceito de posse injusta, na reivindicatória, prescinde dos quesitos da violência, precariedade ou clandestinidade, e configura-se, tão-somente, pela demonstração de que o réu não possui título de domínio ou qualquer outro que justifique juridicamente sua ocupação. 4. Recurso conhecido improvido nos termos do voto da relatora.



(2013.04206877-52, 125.255, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2013-10-07. Publicado em 2013-10-10).

Assim, não há como prosperar a tese de desentranhamento da contestação.

## DO MÉRITO

**Quanto a alegação de que a ausência de averbação do habite-se na matrícula do imóvel tenha sido o empecilho para o pagamento da parcela final do imóvel, quer seja por recursos próprios ou por financiamento,** tem-se, da análise da Inicial, que em momento algum o autor fundamentou a constituição de seu direito na ausência de averbação do habite-se. Logo, não sendo discutido na Sentença. Porém quando da Apelação, traz o referido argumento e junta provas não apresentadas na Inicial.

Conforme consta dos autos (ID 2746371 - Pág. 3) o HABITE-SE foi expedido 22 de julho de 2014 e a Ação protocolada sete meses depois. Logo, presume-se que o Autor/Apelante já tinha meios suficiente para obter a comprovação da ausência de averbação do habite-se. Portanto, não há motivo superveniente para tal argumentação somente em grau de recurso, conforme previsão do Art. 1.014 "*as questões de fato não propostas no juízo inferior poderão ser suscitadas na apelação, se a parte provar que deixou de fazê-lo por motivo de força maior*".

Ademais, o Apelante ao inovar em sede recursal, o faz sem qualquer justificativa para suscitar a questão de fato em momento posterior à constituição inicial da demanda.

Tendo em vista que o fato era conhecido, ou existia meios para conhecê-lo, antes de intentar a Ação e mesmo assim não foi alegado na fase postulatória, por descuido ou esquecimento, não mais pode ser examinado, ante a ocorrência da preclusão temporal.

Assim, tratando-se de inovação recursal, não conheço da insurgência no ponto.

**Quanto a alegação da ilegalidade da atualização do saldo devedor e da necessidade de congelado,** o Colendo Superior Tribunal Superior (STJ), entende que correção monetária proporciona o equilíbrio financeiro dos negócios jurídicos, pois com



decurso do tempo o mercado financeiro sofre altas e baixas nos preços dos bens moveis e imóveis. Nesse contexto, o congelamento de preços, mesmo no período de inadimplência do empresário, acarretaria em demasiado prejuízo para o fornecedor.

Assim, o STJ entende ser inviável o congelamento do saldo devedor no período de inadimplência do imóvel, tendo em vista que a correção monetária apenas recompõe o valor da moeda. Não sendo o caso portanto, de auferir vantagem ou mesmo acréscimo no valor do imóvel em benefício do vendedor.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.745.927 - SP (2018/0128431-8)  
RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO RECORRENTE : DANIEL AKIO MURAKAWA YAMAMOTO ADVOGADO : LEANDRO GODINES DO AMARAL E OUTRO(S) - SP162628 RECORRIDO : OGISA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA ADVOGADO : JACQUES GRIFFEL E OUTRO(S) - SP086354 RECORRIDO : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES RECORRIDO : JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA ADVOGADO : FABIO RIVELLI E OUTRO(S) - SP297608 RECORRIDO : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204 EMENTA RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, não é possível o congelamento do saldo devedor de promessa de compra e venda de imóvel, em razão do atraso injustificado na conclusão da obra. Precedentes. 3. Recurso especial não provido. (STJ – REsp. 1745927 SP 2018/0128431-8, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 03/12/2019).

RECURSO ESPECIAL Nº 1.682.824 - MA (2017/0160152-0)



RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO RECORRENTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES RECORRENTE : CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424 RHELMSON ATHAYDE ROCHA - MA005936 LUIS CLAUDIO VIEIRA DO AMARAL E OUTRO(S) - MA012192 LUIZ VICTOR NEVES DOS SANTOS - MA013132 RECORRIDO : MARIA APARECIDA BATISTA SANTOS ADVOGADO : LUCIMARY GALVAO LEONARDO GARCES E OUTRO(S) - PA020103A EMENTA RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. CORREÇÃO MONETÁRIA DE SALDO DEVEDOR. 1. A correção monetária constitui mera reposição do valor real da moeda, que não deve ser paralisada. 2. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1682824 MA 2017/0160152-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 29/10/2019).

Ante o exposto, **CONHEÇO EM PARTE DO RECURSO, E, NA PARTE CONHECIDA, NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo hígida a Sentença combatida.

É como voto.

Belém, 07 de abril de 2021.

**Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**Relatora**



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO EM OBRA. REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO HABITE-SE. INOVAÇÃO RECURSAL. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO. UNÂNIME.

1. Quanto à aplicação dos efeitos da revelia é cediço que a aplicação dos seus efeitos deve se dar em cotejo com o conjunto probatório colacionado aos autos, de sorte que presumir absolutamente verdadeiros os fatos trazidos à baila pela parte adversa, pela simples ausência de defesa, viola a sistemática processual.

2. Quanto a alegação de que a ausência de averbação do habite-se na matrícula do imóvel tenha sido o empecilho para o pagamento da parcela final do imóvel, quer seja por recursos próprios ou por financiamento, tem-se, da análise da Inicial, que em momento algum o autor fundamentou a constituição de seu direito na ausência de averbação do habite-se. Logo, não sendo discutido na Sentença. Porém quando da Apelação, traz o referido argumento e junta provas não apresentadas na Inicial. Caracterizada, pois, inovação recursal indevida. Recurso não conhecido no ponto.

3. Quanto à alegação da ilegalidade da atualização do saldo devedor e da necessidade de congelado, o Colendo Superior Tribunal Superior (STJ), entende que correção monetária proporciona o equilíbrio financeiro dos negócios jurídicos, pois com decurso do tempo o mercado financeiro sofre altas e baixas nos preços dos bens moveis e imóveis. Nesse contexto, o congelamento de preços, mesmo no período de inadimplência do empresário, acarretaria em demasiado prejuízo para o fornecedor.

4. Recurso conhecido em parte, e, na parte conhecida, desprovido.

