



ACÓRDÃO Nº

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

ORIGEM: JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE SANTARÉM

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0103790-14.2015.814.0000

AGRAVANTE: AQUA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

AGRAVADOS: MARCO ANTÔNIO MACHADO AGUAR E OUTROS

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E PERDAS E DANOS. TUTELA ANTECIPADA. PRELIMINAR DE NULIDADE DA DECISÃO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. REJEITADA. TUTELA ANTECIPADA. REQUISITOS DA VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E DA PROVA INEQUÍVOCA DEMONSTRADA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NO INÍCIO DE OBRAS DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. CIRCUNSTÂNCIAS DEVIDAMENTE DEMONSTRADA NOS AUTOS. POSSIBILIDADE DE SUSPENSÃO DO CONTRATO. AUTORIZAÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DAS PRESTAÇÕES VENCIDAS E VENCIDAS EM JUÍZO E OBSTAR O PROTESTO DA DÍVIDA. DEMONSTRAÇÃO DOS REQUISITOS QUE AUTORIZAM O DEFERIMENTO DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO QUE SE IMPÕE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e negar provimento, tudo nos termos relatados pela Desembargadora Relatora.

Turma Julgadora: Desª. Maria Filomena de Almeida Buarque (Relatora), Des. Constantino Augusto Guerreiro e o Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

Plenário da 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 07 de agosto de 2017.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

ORIGEM: JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE SANTARÉM

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0103790-14.2015.814.0000

AGRAVANTE: AQUA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

AGRAVADOS: MARCO ANTÔNIO MACHADO AGUAR E OUTROS

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

A EXMA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE



(RELATORA):

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de efeito ativo, interposto por AQUA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, em face da decisão prolatada pelo douto Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e Empresarial de Santarém, nos autos da AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E PERDAS E DANOS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA nº 0059106-45.2015.8.14.0051.

Narra a petição inicial de fls. 214/235 (Volume II) que MARCO ANTONIO MACHADO DE AGUIAR e Outros ajuizaram ação de obrigação de fazer c/c ação de consignação em pagamento e perdas e danos com pedido de tutela antecipada em desfavor de AQUA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, ATON ENGENHARIA E INCORPORADORA LTDA, SISTEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – EPP, KLEBER VIANEY BRASIL SERIQUE e ANTONIO CARLOS AREIAS TUMA.

Afirmaram os autores os requeridos lançaram o empreendimento imobiliário Edifício Aqua a ser construído com 31 andares, composto de garagens, área de lazer, mais 26 apartamentos tipo e 2 andares de duplex – apartamentos cobertura.

Aduzem que os requeridos venderam os apartamentos na planta para entrega futura com previsão de conclusão para dezembro de 2.016. Dizem que apesar de terem adimplido mais de 98% do pagamento a obra ainda não chegou a 10% da mesma. Afirmam que ficou estabelecido que para dezembro de 2.015, toda a estrutura de concreto estaria concluída, o que corresponde a cerca de 70% da obra.

Que o contrato foi assinado em junho de 2.013 e faltando apenas 16 meses para o término do prazo, os requeridos não concluíram sequer as áreas reservadas para a garagem e lazer, ou seja, subsolo, pavimento, térreo, 1º e 2º nível, ou seja, transcorridos 2/3 do prazo foi edificado apenas 10% da obra.

Dizem que diante disso ficaram preocupados que o empreendimento se transforme em um grande golpe e os requeridos não prestem as contas solicitadas pelos autores.

Informam que pelo contrato celebrado, 54% do valor seria pago até 30 de dezembro de 2.016 e desse valor 70% já foi pago. Os outros 46% deverão ser pagos com a entrega das chaves. Dizem que já pagaram cerca de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões) e as obras feitas não passam de R\$ 3.000.000,00 (três milhões).

Insistem na obrigatoriedade da prestação de contas por parte dos requeridos.

Pedem autorização para consignar em pagamento as prestações vencidas e vincendas para evitar que sejam pagos diretamente aos requeridos,



podendo causar maiores prejuízos aos autores, bem como para evitar que seus nomes sejam inscritos no cadastro de maus pagadores ou os títulos possam ser protestados.

Requereram que os Réus sejam obstados a negativação do nome dos requeridos em cadastro de inadimplentes; a prestação de contas contábil de despesas e receitas, juntando os balancetes, recibos, notas fiscais, cópia dos livros contábeis, extratos bancários da conta vinculada ao empreendimento e demonstrativo do estado da obra, no prazo de 15 dias, sob pagamento de multa diária

Pugnam pela abertura de subconta individualizada para a consignação em pagamento; notificação dos requeridos para dar andamento na obra no prazo de 30 dias, sob pena de destituição, conforme artigo 43, inciso VI da li 4.591/64.

A decisão agravada, foi lavrada nos seguintes termos:

(...)

Em relação aos requisitos da concessão da tutela antecipada, entendo como presente a prova inequívoca da verossimilhança das alegações da autora. De fato, a documentação acostada aos autos demonstra a existência de um vínculo jurídico entre as partes. As fotografias e documentos anexados aos autos demonstram que a obra não se desenvolveu muito, apesar dos valores já pagos e o tempo decorrido.

Diante de tais reflexões, considero presentes os requisitos necessários à concessão da antecipação da tutela requestada, na forma dos arts. 273 e 461, do CPC.

Face ao exposto, DEFIRO parcialmente a tutela antecipada pleiteada, por presentes seus requisitos e autorizo o depósito dos valores vencidos no mês de outubro e nos meses a vencer em conta vinculada a esse juízo, abrindo-se uma subconta para cada um dos autores, a ser pago o mês de outubro em cinco dias contados da publicação dessa decisão e as prestações vincendas até o seu vencimento. Os valores deverão ser consignados até nova decisão desse Juízo, que após a manifestação da parte ré, ou apresentação da prestação de contas poderá revogar a tutela; Determino ainda que os requeridos se abstenham de negatar os autores em cadastro de maus pagadores ou através de protestos, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais) para cada autor que for negativado. Determino que os requeridos apresentem prestação de contas no prazo de 60 dias, com apresentação de balancetes, despesas e receitas, andamento da obra e percentual já realizado da mesma sob pena de destituição, nos termos do disposto na lei civil pertinente.

Indefiro por ora a nomeação de perito, que poderá ocorrer após a apresentação da contestação, já que deve ser oportunizado a apresentação de quesitos e indicação de assistente técnico por parte dos réus.

Cumpra-se a presente decisão com urgência.

Cite-se a parte requerida para contestar o feito, sob pena de se considerar verdadeiros os fatos alegados na inicial e ainda para que tenha conhecimento da presente decisão.

Santarém, 19 de outubro de 2.015.

Valdeir Salviano da Costa
Juiz de Direito.

Inconformada a Ré AQUA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA recorreu a esta instância dizendo que a liminar laborou em equívoco por violar normas constitucionais e processuais.

Diz isso, porque a decisão agravada não observou o comando do art. 93, inciso IX, da CF, em decorrência da fundamentação não expressar quais



documentos formaram o convencimento do Juízo da presença dos requisitos autorizadores da tutela antecipada.

Aduz que as afirmações genéricas impossibilitam a defesa do Recorrente, porque não se sabe as razões que levaram o Juízo a autorizar a consignação dos valores contidos na avença.

Sustentam que concessão da tutela antecipada não é prudente, dada a inviabilidade de continuidade da construção sem o pagamento dos contratantes, bem como merece ser retomada a obra imediatamente para que não se comprometa os serviços já realizados.

Encerra dizendo que a conduta dos Autores/Agravados viola o dever de boa-fé, consagrado no art. 422, do CC.

Juntou os documentos de fls. 25/1362 (Volumes I a VII).

Às fls. 1.365/1366 (Volume VII), indeferi o pedido de efeito suspensivo.

O Juízo prestou informações às fls. 1368/1369(Volume VII).

Em contrarrazões (fls. 1374/1435 - Volume VII) os Agravados sustentam que o recurso deve ser desprovido, por estar comprovada a mora contratual, porque o cronograma da obra indica que em dezembro de 2015 deveria estar concluída a estrutura de concreto e até a propositura da ação a mesma estava com apenas 10% da construção.

Aduzem que ajuizaram a NOTIFICAÇÃO JUDICIAL n. 0003651-61.2016.814.0051 (fls. 1388/1415) no intuito da Ré/Agravante reiniciasse e normalizasse as obras de compatibilizando ao cronograma contratado como os promitentes compradores, sob pena da mesma ser destituída da condição de incorporador, nos termos previsto no inciso VI do artigo 43 da lei 4.591/64.

Reforçam a tese de golpe nos Consumidores, devido a empresa não possuir patrimônio e ter prazo para o encerramento de suas atividades.

Prosseguem afirmando que o laudo produzido pela Recorrente foi encomendado e sob seu gosto e a prova disso é que a Agravante foge da prestação de contas como o diabo foge da cruz (fls. 1386).

Requerem o desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

A EXMA SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
(RELATORA)

Aplicação das Normas Processuais.



Consoante o art. 14 da Lei n. 13.105/2015 – CPC/2015 – 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.

Outrossim, o recurso deve observar a legislação vigente na data em que proferida a decisão recorrida (REsp 649.526/MG, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/06/2005, DJ 13/02/2006, p. 643).

A decisão recorrida foi publicada antes de 18 de março de 2015, data que entrou em vigor o CPC/2015.

Nessas circunstâncias, o presente julgamento deve respeitar os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência do CPC/1973, bem como observar as normas aplicáveis aos recursos previstas no antigo Código de Processo Civil.

Conheço do recurso porque preenchidos os requisitos de admissibilidade.

NULIDADE POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO

Sobre a necessidade de fundamentação das decisões judiciais, o artigo 93, IX, da Constituição da República:

Art. 93. Lei complementar, de iniciativa do Supremo Tribunal Federal, disporá sobre o Estatuto da Magistratura, observados os seguintes princípios:

(...)

IX todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação;

A despeito do tema, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery:

(...)As decisões do Poder Judiciário, que sejam administrativas (CF 93, X), quer jurisdicionais, têm de ser necessariamente fundamentadas, sob pena de nulidade, cominada no próprio texto constitucional. A exigência de fundamentação das decisões judiciais é manifestação do princípio do devido processo legal (CF 5º LIV). Nos casos de extinção do processo sem julgamento do mérito, pode o juiz decidir de forma concisa (CPC 459 caput in fine). Decisão concisa não significa decisão não fundamentada.

(...)NERY JUNIOR, Nelson. NERY, Rosa Maria de Andrade. Constituição Federal Comentada e Legislação Constitucional. Editora Revista dos Tribunais. 2ª Edição. 2009. Págs. 455/456.

Na espécie, depreende-se o exame pelo Juízo a quo de todas as questões pertinentes ao feito, com enfrentamento dos argumentos deduzidos como causa de pedir e pedido, a indicar motivação suficiente, consoante a disciplina do art. 489 do CPC/73, pelo que rejeito a prejudicial.

MÉRITO



Do exame da documentação trazida aos autos tenho por existir elementos suficientes, em sede de cognição sumária, de verossimilhança das alegações dos agravados e da razoabilidade do direito alegado, a justificar a concessão da tutela antecipada.

Digo isso, porque a Agravante se comprometeu a construir o Empreendimento denominado Edifício Aqua, composto de 31 pavimentos, nos termos das especificações técnicas de fls. 443/458, com previsão de conclusão para dezembro de 2.016.

Ocorre que os informativos de fls. 902/903 (Volume V) e o laudo de fls. 90/105 (Volume I) evidenciam que o cronograma da obra está atrasado e sem expectativas de conclusão do empreendimento, circunstância que inclusive autoriza a resolução do compromisso de compra e venda, admitida pela doutrina e a jurisprudência mesmo na hipótese de inadimplência dos compromissários compradores, que não é o caso dos autos.

Diante de tal pretensão, afigura-se razoável autorizar a consignação dos valores, porque a resolução do contrato de compromisso de compra e venda determina que as partes voltem ao estado anterior, inclusive com a devolução do que foi pago.

Cito precedentes sobre o tema:

Ementa: RESCISÃO DE CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NO INÍCIO DA OBRA. INADIMPLÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. 1 - SE A PROVA DOCUMENTAL, CARREADA AOS AUTOS, ERA SUFICIENTE, O JULGAMENTO ANTECIPADO, PROVIDÊNCIA QUE SE IMPUNHA, NÃO LEVA A CERCEAMENTO DE DEFESA. 2 - O ATRASO INDEFINIDO DA INCORPORADORA EM INICIAR AS OBRAS DE IMÓVEL A SER CONSTRUÍDO SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, CARACTERIZANDO INADIMPLÊNCIA, AUTORIZA AO ADQUIRENTE DA UNIDADE POSTULAR A RESCISÃO DO CONTRATO E A RESTITUIÇÃO DO QUE PAGOU. 3 - APELAÇÃO NÃO PROVIDA.

(TJ-DF - APELAÇÃO CÍVEL AC 20020111123034 DF (TJ-DF), Data de publicação: 14/10/2004)

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROCESSO DISTRIBUÍDO POR CONEXÃO. SIMILITUDE NA CAUSA DE PEDIR. DISTRIBUIÇÃO POR DEPENDÊNCIA QUE SE MOSTRA REGULAR. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ATRASO NO INÍCIO DE OBRAS DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. CIRCUNSTÂNCIAS DEVIDAMENTE DEMONSTRADA NOS AUTOS. POSSIBILIDADE DE SUSPENSÃO DO CONTRATO. DESOBRIGAÇÃO QUANTO AO PAGAMENTO DAS PARCELAS VINCENDAS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES ANTERIORMENTE PAGOS. DEMONSTRAÇÃO DOS REQUISITOS QUE AUTORIZAM O DEFERIMENTO DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO QUE SE IMPÕE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJ-RN - Apelação Cível AC 20130090322 RN (TJ-RN), Data de publicação: 18/02/2016)

Portanto, presentes os requisitos da prova inequívoca das alegações e o dano grave e de difícil e incerta reparação aos Consumidores/Agravados.

Finalizo, consignando que embora o §2º, do art. 273, do CPC/73 vede a concessão de tutela antecipada tenho que não é o caso dos autos, pois os eventuais prejuízos decorrentes da paralisação da obra decorrentes da



consignação das prestações poderão ser compensados com valores pagos depositados em Juízo, inexistindo assim o risco de irreversibilidade da medida.

Ante o exposto, conheço e nego provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

À Secretaria para as devidas providências.

Belém, 07 de agosto de 2017.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora