



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº.: 0005167-41.2017.8.14.0000  
AGRAVANTE: RICARDO CARDOSO DE FREITAS  
ADVOGADO: AMANDA VIEIRA COSTA, OAB/PA 21.120; AMANDA PEREIRA NUNES, OAB/PA 22.060  
AGRAVADO: FGR URBANISMO BELÉM S/A - SPE  
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

**EMENTA**

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INDEFERIMENTO DA TUTELA ANTECIPADA CONCERNENTE À SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DE VALORES DE PARCELAS VINCENDAS – INTENÇÃO DO AUTOR DE NÃO MAIS PERSISTIR COM O NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO – PLEITO DE RESCISÃO – MEDIDA QUE NÃO IMPÕE QUALQUER PREJUÍZO À RÉ – PRESENÇA DOS REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA LIMINAR – DECISÃO QUE MERECE REFORMA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1-Conforme se depreende dos autos, o autor, ora agravante, não pretende mais persistir com o negócio jurídico firmado com a recorrida, considerando que a empresa agravada não entregou o empreendimento no prazo acordado, logo, não vislumbro motivos para o indeferimento da suspensão do pagamento das parcelas vincendas, porquanto, a intenção dos autores é simplesmente rescindir o contrato, não havendo motivo para continuar efetuando o pagamento.

2-Ressalte-se ainda que, tal medida não impõe nenhum prejuízo a ré, ora agravada, pois, a parte agravante vai arcar com o ônus por ter rescindido o contrato, bem como o imóvel irá retornar para a posse da requerida.

3-Ademais, a demora para efetivação da rescisão contratual resulta em um maior número de parcelas a serem pagas pela parte, isto é, quanto maior o tempo até a efetiva rescisão, maior será a quantia a ser paga pelo agravante. Deste modo, a continuidade sobre o pagamento das parcelas vincendas é excessivamente onerosa à parte autora.

4-Recurso conhecido e provido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO, tendo como agravante RICARDO CARDOSO DE FREITAS e agravado FGR URBANISMO BELÉM/S/A -SPE

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Belém (PA), 21 de agosto de 2018.

DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
Relatora

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº.: 0005167-41.2017.8.14.0000



AGRAVANTE: RICARDO CARDOSO DE FREITAS  
ADVOGADO: AMANDA VIEIRA COSTA, OAB/PA 21.120; AMANDA PEREIRA NUNES, OAB/PA 22.060  
AGRAVADO: FGR URBANISMO BELÉM S/A - SPE  
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

## RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Agravo de Instrumento interposto por RICARDO CARDOSO DE FREITAS contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua/Pa que, nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS (Proc. n.º: 0001101-97.2017.8.14.0006) indeferiu a tutela antecipada requerida, concernente à suspensão do pagamento de valores de parcelas vincendas a partir do ajuizamento da ação, tendo como ora agravado FGR URBANISMO BELÉM S/A - SPE.

Alega a agravante que celebrou contrato de promessa de compra e venda de imóvel com a agravada, tendo sido informado de que o prazo para a entrega do imóvel findaria em dezembro de 2016, porém, o imóvel não foi entregue no prazo previsto contratualmente. Ressalta que por não pretender mais persistir na aquisição do imóvel, pleiteia a suspensão das cobranças das parcelas vincendas, a partir do ajuizamento da presente ação, posto que tais parcelas comprometem boa parte do seu orçamento.

Aduz que busca outro empreendimento que já esteja disponível à pronta entrega, entretanto, não pode realizar nenhum compromisso, tendo em vista que continua sendo forçado a realizar os pagamentos.

Por fim, requer que seja reformada a decisão agravada para conceder a antecipação dos efeitos da tutela para suspender as cobranças das parcelas vincendas referentes à compra do imóvel, objeto da presente lide, a partir do ajuizamento em 20/01/2017.

Regularmente distribuído, coube-me a relatoria do feito (fls. 57).

Às fls. 59, após verificado a inexistência de pedido liminar, determinei a intimação da parte agravada.

Não foram apresentadas as contrarrazões (fls. 61).

É o Relatório.



**VOTO.**

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conhecimento do recurso e passo a proferir o voto.

O cerne da questão diz respeito à suspensão do pagamento das parcelas vincendas do contrato, sendo certo que a parte agravante não busca nesta fase processual discutir o valor devido a título de restituição.

Conforme se depreende dos autos, o autor, ora agravante, não pretende mais persistir com o negócio jurídico firmado com a recorrida, considerando que a empresa agravada não entregou o empreendimento no prazo acordado, logo, não vislumbro motivos para o indeferimento da suspensão do pagamento das parcelas vincendas, porquanto, a intenção dos autores é simplesmente rescindir o contrato, não havendo motivo para continuar efetuando o pagamento.

Ressalte-se ainda que, tal medida não impõe nenhum prejuízo a ré, ora agravada, pois, a parte agravante vai arcar com o ônus por ter rescindido o contrato, bem como o imóvel irá retornar para a posse da requerida.

A respeito do assunto, colaciono Jurisprudência Pátria, vejamos:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES VINCENDAS E DOS EFEITOS DA MORA - PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ARTIGO 300 DO NCPC - TUTELA PROVISÓRIA - DEFERIMENTO. - O novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15) unificou os requisitos para a concessão da denominada tutela de urgência, que pode ser satisfativa ou cautelar. Exige-se para o deferimento da tutela liminar fundada na urgência a existência de "elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo" (art. 300, caput). Persiste, ademais, o requisito negativo, antes previsto no artigo 273, § 2º do CPC/73 e agora presente no parágrafo terceiro do artigo 300 do NCPC, que impede a concessão da liminar satisfativa quando houver risco de irreversibilidade do provimento. - Considerando que o objeto da ação de conhecimento é justamente a rescisão do referido pacto, não se mostra**



admissível exigir-se da parte a obrigação de permanecer com a responsabilidade de arcar com o pagamento das parcelas vincendas e, portanto, sujeita às penalidades pelo seu não cumprimento, sobretudo, quando o motivo para o fim do contrato é justamente não possuir a parte mais condições de suportar com o pagamento das prestações pactuadas. - Logo, presentes os requisitos, a suspensão da exigibilidade do contrato com a suspensão dos efeitos da mora são medidas que se impõem. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.16.025696-2/001, Relator(a): Des.(a) Mariângela Meyer, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/09/2016, publicação da súmula em 30/09/2016) (grifo nosso)

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES VINCENDAS - PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ARTIGO 300 DO NCPC - TUTELA PROVISÓRIA - DEFERIMENTO.** - Exige-se para o deferimento da tutela liminar fundada na urgência a existência de "elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo" (art. 300, caput). - Considerando que o objeto da ação de conhecimento é justamente a rescisão do referido pacto, não se mostra admissível exigir-se da parte a obrigação de permanecer com a responsabilidade de arcar com o pagamento das parcelas vincendas e, portanto, sujeita às penalidades pelo seu não cumprimento, sobretudo, quando o motivo para o fim do contrato é justamente não possuir a parte mais condições de suportar com o pagamento das prestações pactuadas. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.16.090927-1/001, Relator(a): Des.(a) Pedro Aleixo, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/03/2017, publicação da súmula em 20/03/2017) (grifo nosso)

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEFERIMENTO DA LIMINAR POSTULADA. SUSPENSÃO DOS PAGAMENTOS. POSSIBILIDADE. CASO CONCRETO.** Possível o deferimento da liminar requerida quanto à suspensão do pagamento das parcelas vincendas, a partir da interposição da demanda, quando a parte autora pretende a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta. Precedentes deste Colegiado. DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. (Agravo de Instrumento Nº 70067714170, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 25/02/2016). (grifo nosso)

Ademais, a demora para efetivação da rescisão contratual resulta em um maior número de parcelas a serem pagas pela parte, isto é, quanto maior o tempo até a efetiva rescisão, maior será a quantia a ser paga pelo agravante. Deste modo, a continuidade sobre o pagamento das parcelas vincendas é excessivamente onerosa à parte autora.

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PROVIMENTO**, reformando a decisão ora vergastada, para deferir o pedido de tutela de urgência, suspendendo o pagamento das parcelas vincendas, a partir do ajuizamento da ação, enquanto não efetivada a rescisão contratual.

**É COMO VOTO.**



---

Belém, 21 de agosto de 2018.

DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
Relatora