



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

ACORDÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2012435-90.2014.815.0000

RELATOR : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

AGRAVANTE : Planc – Jardim Luna Empreendimentos Imobiliários SPE
– Ltda.

ADVOGADO : José Mário Porto Júnior e Sérgio Nicola Macêdo Porto

AGRAVADO : Eslu Eloy Filho

ADVOGADO : Rinaldo Mouzalas de Souza e Silva

CIVIL – Agravo de Instrumento – Ação ordinária c/c pedido antecipação da tutela – Contrato de promessa de compra e venda de imóvel – Análise das cláusulas contratuais – Depósito Judicial – Avaliação da correção monetária das parcelas – Pedido de tutela antecipada – Concessão – Irresignação – Pedido de suspensão negado – Requisitos do art.273 do CPC presentes – Manutenção da segurança jurídica da relação contratual – Desprovisionamento.

– O agravo de instrumento visa tão somente à análise do acerto ou não da decisão interlocutória, não sendo possível adentrar no mérito da causa. Não há aparente presença de irregularidades na concessão de tutela antecipada na referida ação.

– O pleito revisional adequadamente proposto cria em prol do autor a relevância do direito invocado, máxime quando amparado por prova verossímil. Tal fato possibilita que os depósitos das prestações vincendas ao longo do feito sejam

efetuados nos valores por aquele apontado, o que materializa a intenção de efetuar os pagamentos, com expurgo dos valores que considera indevidos e ilegais.

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos do agravo de instrumento acima identificados,

A C O R D A M, em Segunda Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator e de súmula de julgamento de folha retro.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de concessão de efeito suspensivo, interposto pela **Planc – Jardim Luna Empreendimentos Imobiliários SPE – Ltda.**, contra decisão interlocutória de fls. 44/50, que deferiu a tutela específica antecipada na “ação ordinária”, ajuizada por **Eslu Eloy Filho**.

Na decisão interlocutória, a magistrada “a quo” determinou que a parte promovida se abstenha de: (1) constituir a parte promovente em mora; (2) aplicar correção monetária mensal, mas sim anual; (3) aplicar o INCC como índice de atualização, passando a incidir o INPC; (4) aplicar juros antes da entrega do habite-se e; (5) capitalizar juros e corrigir as parcelas intercaladas, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Irresignada, a **Planc – Jardim Luna Empreendimentos Imobiliários SPE – Ltda.** aduz, em síntese, que a decisão fere princípios contratuais, como da limitação da função social, da probidade e da boa-fé, além violar regra do art. 5º, inc. XXXVI, da Constituição Federal.

Registra que a liminar foi decretada antes da citação da empresa ora agravante, ferindo, igualmente, o princípio do contraditório e da ampla defesa.

Defende que na inicial inexistem os pressupostos autorizadores para a tutela antecipada, tais como o fundamento relevante da demanda e a justificativa de ineficácia do provimento recursal, baseando-se a peça em laudo técnico contábil confeccionado por profissional que não detém fé pública ou fora nomeado pela justiça.

Menciona que a agravante já retirou licença de habite-se junto à Prefeitura de João Pessoa para o imóvel, o que torna insubsistente a eventual aplicação de multa diária, e que a decisão de tutela antecipada causará prejuízo irreparável e de difícil reparação.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo da decisão, e, ao final, o provimento do recurso, para que seja modificada a decisão.

Pedido de atribuição de efeito suspensivo indeferido, conforme decisão de fls.100/106.

Contrarrazões ao agravo de instrumento às fls. 116/119.

Instada a se pronunciar, a douta Procuradoria de Justiça apresentou parecer às fls. 121/124, opinando pelo prosseguimento do feito sem intervenção ministerial.

É o relatório.

V O T O

“Ab initio”, não custa lembrar que, como a ação possui determinadas condições para ser validamente constituída, o recurso também tem seus requisitos de admissibilidade, os quais a doutrina divide em intrínsecos (cabimento, legitimidade, interesse ou inexistência de fato impeditivo ou extintivo do ônus de recorrer) e extrínsecos (tempestividade, regularidade formal e preparo).

Como a matéria pertinente ao juízo de admissibilidade é quase sempre de ordem pública, deve, quando for o caso, portanto, ser conhecida “ex officio”.

A circunstância de não ocorrer uma das condições de admissibilidade é suficiente para o julgador “ad quem” não admitir o recurso, o que inviabiliza a continuidade do procedimento.

“*In casu*”, perfunctoriamente, vê-se que o recurso em análise satisfaz todos os requisitos de admissibilidade recursal, intrínsecos e extrínsecos.

Ressalte-se que em sede de agravo de instrumento não é dado à instância recursal embrenhar-se numa análise aprofundada e valorativa das provas e das teses advogadas pelas partes acerca do mérito da contenda. Se assim o fizesse, desafiaria o risco de produzir um “prejulgamento”, induzindo, talvez, o julgador singular. E isto, a rigor, traduziria inadmissível supressão de instância.

Em resumo, viu-se, até agora, que a insurgência é contra uma decisão interlocutória que deferiu o pedido de tutela antecipada para determinar a que o autor não seja instituído em mora, aplique a correção monetária anual com o INCC, como índice de atualização, aplicar

juros antes da entrega do habite-se, corrigir as parcelas intercaladas e capitalizar os juros, sob pena de multa diária.

Pois bem. O artigo 273, I do CPC tem como pressupostos concorrentes à concessão da tutela antecipada, além da existência da prova inequívoca da verossimilhança das alegações, o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação quanto ao direito invocado. Referido dispositivo consagra uma das hipóteses de tutela de urgência, a qual exsurge quando numa dada situação fática, sob fundado risco de dano submete-se o direito alegado pela parte autora, caso não possa fruí-lo imediatamente.

A decisão agravada há de ser mantida, pelos seus jurídicos fundamentos, eis que a tutela antecipada para não incidir juros e correção de forma arbitrária, antes de analisado o mérito das cláusulas contratuais pugnadas é devida.

No caso em apreço, os cálculos apresentados apresentaram um saldo remanescente de **R\$ 154.362,28 (cento e cinquenta e quatro mil, trezentos e sessenta e dois reais e vinte e oito centavos)**, com total de valor pago a maior pelo promitente comprador de **R\$ 52.132,94 (cinquenta e dois mil, cento e trinta e dois reais e noventa e quatro centavos)**, resultando numa diferença de **R\$ 102.229,34 (cento e dois reais, duzentos e vinte e nove reais e trinta e quatro centavos)**, que representou o importe depositado judicialmente, conforme informações contidas nos autos.

A parte autora/agravada não pretende somente a discussão das cláusulas contratuais, mas também a compensação de seu débito.

Não restam dúvidas de que a construtora agravante encontrava-se, no mínimo, inadimplente quanto ao prazo de entrega, uma vez que o contrato de promessa de compra e venda (folhas 82/98) prevê que a conclusão das obras deveria ter ocorrido em julho de 2013, com tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias úteis.

O “Habite-se” do empreendimento fora expedido em 18 de setembro de 2014, em prazo superior ao previsto, o que já configura crédito em favor do promitente comprador, conforme cláusula 9.3 do contrato.

Assim, em que pesem as discussões sobre a legalidade dos outros termos contratuais, observa-se que, de plano, já é cabível a compensação de valores, de modo que viável o depósito judicial de parte consideravelmente relevante do total do saldo devedor cobrado pela empresa.

Com tais considerações, entende-se viável

o pretendido depósito judicial, tendo em vista que tal medida assegurará o adimplemento de ambas as partes.

Assim, nesta primeira análise, compreendo como devido o depósito efetivado, vez que não há que se considerar, de plano, o cumprimento integralmente do acordo pela parte demandada, credora de crédito.

Em caso análogo ao dos autos, colhe-se o seguinte aresto:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - TUTELA ANTECIPADA - DEPÓSITO JUDICIAL DO DÉBITO.

- Para que seja concedida a antecipação dos efeitos da tutela pretendida, nos termos do art. 273 do CPC, necessário que haja prova inequívoca capaz de convencer o julgador da verossimilhança das alegações e fundado receio de dano.

- Discutindo a parte autora, não só a revisão das cláusulas contratuais, mas também a possibilidade de compensação de seu débito com a multa a ser imposta à parte ré pelo descumprimento do prazo previsto no contrato, revela-se viável a autorização pretendida para o depósito judicial do saldo devedor. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0024.12.060123-2/002, Relator(a): Des.(a) José de Carvalho Barbosa, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/04/2013, publicação da súmula em 12/04/2013)

De mais a mais, depreende-se que bem colacionado o aresto do Tribunal de Justiça Mineiro, que merece destaque, "in verbis":

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBRA EMBARGADA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO. PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. REQUISITOS. PROVA INEQUÍVOCA DA VEROSSIMILHANÇA E FUNDADO RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL. PRESENÇA. ALTERAÇÃO DAS DATAS DE PAGAMENTO. POSSIBILIDADE. ART. 476, DO CÓDIGO CIVIL.

- Para a concessão da tutela antecipada, é necessário o preenchimento dos requisitos do art. 273 do CPC: verossimilhança das alegações, decorrente de prova inequívoca, e receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

- Consoante regra do art. 476, do Código Civil "nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro".

- Se em razão do embargo judicial da obra, o imóvel não

será entregue no prazo pactuado, faz jus o comprador à alteração das datas de pagamento das parcelas que tinham como condicionante a data de entrega das chaves.

- Deve ser autorizado o depósito judicial das parcelas vincendas após o ajuizamento da ação, pois não é justo compelir o comprador ao pagamento diretamente à construtora, se a obra do empreendimento está paralisada. (TJMG, Agravo de Instrumento Cv 1.0024.12.029057-2/001, Relator(a): Des.(a) José Marcos Vieira , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/06/2012, publicação da súmula em 15/06/2012)

Destarte, deve ser mantida a decisão que concedeu a tutela antecipada em sede da ação ordinária c/c pedido de antecipação da tutela como garantia da segurança jurídica.

DISPOSITIVO

Mediante tais considerações, **NEGO PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO**, para manter os termos da decisão liminar proferida pelo Juízo de primeiro grau.

É como voto.

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos . Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Dr. Miguel Britto de Lira Filho, juiz convocado em substituição ao Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e Exmo. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga, juiz convocado em substituição à Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

Presente ao julgamento o Exmo. Dr. Valberto Cosme de Lira, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 03 de novembro de 2015.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator