



Agravo de Instrumento n.º 0001564-91.2016.8.14.0000
Agravante: Síntese Engenharia Ltda. (Adv. Evandro Antunes Costa e Leandro José do Mar dos Santos)
Agravado: Claudia Regina de Assis Boechat Castelo (Adv. Antônio Carlos do Nascimento)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Síntese Engenharia Ltda. contra a decisão proferida pelo D. Juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial de Belém que deferiu o pedido de antecipação de tutela formulado pela agravada na Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais que propôs em face da agravante.

Consta dos autos que a agravada ajuizou a Ação requerendo a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel cumulada com pedido de indenização por danos morais, alegando que houve descumprimento contratual por parte da agravada em relação ao prazo para entrega do empreendimento imobiliário.

A decisão agravada determinou que a agravante suspendesse, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, a cobrança das parcelas restantes do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, bem como que procedesse a retirada imediata do nome da agravada do Cadastro de Inadimplentes (SPC e SERASA), no prazo de 10 (dez) dias, sendo cada uma dessas condutas sujeitas, em caso de descumprimento, à pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), até o limite de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Insurgindo-se contra a decisão a agravante suscita a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, eis que o contrato impugnado fora firmado com a empresa RA Empreendimento Imobiliária, que possui personalidade jurídica própria e cujo patrimônio está relacionado com as cobranças constantes da inicial.

Aduz que a agravada não manifestou perante a empresa o interesse em rescindir o contrato, requerendo o distrato já na esfera judicial, bem como a indisponibilidade do imóvel até o final da ação. Afirma que tais pedidos são completamente incompatíveis entre si, o que impõe o indeferimento da inicial porquanto caracterizada a sua inépcia.

Defende a ausência dos requisitos autorizadores da concessão de tutela antecipada: inexistência de verossimilhança, pois não há interesse da agravante em efetuar cobranças indevidas; inexistência de prova inequívoca, pois a agravada não solicitou administrativamente a rescisão contratual ou a devolução das parcelas pagas; e inexistência de prejuízo iminente ou dano de difícil reparação, pois o objeto do contrato já foi entregue, o que autoriza a cobrança das parcelas vencidas. Requer seja determinada a extinção do processo; subsidiariamente, requereu a concessão de efeito suspensivo para sustar os efeitos da decisão liminar e, ao final, o provimento do recurso.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido às fls. 89/90.

É o relatório.

Voto

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto por Síntese Engenharia Ltda. contra a decisão de primeiro grau que deferiu o pedido de antecipação de tutela formulado pela agravada na Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais que propôs



em face da agravante, determinando à agravante que suspendesse, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, a cobrança das parcelas restantes do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, bem como que procedesse à retirada imediata do nome da agravada do Cadastro de Inadimplentes (SPC e SERASA), no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), até o limite de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Analisando a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela agravante, entendo que ela não merece prosperar. O logotipo da agravante é veiculado em todas as páginas do contrato que se pretende rescindir na ação principal, denotando o envolvimento da empresa no projeto imobiliário. Assim, resta configurada a sua solidariedade subsidiária, de modo que, em eventual condenação, caberá a agravante o exercício do direito de regresso contra as demais empresas corresponsáveis, conforme estabelece o art. 283 do Código Civil.

Em relação ao argumento de incompatibilidade entre os pedidos de distrato e indisponibilidade do imóvel até o final da ação, entendo que ela inexistente, eis que a parte agravada não requer o impedimento de comercialização do imóvel por ter interesse na propriedade dele, mas sim como forma de garantir que não ocorra o locupletamento da agravante. Não há, portanto, que se falar em inépcia da inicial a ensejar a extinção do processo.

Por derradeiro, ressalto estarem configurados os requisitos ensejadores da concessão de tutela antecipada: a prova inequívoca e verossimilhança das alegações decorrem do atraso injustificado na entrega do imóvel, o que impõe a aplicação da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

De outro lado, o receio de dano irreparável ou de difícil reparação consiste na possibilidade de que, até que seja julgado o mérito da demanda, a agravante inclua o nome da agravada nos cadastros de proteção ao crédito, em decorrência do não pagamento das parcelas restantes do contrato.

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento, mantendo inalterada a decisão agravada.

Belém-PA,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

Desembargador Relator

Agravo de Instrumento n.º 0001564-91.2016.8.14.0000

Agravante: Síntese Engenharia Ltda. (Adv. Evandro Antunes Costa e Leandro José do Mar dos Santos)

Agravado: Cláudia Regina de Assis Boechat Castelo (Adv. Antônio Carlos do Nascimento)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

ACÓRDÃO Nº _____

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REQUISITOS DA TUTELA ANTECIPADA. PREENCHIDOS. CULPA EXCLUSIVA DA RECORRENTE. APLICAÇÃO DA



SÚMULA 543 STJ.

1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um imóvel, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel à agravada, buscando a agravada ajuizou a rescisão do contrato.
2. A decisão agravada determinou que a agravante suspendesse, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, a cobrança das parcelas restantes do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, bem como que procedesse a retirada imediata do nome da agravada do Cadastro de Inadimplentes (SPC e SERASA), no prazo de 10 (dez) dias, sendo cada uma dessas condutas sujeitas, em caso de descumprimento, à pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), até o limite de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).
3. Configurados os requisitos ensejadores da concessão de tutela antecipada: a prova inequívoca e verossimilhança das alegações decorrem do atraso injustificado na entrega do imóvel, o que impõe a aplicação da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.
4. De outro lado, o receio de dano irreparável ou de difícil reparação consiste na possibilidade de que, até que seja julgado o mérito da demanda, a agravante inclua o nome da agravada nos cadastros de proteção ao crédito, em decorrência do não pagamento das parcelas restantes do contrato.
5. Recurso conhecido e desprovido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento, mantendo inalterada a decisão agravada.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos vinte e oito do mês de novem do ano de 2016.

Esta Sessão foi presidida pelo Exmº(a). Sr(a). Desembargador(a). Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO