



ACÓRDÃO Nº: DJ:  
2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014.3.030644-4  
COMARCA DE BELÉM  
AGRAVANTE: MR2 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e ALPHAVILLE  
BELÉM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADV.: LUCIANA NAZIMA E OUTROS  
AGRAVADO: DEOMAR ALEXANDRE DE PINHO BARROSO e TATIANA  
GENEROSO CAMPOS PINHO BARROSO  
ADV.: DENILZA DE SOUZA TEIXEIRA E OUTROS  
RELATORA: DESEMBARGADORA EZILDA PASTANA MUTRAN

#### EMENTA

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. SUSPENSÃO DA COBRANÇA DAS PARCELAS VINCENDAS. REVERSIBILIDADE DA MEDIDA. EFEITOS DA MORA. Diante da reversibilidade da medida e da possível aplicação dos efeitos da mora, impõe-se suspender a cobrança das parcelas vincendas e abstenção de lançar o nome da parte demandante/agravados nos cadastros de proteção ao crédito já que, por atraso na entrega da obra, os promitentes compradores ajuizaram ação de rescisão contratual. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de agravo de instrumento,

Acordam os Exmos. Desembargadores que integram a egrégia 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do voto da relatora.

Este julgamento foi presidido pelo Exmº. Des. Roberto Gonçalves Moura.

Belém (Pa), 29 de abril de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN  
Relatora

## RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de efeito suspensivo, interposto por MR2 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e ALPHAVILLE BELÉM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, devidamente representados por advogados habilitados nos autos, com



esteio no art. 522 e ss., do CPC/73, contra decisão interlocutória proferida pelo douto juízo da 11ª Vara Cível da Comarca de Belém que, nos autos da ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores pagos c/c perdas e dano moral nº 0021290-89.2014.814.0301 ajuizada pelos agravados DEOMAR ALEXANDRE DE PINHO BARROSO e TATIANA GENEROSO CAMPOS PINHO BARROSO contra os agravantes, deferiu parcialmente a liminar requerida nos seguintes termos (fls. 12/13):

A parte demandante alega, em apertada síntese, que celebrou contrato com a parte demandada visando à aquisição de uma unidade autônoma no empreendimento Alphaville Belém, dizendo que, mesmo com atraso na entrega da obra, continuou a efetuar normalmente o pagamento das prestações ajustadas, sendo certo que o simples atraso de entrega do empreendimento já daria ensejo à rescisão contratual, mas a situação se agravou porque o investimento não sofreu nenhuma valorização conforme propagada pela parte demandada por meio de publicidade que gerou uma expectativa nos autores que não foram cumpridas, além do que, a parte demandada lançou no ano passado, ao lado do condomínio dos demandantes, outro condomínio denominado Terras Alphaville Belém, fazendo com que os imóveis na área tivessem seus valores reduzidos em razão do número de oferta e de pouca procura de imóveis naquela área.

Enfim, pede em sede liminar a suspensão do pagamento a partir do mês de junho/14 do restante do contrato que está em vigor, ante o não cumprimento do mencionado ajuste pela parte demandada.

Pretende, também, em sede de liminar, que a parte demandada fique obrigada a partir de então a ser a responsável pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU do imóvel, bem como seja declarada a inexigibilidade do contrato de modo a evitar possíveis ações de cobrança e execuções ou o envio dos nomes dos demandantes aos cadastros dos serviços de proteção ao crédito.

A concessão de liminar prende-se a dois requisitos básicos: *fumus boni juris* et *periculum in mora*. O primeiro definido pela moderna doutrina processual como interesse que justifica o direito de ação, o direito ao processo de mérito - no feliz magistério de Humberto Theodoro Júnior (Curso de Direito Processual Civil, vol. III, Forense, Rio, 1995, p. 371). O segundo - *periculum in mora* - no mesmo sentido evidenciado pelo dano potencial, fundado temor, demonstrado e comprovado, que enquanto aguarda a tutela definitiva venha sofrer prejuízo irreparável ou de incerta reparação.

No caso *sub judice*, verifica-se que o requisito do *fumus boni juris* se afigura presente porque a parte demandante contratou a aquisição de empreendimento lançado pela parte demandada com a expectativa de valorização, mas não foi isso o que aconteceu porquanto além da obra ter sido entregue com atraso não houve a tão esperada valorização, pelo contrário, o lançamento de outro empreendimento ao lado ocasionou a desvalorização do imóvel adquirido.

O *fumus boni juris* também se apresenta caracterizado porque a parte demandante continua a pagar as prestações do contrato do imóvel de um empreendimento fadado ao insucesso o que por certo lhe causa prejuízo de incerta reparação.

Entendo que o consumidor não pode ficar prejudicado ao ponto de ter de pagar à parte demandada por um valor que entende indevido até que haja uma decisão sobre a lide, por isso afigura-se prudente dá-se ao caso o caráter cautelar, nos



termos do art. 273, § 7º, do Código de Processo Civil, e, assim sendo, enquanto se discute a rescisão contratual, suspender a cobrança e o pagamento das parcelas vincendas e, por conta disso, excluir ou impedir que o nome da parte demandante seja lançado nos cadastros de proteção ao crédito (SERASA, SPC e AFINS), apenas e tão-somente com relação ao referido débito.

Ante o exposto, resolvo o seguinte:

1. Defiro o pedido de liminar incidental, com arrimo no art. 273, § 7º, do Código de Processo Civil e, consequentemente, ordeno que a parte demandada, MR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e ALPHAVILLE SPE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., proceda à suspensão dos efeitos do contrato de compra e venda em questão e o pagamento das parcelas a partir do mês de junho/14 e as vincendas até ulterior deliberação, e, ainda, se abstenha de lançar o nome da parte demandante nos cadastros de proteção ao crédito, tudo sob pena de pagar multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) até o limite de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), sujeito a majoração, sem prejuízo da aplicação de outras medidas de caráter coercitivas. Intime-se;
2. Na hipótese de ter ocorrido o lançamento do nome da parte demandante nos cadastros de inadimplentes basta que haja a expedição de ofício diretamente aos respectivos órgãos de proteção ao crédito com a ordem de exclusão;
3. Indefiro o pedido no sentido de compelir a parte demandada a se responsabilizar pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU do imóvel, porque não há informação segura nos autos de quem atualmente usufrui do mencionado imóvel;

(...)

Belém, 08 de agosto de 2014  
DR. RAIMUNDO DAS CHAGAS FILHO  
(grifos meu)

Em suas razões recursais de fls. 02/10, os agravantes fizeram um breve relato dos fatos que deram origem à demanda, destacando que os recorridos firmaram compromisso de promessa de compra e venda com eles, do lote 7, quadra A3, no condomínio Alphaville Belém 2. Como as agravantes teriam atrasado a entrega do empreendimento, ajuizaram a presente ação com pedido de rescisão contratual, devolução de quantia paga, multa contratual, indenização por danos morais e tutela antecipada, a qual fora deferida pelo juízo a quo para que fossem suspensas as cobranças de mensalidades contratuais.

Discorreram não estarem presentes os requisitos ensejadores à concessão de antecipação de tutela, como a prova inequívoca das alegações e o dano irreparável ou de difícil reparação.

Argumentaram que o descumprimento contratual e os demais pedidos veiculados no primeiro grau de jurisdição reclamam dilação probatória, com a triangularização da relação processual e o efetivo exercício do direito constitucional do contraditório e da ampla defesa.



Colacionaram aos autos documentos de fls. 11/189.

Ao cabo, requereram o conhecimento e provimento de seu recurso, com a concessão liminar de efeito suspensivo.

Coube-me a relatoria do feito por distribuição (fl. 190).

Recebi o agravo na modalidade de instrumento e dei-lhe provimento monocrático para tornar sem efeito a antecipação de tutela deferida a favor dos agravados (fls. 192-196v). Contra essa decisão, os agravados interpuseram agravo interno, requerendo a reconsideração da decisão ora recorrida e, caso contrário, o conhecimento e provimento de seu recurso para que fosse reformada a decisão atacada e julgado improvido o agravo de instrumento manejado por MR2 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ALPHAVILLE BELÉM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (fls. 199-204).

Reconsiderarei a decisão monocrática de provimento, recebendo o agravo na modalidade de instrumento e indeferi a concessão de efeito suspensivo às agravantes (fls. 205-207).

Em sede de contrarrrazões (fls. 208-215), os agravados pugnaram pelo improvimento do recurso manejado pelos fundamentos elencados no indeferimento do efeito suspensivo por esta relatora, destacando que a tutela antecipada deferida no primeiro grau de jurisdição não rescindiu o contrato em análise, mas apenas mandou suspendê-lo até ulterior deliberação, sobretudo pelo atraso na entrega do empreendimento.

Às fls. 216-219, de maneira intempestiva, foram apresentadas contrarrrazões ao recurso de agravo interno já decidido como relatei.

O juízo a quo prestou as informações de estilo (fls. 251-251v).

Vieram-se conclusos os autos (fl. 255v).

É o relatório do essencial.

## V O T O

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a apreciá-lo.

Os agravados ajuizaram ação de rescisão contratual contra os agravantes, em que buscavam a rescisão do contrato em face, dentre outros motivos, do atraso imotivado na entrega do empreendimento sub judice superior ao prazo de tolerância de seis meses. O juízo de piso deferiu a tutela antecipada para que se os agravantes procedessem à suspensão dos efeitos do contrato de compra e venda em questão e o pagamento das parcelas a



partir do mês de junho/14 e as vincendas até ulterior deliberação, e, ainda, se abstivessem de lançar o nome da parte demandante/agravados nos cadastros de proteção ao crédito e, na hipótese de ter ocorrido o lançamento nos cadastros de inadimplentes, que fosse expedido ofício diretamente aos respectivos órgãos de proteção ao crédito com a ordem de exclusão.

Com efeito, analisando o contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes, constato que a CLÁUSULA DEZESSETE – RESCISÃO, alínea b, estabelece:

Serão considerados fatos ensejadores da rescisão desta Promessa, o:

(...)

(b) atraso na conclusão das Obras de Infraestrutura do Condomínio, sem que haja motivo justificador, por período superior ao previsto na Cláusula Doze.

Pela leitura dessa previsão normativa, vê-se que, havendo motivo justificador, não haverá possibilidade de rescindir o contrato, ainda que haja atraso na sua entrega.

Conforme o quadro resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda, item B.3, o prazo para conclusão das obras de infraestrutura era de 30 meses contados do lançamento do empreendimento, ocorrido em 23/04/2013, podendo ser antecipado ou prorrogado em até 6 meses. E, segundo narram os próprios agravados, em sua exordial, a obra deveria ser concluída, após a prorrogação de 6 meses, em 23 de outubro do ano de 2013, entretanto, só foi entregue dois meses após, no mês de dezembro/2013.

Essa situação, por si só, já justifica não a rescisão contratual, mas sua suspensão, haja vista que esse atraso já ventila indícios de culpa e motivo justificador à rescisão.

Sem dúvida, o atraso, além do prazo estipulado no contrato firmado entre as partes, já enseja motivo capaz de gerar a suspensão contratual até decisão final do juízo de piso sobre a rescisão após a ampla instrução probatória.

É bom frisar que o empreendimento fora entregue, como afirmam os próprios agravantes, em dezembro de 2013, havendo atraso de dois meses na entrega.

Com efeito, a existência de questões controvertidas, passíveis de discussão e comprovação, no curso da lide, reclama dilação probatória a ser apreciada no primeiro grau de jurisdição.

O atraso na entrega do imóvel é patente, autorizando, em juízo de prudência, sua suspensão. Até mesmo porque, restando provado causa para rescisão contratual, no decorrer da instrução, não haverá risco e/ou prejuízo aos recorrentes, empresas de porte considerável no mercado



brasileiro.

Lado outro, os agravados, como consumidores, merecem essa tutela jurisdicional. Se, ao cabo, for julgado improcedente o pedido de rescisão contratual no primeiro grau, os recorrentes detêm os meios legais para receber os valores contratuais, devidamente corrigidos e com juros de estilo.

Ao reverso, lesão maior haveria caso a antecipação de tutela não fosse deferida aos recorridos, que arcaíam com mensalidades, que podem ser fulminadas ao fim da ação no primeiro grau de jurisdição.

Destarte, diante da reversibilidade da medida e da possível aplicação dos efeitos da mora, é razoável suspender a cobrança das parcelas vincendas, por atraso na entrega da obra, sobretudo porque os promitentes compradores ajuizaram ação de rescisão contratual para discussão de culpa.

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. SUSPENSÃO DA COBRANÇA DAS PARCELAS VINCENDAS. 1. Ante a reversibilidade da medida e da possível aplicação dos efeitos da mora, é razoável suspender a cobrança das parcelas vincendas se, por atraso na entrega da obra, os promitentes compradores ajuizaram ação de rescisão contratual porque não pretendem mais adquirir o imóvel. 2. Deu-se provimento ao agravo de instrumento.

(TJ-DF - AGI: 20140020249049 DF 0025109-59.2014.8.07.0000, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 19/11/2014, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 26/11/2014 . Pág.: 195)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSO CIVIL. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. ART. 273 DO CPC. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS E ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. VENDEDORA EM MORA. SUSPENSÃO DAS COBRANÇAS RELATIVAS AO CONTRATO. CABIMENTO. REQUISITOS SATISFEITOS. RECURSO PROVIDO. - Atendidos os requisitos legais deve ser deferida antecipação dos efeitos da tutela ou medida liminar cautelar para que a construtora suspenda a cobrança das parcelas relativas ao contrato de compra e venda que a parte autora pretende a rescisão por meio de ação ordinária. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0672.13.045583-1/001, Relator(a): Des.(a) José Flávio de Almeida , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/11/2014, publicação da súmula em 04/12/2014)

Ante o exposto, conheço do agravo de instrumento e nego-lhe provimento para manter a decisão guerreada na íntegra, tudo nos moldes e limites da fundamentação lançada, que passa a integrar o presente dispositivo como se nele estivesse totalmente transcrita.

É como voto.

Belém (Pa), 29 de abril de 2016.



Desembargadora Ezilda Pastana Mutran  
Relatora