



ACÓRDÃO Nº _____ D.J.E. ____/____/____
2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0004498-85.2017.8.14.0000(IIVOLUMES)
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM
AGRAVANTE: MARCIO LEON AZEVEDO ROSA
ADVOGADO: Sergio Augusto Azevedo Rosa – OAB Nº 11.203/PA
AGRAVADO: PRIME ENGENHARIA LTDA
CÍRCULO ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO: Ricardo Calderaro Rocha – OAB nº 17.619/PA
Diogo Azevedo Trindade – OAB nº 11.270/PA
RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL – SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS DE FORMA UNILATERAL – EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO – TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA PELO JUÍZO A QUO – DECISÃO MANTIDA. AUSENCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Em que pese os argumentos expendidos pelo agravante, bem como o atraso significativo na entrega do imóvel, entendo que a pretensão de urgência veiculada pelo autor esbarra no não cumprimento de suas obrigações contratuais. Isto porque o agravante poderia ter ingressado com a vertente ação de obrigação de fazer quando ainda estava adimplente, e formulado pedido judicial para que fosse determinada a suspensão do pagamento das parcelas em aberto, evitando assim a sua mora, que resta igualmente inconteste nos presentes autos, ante a sustação unilateral do adimplemento das prestações devidas, em setembro de 2012. Destaco que o agravante somente propôs a vertente demanda em 13.01.2017, quando o prazo para a entrega da unidade imobiliária já havia há muito escoado, assim como a parte autor já não realizava o pagamento das prestações há considerável lapso temporal.
2. Com efeito, sem adentrar no mérito da questão, bem como sem exprimir qualquer juízo de valor sobre matéria que não foi decidida no Juízo de Origem, quanto a eventual responsabilidade, indenização ou mesmo quanto a rescisão do contratual, e, correspondente devolução de quantias já adimplidas, entendo escorreita o decisum ora objurgado, já que como bem pontuado pelo Magistrado primevo, o autor afirma que deixou de pagar as últimas parcelas, bem como as chaves, não podendo assim ser considerado proprietário do bem entregue com atraso, e, tampouco exigir o cumprimento da prestação da parte agravada, sob pena de afronta ao artigo 476 do Código Civil, que prevê a exceção do contrato não cumprido.
3. Recurso conhecido e desprovido à unanimidade.



A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em desprover o presente recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária realizada em 15 de maio de 2018, presidido pela Exma. Desa. Ma. de Nazaré Saavedra Guimarães, em presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Ma. de Nazaré Saavedra Guimarães, (Presidente), Desa. Gleide Pereira de Moura.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora Relatora
Ass. Eletrônica



2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0004498-85.2017.8.14.0000
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM
AGRAVANTE: MARCIO LEON AZEVEDO ROSA
ADVOGADO: Sergio Augusto Azevedo Rosa – OAB Nº 11.203/PA
AGRAVADO: PRIME ENGENHARIA LTDA
CÍRCULO ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO: Ricardo Calderaro Rocha – OAB nº 17.619/PA
Diogo Azevedo Trindade – OAB nº 11.270/PA
RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
(RELATORA):

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por MÁRCIO LEON AZEVEDO ROSA, objetivando a reforma do decisum proferido pelo Juízo da 11ª Vara Cível da Capital, que indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pelo autor, nos autos da Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais proposta pelo agravante em desfavor de Prime Engenharia Ltda e Círculo Engenharia Ltda.

Em breve histórico, narra o autor que adquiriu unidade habitacional no Edifício Varandas do Marcos, em 22.03.2010, com prazo de entrega previsto para 15 (quinze) meses após a assinatura do contrato, sendo que até o momento do ajuizamento da ação originária 31.01.2017, o imóvel ainda não havia sido entregue.

Afirma que quitou 60% (sessenta por cento) do valor do referido bem, porém, em virtude do atraso demasiado na entrega do imóvel, deixou de efetuar o pagamento das 8 (oito) parcelas vincendas, além da parcela das chaves.

Requeru a tutela de urgência para que a construtora ré se abstenha de rescindir o contrato de compra e venda celebrado, não comercializando a unidade litigiosa, e ato contínuo, que seja oficiado ao Cartório de Registro de Imóveis respectivo impedimento. Pugnou ainda pela suspensão do pagamento até a expedição do habite-se, momento em que o requerente terá que



financiar o saldo devedor, assim como, pleiteou o congelamento do saldo devedor, ante a impossibilidade de aplicação do INCC, durante todo o período contratual.

O Magistrado a quo indeferiu a tutela de urgência requerida, sob o fundamento de que não restou preenchido o requisito de probabilidade do direito invocada, mormente pela circunstância do autor ter confessado sua mora na obrigação contratual.

Em suas razões recursais, o agravante alega em síntese que efetuou o pagamento de 36 das 42 parcelas devidas, e que diante do atraso de mais de 36 meses na entrega da obra, suspendeu o adimplemento de sua obrigação contratual. Destaca a necessidade de aplicação do Código Consumerista a lide posta. Sustem que não foi constituído em mora, já que os valores discriminados na notificação extrajudicial encaminhada são abusivos e ilegais.

Argumenta que resta evidente a probabilidade do direito ante o contrato de compra e venda celebrado entre as partes, e da quase plena quitação por parte do agravante. Assevera a presença do perigo da demora, já que a construtora agravada pretende alienar a unidade residencial adquirida pelo autor/agravante.

Às fls. 242-244, indeferi o pedido de efeito suspensivo pleiteado.

O agravante interpôs Agravo Interno às fls. 247-264, reiterando a presença dos requisitos autorizadores a concessão do almejado efeito suspensivo.

O Julgador Singular prestou informações à fl 271-275.

As agravadas apresentaram contrarrazões às fls.298-319.

Tempestivo e devidamente preparado.

É o suficiente a relatar.



V O T O

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):
Cediço que em sede de Agravo de Instrumento a abordagem deve ser restrita ao acerto da decisão que não concedeu a tutela de urgência requerida, levando-se a observar a presença dos requisitos aptos a ensejarem o (in) deferimento ab initio do pleito excepcional, e não do mérito da ação.

Pois bem. Em que pese os argumentos expendidos pelo agravante, bem como o atraso significativo na entrega do imóvel, entendo que a pretensão de urgência veiculada pelo autor esbarra no não cumprimento de suas obrigações contratuais.

Isto porque o agravante poderia ter ingressado com a vertente ação de obrigação de fazer quando ainda estava adimplente, e formulado pedido judicial para que fosse determinada a suspensão do pagamento das parcelas em aberto, evitando assim a sua mora, que resta igualmente incontestada nos presentes autos, ante a sustação unilateral do adimplemento das prestações devidas, em setembro de 2012.

Destaco que o agravante somente propôs a vertente demanda em 13.01.2017, quando o prazo para a entrega da unidade imobiliária já havia há muito escoado, ocasião em que a parte Agravante já não realizava o pagamento das prestações há considerável lapso temporal.

Assim, sem adentrar no mérito da questão, bem como sem exprimir qualquer juízo de valor sobre matéria que não foi decidida no Juízo de Origem, quanto a eventual responsabilidade, dever de indenizar, ou mesmo quanto a rescisão do contratual e correspondente devolução de quantias já adimplidas, entendo escorreita o decisum ora objurgado, posto que como bem pontuado pelo Magistrado primevo, o próprio autor afirma que deixou de pagar diversas parcelas, não podendo assim ser considerado proprietário do bem entregue com atraso, e, tampouco exigir o cumprimento da prestação da parte agravada, sob pena de afronta ao artigo 476 do Código Civil, que prevê a exceção do contrato não cumprido.

Com efeito, as consequências do atraso que forem futuramente apuradas certamente deverão ser suportadas pela parte responsável, após a regular instrução probatória.

Portanto, não resta evidenciado a probabilidade do direito evocado pelo agravante, razão porque acertada a decisão não concessiva da tutela de urgência.

Nesse sentido:

DECISÃO: ACORDAM os integrantes da Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto do Relator. EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA



ENTREGA DA OBRA.TUTELA ANTECIPADA PARCIALMENTE CONCEDIDA EM PRIMEIRO GRAU. SUSPENSÃO DE COBRANÇA DAS PARCELAS VINCENDAS. IMPOSSIBILIDADE. MORA DA CONSTRUTORA NÃO INEQUIVOCAMENTE CONFIGURADA. CIRCUNSTÂNCIA QUE DEMANDA INSTRUÇÃO PROCESSUAL. PRETENSÃO DE RESCINDIR O CONTRATO INEXISTENTE. INTERRUPTÃO PURA E SIMPLES DO PAGAMENTO DAS PARCELAS QUE SE MOSTRA ARBITRÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO QUE POSSUI CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS DIVERSAS. SUSPENSÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA INCIDENTE SOBRE O SALDO DEVEDOR. MEDIDA MAIS ADEQUADA AO CASO CONCRETO. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL. MODIFICAÇÃO DA TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA. TRIBUNAL DE JUSTIÇA AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.278.851-5 DEFERIMENTO EM MENOR EXTENSÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR - 6ª C.Cível - AI - 1278851-5 - Curitiba - Rel.: Clayton de Albuquerque Maranhão - Unânime - - J. 26.05.2015)(TJ-PR - AI: 12788515 PR 1278851-5 (Acórdão), Relator: Clayton de Albuquerque Maranhão, Data de Julgamento: 26/05/2015, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1586 17/06/2015) AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA, COM PREVISÃO DE ENTREGA PARA ABRIL DE 2011. ATRASO QUE, NA DATA DA PROPOSITURA DA DEMANDA, SUPERAVA VINTE E QUATRO MESES. PAGAMENTOS REALIZADOS CORRETAMENTE PELA AUTORA. INTERLOCUTÓRIO QUE DEFERIU A ANTECIPAÇÃO DA TUTELA PARA DETERMINAR A SUSPENSÃO DAS PRESTAÇÕES VINCENDAS, DEVENDO A RÉ, AINDA, ABSTER-SE PROMOVER A NEGATIVAÇÃO DO NOME DA ADQUIRENTE. DECISÃO ACERTADA. EXEGESE DO ARTIGO 476, DO CÓDIGO CIVIL. Exceção do contrato não cumprido APLICÁVEL À HIPÓTESE. Aflora do contrato de promessa de compra e venda seu caráter nitidamente sinalagmático, de modo que, deixando a construtora de entregar o imóvel objeto da avença no prazo pactuado, retardando em muito sua obrigação, não soa razoável pretenda continuar exigindo dos compradores o pagamento das prestações vincendas, sendo essa, aliás, a mens legis da norma timbrada no art. 476 do Código Civil. O atraso injustificado na entrega do bem prometido vender é causa eficiente para o pedido de rescisão do negócio, conspirando contra a lógica compelir o contratante inocente a continuar honrando com o pagamento das prestações, se já anunciou sua intenção de rescindir o contrato. ASTREINTE FIXADA EM R\$ 5.000,00. PEDIDO DE AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. "A cominação de multa diária - astreinte - tem por escopo compelir a parte obrigada a cumprir determinação judicial e deixar de reincidir na mesma conduta. O valor a ser fixado a título de astreinte fica a critério do magistrado, o qual, em que pese a discricionariedade na fixação, deve levar em consideração as peculiaridades do caso concreto, a capacidade econômica das partes e a natureza da obrigação a ser cumprida"(TJ-SC - AI: 20150482703 São José 2015.048270-3, Relator: Jorge Luis Costa Beber, Data de Julgamento: 31/03/2016, Segunda Câmara de Direito Civil) AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADO COM ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA -PRETENSÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO -SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA - IMPOSSIBILIDADE - PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO DO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR - 6ª C.Cível - AI -1245037-4 - Curitiba - Rel.: Prestes Mattar - Unânime -J. 27.01.2015 - Dje 09/02/2015). "RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DEFERIMENTO DA TUTELA ANTECIPADA PARA SUSPENDER A EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS, ALÉM DE DETERMINAR À RÉ QUE SE ABSTENHA DE ENVIAR O NOME DOS AUTORES PARA OS CADASTROS DE INADIMPLENTES - INCONFORMISMO - DESACOLHIMENTO - AUTORES QUE ENVIARAM MISSIVA PARA RESCINDIR O CONTRATO - INADIMPLENTO QUE OCORREU APÓS A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL - AGRAVANTE QUE PRETENDE RECEBER O PAGAMENTO DOS MESES QUE SE VENCERAM APÓS O RECEBIMENTO DA



NOTIFICAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - DIREITO DOS RECORRIDOS DE PEDIREM A RESOLUÇÃO CONTRATUAL - APLICAÇÃO DA SÚMULA 1 DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL - AJUIZAMENTO DE AÇÃO JUDICIAL PARA RESCINDIR O CONTRATO QUE OBSTA A INCLUSÃO DO NOME DOS DEVEDORES NOS CADASTROS DE INADIMPLENTES - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. DO - PRECEDENTE DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - DECISÃO MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO NA PARTE CONHECIDA." (Grifos meus, Relator (a): J.L. Mônaco da Silva Comarca: São Paulo Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 14/05/2014 Data de registro: 28/05/2014. 2060765-15.2014.8.26.0000).

ISTO POSTO, CONHEÇO E DESPROVEJO O PRESENTE RECURSO, PARA MANTER INTEGRALMENTE O DECISUM OBJURGADO.

É O VOTO

Sessão Ordinária realizada em 15 de maio de 2018

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora Relatora
Ass.Eletrônica