



ACÓRDÃO N°:
PROCESSO N°: 0006861-16.2015.8.14.0000
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AGRAVO DE INSTRUMENTO
COMARCA DA CAPITAL
AGRAVANTE: INFINITY CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVADO: CHARLES ALBERTO VILLACORTA DE BARROS
RELATORA: ROSI MARIA GOMES DE FARIAS
EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO
CONTRATUAL COM PEDIDO DE LIMINAR (Proc. N°: 0056759-02.2014.8.14.0301) -
No presente caso, resta evidente que rescisão contratual decorreu por inadimplência das
agravantes quanto à entrega do imóvel. Portanto, neste contexto, rescindido o contrato por
culpa promitente vendedora, as partes devem voltar ao status quo ante, restituindo aos
promitentes compradores a integralidade dos valores por eles despendidos. Assim, viável a
resolução contratual, bem como a restituição integral dos valores, uma vez que a
consequência da rescisão contratual é a restituição das partes à situação anterior, pois a
extinção da avença implica a necessidade de recomposição, tanto quanto possível, da
situação assim como era antes. AGRAVO CONHECIDO E IMPROVIDO.
Vistos,

ACORDAM os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a Turma
Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à
unanimidade, em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao RECURSO, nos termos do
voto da relatora.

Julgamento presidido pela Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA.
Belém, 30 de maio de 2016.

DRA. ROSI MARIA GOMES FARIAS
JUÍZA CONVOCADA

Relatório

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de Efeito Suspensivo, interposto
pela INFINITY CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA, visando combater a decisão proferida pelo Juiz de Direito da 13ª Vara Cível da
Capital, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL COM
PEDIDO DE LIMINAR (Proc. N°: 0056759-02.2014.8.14.0301), ajuizada por CHARLES
ALBERTO VILLACORTA DE BARROS, tendo o decisum conferindo a tutela antecipada
requerida parcialmente.



Narram os autos que o agravado firmou promessa de compra e venda com a agravante para aquisição de uma sala comercial nº: 2308 do empreendimento denominado infinity corporate center, localizado na Travessa Barão do Triunfo nº: 3540, na cidade de Belém.

Afirma o agravado, que o empreendimento deveria ser concluído em 001/07/2013, o que não teria ocorrido até a data do ingresso da ação e que a agravante não teria informado ou estimado qual a previsão de conclusão das obras, o que estaria lhe causando danos de ordem material e moral.

Assim diante dos fatos, afirmou que não teria mais interesse no imóvel, razão pelo qual interpôs a presente Ação de Rescisão, requerendo a antecipação de tutela. A devolução imediata dos valores pagos em parcela única, declarando-se ainda a rescisão do contrato. O Juízo a quo, proferiu a decisão interlocutória ora agravada, determinando que a devolva a integralidade dos valores pagos pelo autor, em uma única parcela, no prazo máximo de 10 (dez) dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

Em suas razões recursais, afirmou que a decisão é extremamente equivocada, posto que impõe obrigação vultosa a ser cumprida em prazo exíguo, desconsiderando cláusulas expressas do contrato, de maneira inaudita altera pars.

Assim requereu a concessão do efeito suspensivo e no mérito o total provimento do recurso em tela, para revogar a decisão ora guerreada.

A dessa. Marneide Merabet, indeferiu o pedido de efeito suspensivo nas fls. 114, determinando a apresentação das contrarrazões e informações do Juízo a quo.

Foram apresentadas as contrarrazões ao recurso nas fls. 116/123 e decorreu o prazo sem que o Juízo a quo prestasse as informações, conforme certidão de fls. 126..

É o relatório.

À Secretária, conforme o art. 931 do CPC 2015.

Belém, 13 de maio de 2016.

DRA. ROSI MARIA GOMES FARIAS
JUIZA CONVOCADA

Voto

Trata-se de AGRADO DE INSTRUMENTO com pedido de Efeito Suspensivo, interposto pela INFINITY CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, visando combater a decisão proferida pelo Juiz de Direito da 13ª Vara Cível da Capital, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE LIMINAR (Proc. Nº: 0056759-02.2014.8.14.0301), ajuizada por CHARLES ALBERTO VILLACORTA DE BARROS, tendo o decisum conferindo a tutela antecipada requerida parcialmente.

O recurso é tempestivo e devidamente preparado. Presente os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso e passo a proferir o voto, primeiramente em relação às alegações preliminares suscitadas pela agravante.

Analisando o caso em tela, verifico que o Juízo a quo deferiu o pedido de tutela antecipada parcialmente, por ter entendido estarem presentes os requisitos necessários à sua concessão. Nesse passo, tenho que a análise do presente recurso, se restringirá em aferir acerca da presença ou não desses requisitos, para



fins de se verificar sobre o acerto ou não da decisão atacada, observando os fundamentos supra.

Compulsando os autos, verifico que a agravante deixou de cumprir o contrato avençado entre as partes, ao qual o prazo de entrega do imóvel estava previsto para a data de 01/07/2013, eis que até a data do ajuizamento da ação as agravantes não entregaram o referido imóvel.

Apesar de haver previsões contratuais expressa para retenção de valores pago, em caso de rescisão contratual, aquela só pode subsistir na hipótese de inadimplência ou desistência do promitente comprador, servindo os valores retidos para resguardar as despesas administrativas efetuadas pela venda.

No presente caso, resta evidente que rescisão contratual decorreu por inadimplência das agravantes quanto à entrega do imóvel. Portanto, neste contexto, rescindido o contrato por culpa promitente vendedora, as partes devem voltar ao status quo ante, restituindo aos promitentes compradores a integralidade dos valores por eles despendidos.

O Superior Tribunal de Justiça coaduna com esse entendimento, senão vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. FALÊNCIA DA CONSTRUTORA (ENCOL). RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA/PROPRIETÁRIA DO TERRENO. RELAÇÃO DE CONSUMO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF. ANÁLISE DA EXTENSÃO. EMPREENDIMENTO RIO 2. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. OFENSA AO ART. DO . NÃO OCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS. OBRIGAÇÃO RECONHECIDA COM BASE EM PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7/STJ. ART. 40, § 2º, DA LEI. Nº 4.591/64. FALTA PREQUESTIONAMENTO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. PRECEDENTES. 1. Afigura-se dispensável que o órgão julgador venha a examinar todos os fundamentos e alegações expendidos pelas partes, bastando que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, sem necessidade de que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais. Ofensa ao art. 535 não vislumbrada. 2. No caso em julgamento, o tribunal local, atento à legislação consumerista, entendeu pela responsabilidade da ora recorrente. Desse modo, não havia mesmo que decidir à luz do art. 40 da Lei nº 4.591/64, quando já havia encontrado motivos para fundamentar a sua conclusão. Fundamento não impugnado. Aplicação da Súmula nº 283/STF. 3. À falta de prequestionamento, inviável a análise da suposta afronta dos arts. 40 da Lei nº 4.591/64; 1.062 e 1.063 do Código Civil de 1.916. Aplicação da Súmula nº 282/STF. 4. Dissídio não configurado na espécie, seja por aplicação da Súmula nº 13/STJ, seja por ausência de similitude fática entre os julgados confrontados. 5. A jurisprudência predominante desta Corte de Justiça entende que a análise a respeito da extensão da responsabilidade da parte ora recorrente, quanto ao empreendimento "Rio 2" lançado pela construtora Encol, esbarra no óbice das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. Precedentes. 6. A retenção é devida somente quando a rescisão decorre da desistência do adquirente ou de sua inadimplência, servindo os valores retidos para cobrir despesas administrativas efetuadas com o imóvel. No caso concreto, o tribunal local, à luz de ampla cognição fático-probatória, concluiu pela inadimplência da construtora quanto à entrega do imóvel, o que afasta o direito de retenção. A revisão de tal premissa encontra óbice na Súmula nº 7/STJ. 7. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas,



para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.8. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 39.428/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/10/2013, DJe 04/10/2013)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL DA PARTE ADVERSA PROVIDO. RESILIÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DA CONSTRUTORA. DEVOUÇÃO DE PARCELAS PAGAS PELO ADQUIRENTE. JUROS DE MORA. TERMO A QUO. DESEMBOLSO DE CADA PRESTAÇÃO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa da construtora, a restituição das parcelas pagas pelo adquirente deve ser realizada, com incidência de juros de mora desde o efetivo desembolso de cada prestação. 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 345459/MG, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 19/09/2013, T4 - QUARTA TURMA)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COOPERATIVA HABITACIONAL. CONCLUSÃO PELA AUSÊNCIA DE ATO COOPERATIVISTA. REEXAME. SÚMULAS N. 5 E 7-STJ. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. NÃO PROVIMENTO. 1. Se o Tribunal estadual concluiu que a constituição da cooperativa não ultrapassava a mera forma para promover a venda de unidades imobiliárias, sem que as partes tivessem qualquer intenção de entabular ato cooperativista, reexaminar a questão encontra os óbices de que tratam os enunciados n. 5 e 7, da Súmula desta Corte. 2. A inadimplência da ré na construção do imóvel enseja a devolução integral dos valores pagos. Precedente. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no Ag 1110204/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2012, DJe 28/02/2012)

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - MORA DA CONSTRUTORA PROMITENTE VENDEDORA - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS - CABIMENTO - IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANO MORAL - INEXISTÊNCIA, EM REGRA - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. I - O consumidor está autorizado, por nosso ordenamento jurídico, a pleitear a rescisão contratual, bem como a devolução imediata dos valores pagos. II - Decorrente da rescisão contratual, em virtude da mora injustificada da Construtora, promitente vendedora, a devolução integral das parcelas pagas é medida de rigor e está em consonância com a orientação preconizada por esta Corte Superior. III - Todavia, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Precedentes. IV - Recurso especial parcialmente provido. (REsp 1129881/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2011, DJe 19/12/2011)

Assim, viável a resolução contratual, bem como a restituição integral dos valores, uma vez que a consequência da rescisão contratual é a restituição das partes à



situação anterior, pois a extinção da avença implica a necessidade de recomposição, tanto quanto possível, da situação assim como era antes.

Ante o exposto, VOTO pelo CONHECIMENTO e pelo IMPROVIMENTO do presente AGRAVO DE INSTRUMENTO, mantendo in totum a decisão guerreada.

É o voto.

Belém, 30 de maio de 2016.

DRA. ROSI MARIA GOMES FARIAS
JUIZA CONVOCADA