



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 00118728920168140000

AGRAVANTE: BERLIM INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL

ADVOGADO: DANIELLE BARBOSA SILVA PEREIRA

AGRAVADO: FRANCISCO MARCIO DA SILVA

AGRAVADO: CLAUDIA DOS ANJOS ROCHA

ADVOGADO: ANDERSON CLIS MAGRE

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. POSSIBILIDADE. TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPATÓRIA. ART. 300 DO CPC/15. PROBABILIDADE DO DIREITO INVOCADO E PERIGO DE DANO. REQUISITOS PRESENTES. RECURSO DESPROVIDO.

I - Insurgiu - se o Agravante em face da decisão singular que em sede de tutela antecipada, determinou a suspensão da exigibilidade, por parte da agravada, do pagamento da última parcela decorrente do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre os litigantes.

II – Os Agravados não possuem interesse em permanecer com o bem, em decorrência do descumprimento do prazo para entrega do imóvel, fato que indica a probabilidade do direito invocado quanto ao pedido de tutela antecipada, referente a suspensão do pagamento da última parcela do contrato avençado entre as partes.

III - A obrigatoriedade de cumprimento da parcela de financiamento representa um perigo de dano aos Agravados, tendo em vista que precisarão se vincular a uma instituição financeira ou dispendir uma quantia monetária volumosa para a aquisição de um bem que não têm mais interesse em adquirir ou ainda ficarem sujeitos a negativação de seus nomes no caso de não pagamento.

IV - Restaram preenchidos os requisitos autorizadores da tutela de urgência, nos moldes do art. 300 do CPC/2015.

V – Recurso conhecido e desprovido para manter a decisão agravada.

A C Ó R D Ã O

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 2ª Sessão Ordinária realizada em 06 de março de 2017. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Exmo. Jose Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior - juiz convocado e Desa. Maria Elvina Gemaque Taveira

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Desembargadora Relatora



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 00118728920168140000

AGRAVANTE: BERLIM INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL

ADVOGADO: DANIELLE BARBOSA SILVA PEREIRA

AGRAVADO: FRANCISCO MARCIO DA SILVA

AGRAVADO: CLAUDIA DOS ANJOS ROCHA

ADVOGADO: ANDERSON CLIS MAGRE

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da comarca de Belém nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL ajuizada por FRANCISCO MARCIO DA SILVA e CLÁUDIA DOS ANJOS ROCHA em face BERLIM INCORPORADORA LTDA.

A decisão agravada deferiu o pedido de tutela antecipada para que fosse suspenso o pagamento da última parcela decorrente do contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, até ulterior deliberação.

Inconformada, a Agravante apresentou o presente recurso, alegando ser incabível

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



o congelamento do saldo devedor, pois isto implicaria no comprometimento da correção monetária, que é mero ajuste do poder de compra da moeda. Disse que não estavam ausentes os requisitos autorizadores da tutela antecipada e requereu o provimento do recurso.

Juntou documentos às fls. 09/84.

À fl 89 foi indeferido o pedido de efeito suspensivo.

À fl. 92 o juízo singular apresentou informações.

Conforme certidão à fl. 93, não foram apresentadas contrarrazões.

O feito foi redistribuído à minha relatoria em 25/01/17.

É o relatório.

Inclua-se na pauta com pedido de julgamento

Belém, de de 2017.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 00118728920168140000

AGRAVANTE: BERLIM INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL

ADVOGADO: DANIELLE BARBOSA SILVA PEREIRA

AGRAVADO: FRANCISCO MARCIO DA SILVA

AGRAVADO: CLAUDIA DOS ANJOS ROCHA

ADVOGADO: ANDERSON CLIS MAGRE

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente recurso.

Insurgiu - se o Agravante em face da decisão singular que em sede de tutela antecipada, determinou a suspensão da exigibilidade, por parte dos agravados, do pagamento da última parcela decorrente do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre os litigantes.

A última parcela a que se refere a decisão vergastada está prevista no capítulo 3, cláusula 3.2, b7 do contrato em questão, que preceitua o seguinte (p,53):

b.7) a parcela de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), por intermédio de uma única prestação, sem juros, vencendo-se em 01/06/2014, corrigida monetariamente na forma do item 6.2. e seguintes do contrato padrão, que será paga através de financiamento a ser obtido pelo comprador junto à instituições financeiras de sua livre escolha ou através de recursos próprios, doravante esta parcela será chamada de parcela de financiamento.

A última parcela a que se refere a decisão agravada diz respeito a parcela de financiamento. Sendo que a partir de tal momento, caso os Agravados não tenham o valor avençado, precisarão buscá-lo junto a uma instituição bancária, e este vínculo poderá perdurar por muitos anos até a plena quitação do financiamento.

No entanto, a parte Agravada pretende rescindir o contrato firmado com a Agravante, manifestando desinteresse em permanecer com o bem imóvel a que se refere o contrato de compromisso de compra e venda, em



decorrência do descumprimento do prazo de entrega do bem, fato que ficou devidamente demonstrado, inclusive com a própria afirmação da construtora à fl. 38, respaldando, assim, a probabilidade do direito invocado.

Ademais, a obrigatoriedade de cumprimento da parcela de financiamento representa um perigo de dano aos Agravados, tendo em vista que precisarão se vincular a uma instituição financeira ou dispendem uma quantia monetária volumosa para a aquisição de um bem, que não têm mais interesse em adquirir ou ainda ficarem sujeitos a negativação de seus nomes no caso de não pagamento.

Portanto, restaram preenchidos os requisitos autorizadores da tutela de urgência, nos moldes do art. 300 do CPC/2015. Ressaltando-se ainda ser mais prudente que, em sede de 1º grau, prossiga a devida instrução e julgamento do processo principal, para que o julgador, a partir de uma cognição exauriente, possa decidir a respeito da controvérsia, uma vez que não se pretende com a tutela provisória em favor dos Agravados determinar o fim da relação jurídica, mas tão somente que seja antecipado parcialmente o efeito executivo de uma possível sentença.

Os julgados abaixo seguem o mesmo entendimento:

Agravo de Instrumento – Compromisso de compra venda – Pedido de rescisão do contrato – Atraso na entrega do imóvel – Obras que se encontram paralisadas – Construtora que não foi encontrada – Pedido de antecipação de tutela para a declaração de rescisão do contrato e para a suspensão da exigibilidade do saldo contratual – Discussão que se limita à existência dos requisitos autorizadores da antecipação da tutela do art. 300 do CPC que, no caso concreto, estão presentes - Parcial provimento – O provimento declaratório ou constitutivo não comporta juízo provisório, todavia é possível a antecipação do efeito prático decorrente – Prima facie se vislumbra o direito dos autores em rescindir o contrato, o que autoriza o pedido de suspensão da exigibilidade das parcelas – Inteligência a súmula 1 do TJSP – Discussão que ficará limitada ao percentual a ser retido pela vendedora – Risco de dano que se traduz nas consequências negativas que a negativação traz ao cidadão nos dias atuais - Medida que pode ser revertida - Recurso parcialmente provido para conceder a antecipação da tutela quanto a suspensão da exigibilidade do saldo do preço do contrato, abstendo-se as rés de incluir os autores nos cadastros de proteção ao crédito – Recurso parcialmente provido.

(Relator(a): Silvério da Silva; Comarca: Potirendaba; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 08/02/2017; Data de registro: 08/02/2017)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO SINGULAR QUE DEFERIU A LIMINAR DESOBRIGANDO A PARTE AUTORA DO PAGAMENTO DAS PARCELAS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - ATENDIMENTOS AOS REQUISITOS DO ART. 300, DO CPC - POSSIBILIDADE DE SUSPENSÃO DO PAGAMENTO. I - Segundo o art. 300, do CPC, são requisitos gerais para a concessão das tutelas provisórias de urgência: a demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano

