



ACÓRDÃO N.º \_\_\_\_\_

AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROCESSO N.º 0099813-14.2015.8.14.0000

ÓRGÃO JULGADOR: 5.ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

AGRAVANTE: WALDO BALEIXE DA COSTA

ADVOGADO: WALDO BALEIXE

AGRAVADO: ALPHAVILLE SPE 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

ADVOGADO: MR2 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO CONTRATUAL. ADMISSIBILIDADE. CESSAÇÃO DOS EFEITOS MORATORIOS DE PRESTAÇÕES VENCIDAS A PARTIR DA RESCISÃO. POSSIBILIDADE. In casu restou caracterizada a verossimilhança das alegações prova inequívoca e a relevância dos fundamentos apresentados face o direito de rescisão da compra e venda pelo agravante e cessação dos efeitos moratórios em relação as parcelas vencidas a partir da rescisão, assim como a iminência de prejuízo de difícil reparação decorrente dos prováveis efeitos patrimoniais de eventual mora relativa as prestações e outros encargos do imóvel vencidas após a rescisão. Agravo conhecido e provido à unanimidade.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 5.ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer do Agravo de Instrumento e dar-lhe parcial provimento, nos termos do Voto da digna Relatora.

Participaram do Julgamento os Excelentíssimos Desembargadores: Luiz Gonzaga da Costa Neto (Presidente), Luzia Nadja Guimarães Nascimento (Relatora) e Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

Representou o Parquet o Procurador de Justiça Mário Nonato Falangola.

Belém/PA, 14 de abril de 2016.

Desa. Luzia Nadja Guimarães Nascimento

Relatora

## RELATÓRIO

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



Tratam os presentes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO interposta por WALDO BALEIXE DA COSTA contra decisão proferida nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Pedido de indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada pelo agravante em desfavor de ALPHAVILLE SPE 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e MR2 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, ora agravado, que indeferiu o pedido liminar de rescisão contratual e suspensão de cobrança relativa ao lote adquirido A311, Alphaville 2 – Belém, a partir de setembro de 2015, e correspondente desoneração de qualquer prestação vincenda, além de prestações condominiais e de qualquer natureza decorrentes do referido lote, proibindo-se a inclusão do nome do adquirente em órgãos de proteção ao crédito.

Alega que a agravada violou cláusula contratual e que teria solicitado o distrato da promessa de compra e venda, mas lhe foi negada a referida rescisão, em violação os seus direitos estabelecidos no contrato e no Código de Defesa do Consumidor, ensejando a liminar para que não sofra maiores prejuízos.

Requer assim seja concedida tutela antecipada recursal deferindo os pedidos indeferidos pelo MM. Juízo a quo.

Juntou os documentos de fls. 14/125.

Coube-me relatar o feito por distribuição procedida em 18.11.2015 (fl. 126).

Em decisão monocrática de fls. 132/133 deferi o pedido de tutela antecipada recursal, determinando a rescisão contratual e que a agravada se abstinhasse de realizar a cobrança de prestações do lote adquirido, assim como a suspensão a cobrança dos de prestações condominiais e de qualquer natureza após setembro de 2015, quando negado o pedido de rescisão contratual, e intimada a parte agravada para apresentar contrarrazões e solicitadas as informações ao Juízo a quo.

As agravadas compareceram espontaneamente nos autos ingressando com agravo regimental de fls. 140/145, mas deixaram de apresentar contrarrazões ao agravo de instrumento, conforme se verifica da certidão de fl. 189.

Em decisão monocrática de fl. 186, neguei seguimento ao agravo regimental, consoante o previsto no art. 527, III, §3.º, do CPC.

As informações foram prestadas à fl. 187.

É o relatório.

## VOTO

O agravo de instrumento satisfaz os pressupostos de admissibilidade recursal e deve ser conhecido.

A controvérsia recursal entre as partes diz respeito ao direito do agravante de distrato de compra e venda de lote A311 no empreendimento denominado Alphaville 2 – Belém e correspondente sustação dos efeitos patrimoniais decorrentes do referido contrato.

Consta dos autos que o pedido de tutela antecipada foi indeferido pelo Juízo a quo sob o fundamento de ausência dos pressupostos necessários para tutela antecipada, na forma prevista no art. 273 do CPC.

As agravadas teriam negado a rescisão contratual sob a assertiva de que o contrato seria de caráter irrevogável e irreatável, conforme cláusula vinte e sete, inciso II, do contrato.

A insurgência recursal da agravante merece acolhimento, pois analisando os autos entendo que se encontram presentes os pressupostos necessários ao deferimento da tutela antecipada indeferida pelo Juízo a quo, na forma do art. 273 do CPC, que regulava a matéria à época da interposição do agravo de instrumento, senão



vejamos:

Em que pese da cláusula vinte e sete do contrato estabelecer o caráter irrevogável e irretratável da transação firmada (fl. 73), verifico que a cláusula dezessete, parágrafo primeiro, admite a rescisão contratual pela parte compradora mediante o pagamento de multa rescisória penal de 20% (vinte por cento) dos valores pagos, conforme consta à fl. 71, in verbis:

Clausula dezessete:

(...)

Parágrafo primeiro: ocorrendo a rescisão motivada pela parte compradora, esta pagará a título de clausula penal de natureza compensatória, a quantia correspondente a 20% (vinte por cento) dos valores pagos à vendedora, que serão descontados do montante a restituir.

Corroborando este entendimento os documentos fornecidos pelos funcionários das agravadas indicando o procedimento a ser seguido no caso de rescisão contratual denominado passo a passo (fls. 83/95).

Além do que não podem as agravantes obrigar o comprador a manter uma relação de compra e venda que não lhe interessa mais, pois qualquer previsão interpretada neste sentido violaria princípios básicos que asseguram a proteção do consumidor contra métodos comerciais coercitivos ou desleais, ex vi art. 6.º, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Importa salientar que a discussão sobre a culpa na rescisão contratual apenas influencia no momento da aplicação das penalidades e correspondente calibração do valor a ser restituído, para finalidade de ressarcimento de eventuais prejuízos (REsp 1300418/SC), mas isto não impede ou obsta a rescisão do contrato em si ou aplicação dos seus efeitos, como a cessação de inadimplência das parcelas ainda não vencidas.

Logo, restringindo-se a discussão apenas sobre o direito de rescisão contratual do agravante, conforme pedido recursal formulado, entendo caracterizada a verossimilhança das alegações demonstrada por prova inequívoca e a relevantes os fundamentos apresentados, na forma do art. 273 do CPC, aplicável aos agravos interpostos ainda na sua vigência.

Ademais, encontra-se presente a iminência de dano de difícil reparação ao agravante, tendo em vista a possibilidade de prejuízo decorrentes dos efeitos patrimoniais e da eventual mora, caso deixe de quitar as obrigações, como a inclusão do nome junto a órgãos de restrição ao crédito.

Por tais razões, conheço do agravo de instrumento e dou-lhe provimento, confirmando a tutela antecipada recursal deferida, determinando a rescisão contratual e que as agravadas se abstenham de realizar cobrança do agravante em relação as prestações do lote adquirido (A311, Alphaville 2 – Belém) a partir de setembro de 2015, quando negado o pedido de rescisão, assim como suspendam a cobrança de prestações condominiais e de qualquer outra natureza relacionadas ao referido lote após esta data, e se abstenha de incluir o nome do adquirente em órgãos de proteção ao crédito por estas dividas.

É como Voto.

Belém/PA, 14 de abril de 2016.

**DESA. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO**  
**RELATORA**