



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0000095-44.2015.814.0000  
AGRAVANTE: ÂNCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS: ALEXANDRE ROCHA MARTINS, OAB/PA Nº12.079-B  
DENIS MACHADO MELO, OAB/PA Nº 10.307  
AGRAVADO: EDILSON NERY PINHEIRO  
ADVOGADO: KAREN SERRUYA CARDUNER, OAB/PA Nº 8.323  
EXPEDIENTE: SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO  
RELATORA: DES.<sup>a</sup> MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DEFERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA REQUERIDA PELO AUTOR, ORA AGRAVADO – NECESSIDADE DE REFORMA DA DECISÃO QUE DEFERIU A DEVOUÇÃO DOS VALORES PAGOS - VIABILIDADE – POSSIBILIDADE DE IRREVERSIBILIDADE DA TUTELA PRETENDIDA EM 1º GRAU - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. À UNANIMIDADE.

1. Decisão agravada que deferiu o pedido de devolução dos valores que o agravado pagou a empresa recorrente.
2. Determinação de devolução integral dos valores pagos concedida em tutela antecipada. Impossibilidade. Ausência dos requisitos autorizadores à concessão da tutela concedida em 1º grau. Inexistência de dano irreparável ou de difícil reparação. Perigo de irreversibilidade do provimento antecipado.
3. Empresa agravada que possui lastro financeiro suficiente para arcar com uma eventual decisão desfavorável.
4. Recurso Conhecido e Provido, para reformar a decisão prolatada pela Juízo da 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém, tão somente quanto a devolução dos valores pagos, mantendo-se os seus demais termos. À unanimidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do recurso de AGRAVO DE INSTRUMENTO, interposto por ÂNCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, contra a decisão interlocutória pelo Juízo da 13ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, que deferiu tutela antecipada, para determinar à ré que providenciasse a devolução ao autor da integralidade dos valores pagos, devidamente corrigidos pelos mesmo índices do contrato, tendo como agravado EDILSON NERY PINHEIRO.

Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, CONHECER DO RECURSO E DA-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Exma. Desembargadora – Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Turma Julgadora: Desa. Rel<sup>a</sup>. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desa. Edinea Oliveira Tavares e o Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. O julgamento foi presidido pela Exma. Sra. Desa. Edinea Oliveira Tavares.

Belém/PA, 25 de abril de 2017

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUMIMARÃES



Desembargadora – Relatora.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0000095-44.2015.814.0000  
AGRAVANTE: ÂNCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS: ALEXANDRE ROCHA MARTINS, OAB/PA Nº12.079-B  
DENIS MACHADO MELO, OAB/PA Nº 10.307  
AGRAVADO: EDILSON NERY PINHEIRO  
ADVOGADO: KAREN SERRUYA CARDUNER, OAB/PA Nº 8.323  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

### RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de tutela antecipada, interposto pela ÂNCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, contra decisão (fls. 16-17/verso) proferida pelo MM. Juízo de Direito da 13ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, que, nos autos da Ação de Rescisão de contrato c/c Indenização por Danos Materiais e Morais e Devolução de Valores Pagos, com Pedido de Tutela Antecipada, proposta por Edilson Nery Pinheiro - Processo nº 0040956-13.2013.814.0301, deferiu a tutela antecipada, para determinar à ré que providenciasse a devolução ao autor da integralidade dos valores pagos, devidamente corrigidos pelos mesmos índices do contrato, no prazo de 10 (dez) dias, que a requerida ficasse impedida de fazer a cobrança de quaisquer valores referentes ao contrato em questão, bem como a inversão do ônus da prova, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

Aduz que, em 11.01.2008, o autor, ora agravado, e a Âncora Construtora e Incorporadora Ltda., ora agravante, firmaram contrato de compra e venda, referente ao bem imóvel do empreendimento Costa Dourada Residence, e que em 08.08.2013, o agravado ajuizou a referida ação.

Alega que não restou demonstrado pela parte autora, a efetiva necessidade na urgência do recebimento do imóvel, eis que não se verificou qualquer lesão ou dano passível de recomposição, sendo imprescindível a presença dos requisitos descritos no art. 273 do CPC para a concessão de medida liminar.

Assegura que a condenação em relação a devolução dos valores já pagos pelo agravado no início da lide, resultará em grave lesão à empresa agravante, salientando que esta não é a única obrigação, seja legal, judicial ou contratual que deve ser observada pela requerente. Ressalta que o valor da multa aplicada pelo juízo a quo não deve ultrapassar o valor da obrigação principal, ao teor do que diz o art. 412, do CC, o qual poderia ser aplicado por analogia ao caso em questão.

Aduz ainda, que o valor da multa deve ser fixado de forma a compelir a parte adversa ao cumprimento de ordem judicial, devendo a fixação de tais



valores ser balizado pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, a fim de se evitar o enriquecimento sem causa.

Por fim, requer que seja recebido e conhecido presente Agravo e, no mérito, seja dado provimento para tornar sem efeito a decisão guerreada, que impôs ao agravante a obrigação de restituir a integralidade dos valores pagos pelo agravado.

O feito foi distribuído a relatoria Desembargadora Helena Percila de Azevedo Dornelles em 08.01.2015 (fls. 131), oportunidade a eminente Desembargadora deixou de atribuir efeito suspensivo ao presente recurso (fls. 133-134).

Às fls. 136-142, o ora agravado apresentou contrarrazões, pugnando pela manutenção da decisão agravada e pela improcedência do Agravo de Instrumento.

Às, 143-152, a Construtora, ora Agravante, interpôs Agravo Regimental, pugnando prosseguimento do agravo de instrumento.

O Juízo de singular em reposta ao Ofício nº 014/2015-GAB/13, apresentou informações, conforme fls. 154.

Às fls. 155-166, a Agravante interpôs novo Agravo Regimental, sendo por sua vez este estranho a presente lide.

Coube-me por redistribuição a relatoria do feito. (fls.168).

É o Relatório.

### V O T O

#### JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados os pressupostos processuais tenho-os como regularmente constituídos, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

Prima facie, têm-se que a análise do Agravo Interno interposto em face da decisão que indeferiu o efeito suspensivo resta prejudicada, considerando que o feito se encontra devidamente instruído, e, portanto, em perfeitas condições de análise do mérito, razão pela qual passo a sua apreciação:

Inicialmente, cumpre observar que o presente recurso fora inicialmente distribuído em 25/06/2015, antes da vigência da Lei 13.105/2015, de 16.03.2015. Desse modo, com fulcro no art. 14 do NCPD, sua análise será feita com base na Lei 5.869/1973 (CPC), notadamente tendo em vista a seguinte normatização:

Art. 14. A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

Não havendo preliminares a serem analisadas, passo a análise do mérito recursal.

À míngua de questões preliminares, atenho-me ao mérito;

#### MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal à possibilidade ou não de deferimento da tutela antecipada requerida pelo agravado, em que foi concedido pedido de devolução da quantia já devidamente adimplida à empresa Agravante.

Alega o requerente, ora do agravante, a decisão do magistrado de 1º grau



não merece prosperar, uma vez que restou demonstrada qualquer lesão ou dano passível de recomposição, salientando de por mais que possam ser ventilados o fumus boni Iuri e o periculum in mora, não restam comprovados.

Verifica-se dos autos que em pese o autor, ora agravado tenha colacionado ao presente instrumento inúmeros documentos no afã de demonstrar a verossimilhança de suas alegações, sua tese não merece prosperar, tendo vista que a decisão do Juízo de 1º carece de substrato jurídico suficiente para sua manutenção.

Nessa esteira de raciocínio, algumas considerações devem ser feitas a acerca do instituto, entre as quais; a existir os requisitos da prova inequívoca e da verossimilhança das alegações, sendo inadmissível seu deferimento quando houver perigo de irreversibilidade do provimento antecipado.

Dessa Forma, a antecipação de tutela prevista no artigo 273 do CPC pressupõe o preenchimento de uma série de requisitos, dentre os quais a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

No que concerne ao pleito antecipatório de devolução dos valores quitados, não se vislumbra o alegado perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo em favor do ora recorrido, considerando que a agravante é empresa sólida, já devidamente estabelecida no cenário mercado e que certamente possui lastro financeiro suficiente para futuramente arcar com uma eventual decisão desfavorável, na qual seja determinada a devolução dos valores já adimplidos.

Assim, não há o que se falar em perigo da demora, não subsistindo motivos que possam ensejar no provimento do presente recurso. Ao contrário, a jurisprudência é uníssona no sentido de reconhecer a impossibilidade de devolução das quantias pagas em decisão liminar, senão vejamos:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS CONCEDIDA EM TUTELA ANTECIPADA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. DEVOLUÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEBATE POSTERGADO À ANÁLISE MERITÓRIA. RECURSO PREJUDICADO NESTA PARTE. DECISÃO REFORMADA EM RELAÇÃO À AGRAVANTE. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 1.280.825-6 (TJPR - 6ª C.Cível - AI - 1280825-6 - São José dos Pinhais - Rel.: Clayton de Albuquerque Maranhão - Unânime - - J. 10.03.2015) (TJ-PR - AI: 12808256 PR 1280825-6 (Acórdão), Relator: Clayton de Albuquerque Maranhão, Data de Julgamento: 10/03/2015, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1541 08/04/2015).**

Na mesma direção:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO EM AÇÃO ORDINÁRIA. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO UNILATERAL. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE. SOBRESTAMENTO**



DAS COBRANÇAS. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA. IRREVERSIBILIDADE DA TUTELA ANTECIPADA. I. O princípio da autonomia da vontade, que rege as avenças, autoriza o reconhecimento do direito dos consumidores denunciarem o contrato de compra e venda imobiliário antes que sobrevenha a anunciada inadimplência e a consequente inscrição dos seus nomes em cadastros negativos de crédito. II. Demonstrada a hipossuficiência do consumidor e a verossimilhança de suas alegações, a inversão do ônus da prova, prevista no inciso VII do artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor, é medida que se impõe. III. Para a concessão de tutela antecipada devem coexistir os requisitos da prova inequívoca e da verossimilhança das alegações, sendo inadmissível seu deferimento quando houver perigo de irreversibilidade do provimento antecipado, pelo que não deve o magistrado, ao menos nesta fase inaugural, reconhecer a abusividade de cláusula contratual para determinar a devolução de 90% (noventa por cento) do valor pago pelos recorrentes à agravada. IV. Agravo parcialmente provido. (TJ-MA, Relator: VICENTE DE PAULA GOMES DE CASTRO, Data de Julgamento: 29/07/2014, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL). (Negritou-se).

Afim de corroborar com entendimento, é necessário trazer à baila o que estabelece a súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: ...haverá 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, ou seja, deve ser apurado através da regular instrução processual a ser observada pelo magistrado a quo, imprescindível ao presente caso.

Desta feita, resta claro que a análise da demanda, pelo menos sem a instauração de instrução capaz de elucidar as asserções postas por ambas as partes, de modo que se mostra necessária a reforma da decisão hostilizada, por se mostrar, no momento, em desconformidade com a realidade jurídico-probatória existente no feito.

Para efeito de esclarecimento, em que pese a decisão tenha, ainda determinado; que a requerida ficasse impedida de fazer cobrança de quaisquer valores referentes ao contrato em questão, bem como a inversão do ônus da prova, tais determinações não foram refutadas pelo agravante, razão pela qual deixo de apreciá-las.

#### DISPOSITIVO

Ante o exposto, Conheço do Recurso e Dou-lhe Provimento, para reformar a decisão prolatada pela Juízo da 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém, tão somente quanto a devolução dos valores pagos, mantendo-se os seus demais termos.

É como voto.

Belém, 25 de abril de 2017.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**  
Desembargadora- Relatora.

