



Número: **0004456-36.2017.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR**

Última distribuição : **10/04/2017**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
DANIEL JOAQUIM DA CONCEICAO MOUTINHO (AGRAVANTE)	HUGO MOREIRA MOUTINHO (ADVOGADO)
MARIA DE FATIMA MOREIRA MOUTINHO (AGRAVANTE)	HUGO MOREIRA MOUTINHO (ADVOGADO)
CIALBELEM LANCAMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AGRAVADO)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA (AGRAVADO)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
IMPERIAL INCORPORADORA LTDA (AGRAVADO)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5678412	20/07/2021 11:04	Acórdão	Acórdão
5549612	20/07/2021 11:04	Relatório	Relatório
5550218	20/07/2021 11:04	Voto do Magistrado	Voto
5549601	20/07/2021 11:04	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0004456-36.2017.8.14.0000

AGRAVANTE: DANIEL JOAQUIM DA CONCEICAO MOUTINHO, MARIA DE FATIMA MOREIRA MOUTINHO

AGRAVADO: CIALBELEM LANÇAMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA, IMPERIAL INCORPORADORA LTDA

RELATOR(A): Desembargador JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR

EMENTA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO AGRAVADA DE INDEFERIMENTO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PRELIMINAR DE NULIDADE. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO NA DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU. NÃO ACOLHIMENTO. *DECISUM* FUNDAMENTADO COM O ENTENDIMENTO DO JUÍZO *A QUO*. PEDIDOS DE SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DA PARCELA FINAL DO CONTRATO OBJETO DA LIDE E DE ABSTENÇÃO DE INSCRIÇÃO DO NOME DOS AGRAVANTES EM CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS. PRESENTES OS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1 - Preliminar de nulidade não acolhida em razão da decisão de primeiro grau estar fundamentada com o entendimento do juízo *a quo*.

2 - Constatado que a ação originária visa a rescisão contratual e que está evidenciado nos autos que houve o atraso na entrega das obras do empreendimento imobiliário, resta configurada a probabilidade do direito a suspensão da exigibilidade do pagamento da parcelas em aberto e da abstenção de inscrição do nome dos compradores nos cadastros de restrição de crédito.



3 - Recurso conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer e conceder provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pela Exmo. Sr. Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO. Plenário Virtual da 23ª Sessão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, com início em cinco de julho e término em doze de julho do ano de dois mil e vinte e um.

Belém, data registrada no Sistema.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

RELATÓRIO

Processo nº 0004456-36.2017.8.14.0000

1ª Turma de Direito Privado

Agravo de Instrumento

Comarca de Origem: Parauapebas-PA

Agravante: Daniel Joaquim da Conceição Moutinho

Agravante: Maria de Fátima Moreira Moutinho

Agravado: CIA Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda



Agravado: Imperial Incorporadora Ltda

Agravado: Leal Moreira Engenharia Ltda

Relator: Desembargador José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por **DANIEL JOAQUIM DA CONCEIÇÃO MOUTINHO** e **MARIA DE FÁTIMA MOREIRA MOUTINHO**, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Valores com Pedido de Tutela Antecipada (processo nº 0001011-21.2016.8.14.0040) movida contra **CIA BELÉM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IMPERIAL INCORPORADORA LTDA e LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA**, em razão de seu inconformismo com decisão do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível e Empresarial de Parauapebas – PA, que indeferiu o pedido de antecipação de tutela quanto à suspensão da exigibilidade do pagamento da parcela final do contrato e à abstenção de inclusão do nome dos autores nos cadastros de proteção ao crédito (fl. 105).

Em suas razões recursais, fls. 05/20, os agravantes alegam que adquiriram uma sala comercial no empreendimento “Vitta Office” pelo valor total de R\$ 164.344,85 (cento e sessenta e quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), cujas condições de pagamento eram as seguintes: entrada no valor de R\$ 55.144,85 (cinquenta e cinco mil e cento e quarenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos) que foi paga à vista no ato da contratação e mais uma parcela de R\$ 109.200,00 (cento e nove mil e duzentos reais) a ser paga em 01/09/2013 quando da entrega da obra.

Sustentam que a obra era para ser entregue no final do ano de 2013, porém apenas em 07/10/2015, os agravantes receberam via e-mail proposta para quitação da unidade no valor de R\$ 145.498,32 (cento e quarenta e cinco mil e quatrocentos e noventa e oito reais e trinta e dois centavos) a ser pago até o dia 20/10/2015, sem que houvesse sido entregue a obra.

Argumentam que, no decorrer do atraso da obra, tiveram que fixar moradia em Parauapebas/PA por motivos profissionais e que notificaram as agravadas quanto ao interesse no distrato do contrato em 14/10/2015 e, até o momento, não obtiveram resposta.

Preliminarmente, alegam a nulidade da decisão agravada ante a ausência de fundamentação. No mérito, requerem a antecipação da tutela recursal para suspender a exigibilidade do pagamento da parcela final do contrato e a abstenção das agravadas de inscreverem o nome dos agravantes junto aos cadastros de restrição de crédito.

Suscitam ainda a abusividade das cláusulas contratuais referentes ao prazo de tolerância e às de mora por parte apenas dos compradores.

Por fim, requerem o provimento do recurso para anular a decisão singular por ausência de fundamentação ou para reformar o *decisum* para conceder a antecipação da tutela recursal, suspendendo a exigibilidade do pagamento da parcela final do contrato e impedindo as agravadas de inscreverem o nome dos recorrentes junto aos cadastros de restrição de crédito.



Pleitearam o efeito suspensivo do presente Agravo de Instrumento, o qual foi deferido por decisão monocrática à fl. 120.

Em contrarrazões (fls. 122/139), as agravadas alegam a ausência dos pressupostos para a concessão da tutela antecipada. Sustentam que a cláusula de tolerância legal não pode ser considerada abusiva e que não há direito a indenização ou ressarcimento, pois todas as partes envolvidas estão inadimplentes. Aduzem acerca da impossibilidade do congelamento do saldo devedor e da suspensão da cobrança da parcela de financiamento.

Por fim, pugnam pelo improvimento do presente recurso com a manutenção da decisão interlocutória proferida em 1ª instância e que as intimações e publicações das agravadas CIA Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda, Imperial Incorporadora Ltda e Leal Moreira Engenharia Ltda sejam feitas em nome do advogado Eduardo Tadeu Francez Brasil – OAB/PA 13.179.

Coube-me o feito por distribuição, conforme papeleta de processo à fl. 143.

É o relatório. Inclua-se em Pauta do Plenário Virtual.

VOTO

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso e passo à sua análise, ressaltando que não foram acostadas aos autos as procurações outorgadas aos advogados das agravadas, pois, no momento da interposição do presente recurso, ainda não havia causídicos constituídos.

I - PRELIMINAR.

Preliminarmente, os agravantes alegam a nulidade da decisão singular por ausência de fundamentação.

Para análise da referida alegação, faz-se necessária a transcrição do *decisum* ora questionado, o qual está acostado aos autos (fl. 105), *in verbis*:

(...) O art. 300 do CPC/2015 prevê que a tutela de urgência, cautelar ou antecipatória, será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Para tanto, observo que a parte autora não preenche todos os requisitos iniciais para que a tutela pretendida lhe seja antecipada. Com efeito, a matéria ventilada pelos autores carece de maior dilação probatória, para esclarecimento dos fatos o que somente será possível no decorrer da instrução processual.

Indefiro ainda, o pedido de vedação do registro do nome dos autores nos



cadastros de restrição ao crédito, uma vez que a dívida está vencida desde o ano de 2013, sendo que caso haja inserção do nome dos autores futuramente, comprovando-se a irregularidade da inscrição os autores deverão comprovar nos autos, para nova apreciação deste juízo.

Assim sendo, indefiro o pedido de antecipação de tutela pleiteado na inicial (...).

Diante da manifestação, não vislumbro ausência de fundamentação à medida em que os pedidos dos agravantes foram analisados pelo juízo de origem, o qual manifestou entendimento, ainda que de forma bastante suscinta, no sentido da necessidade de dilação probatória para esclarecimentos dos fatos e ponderou que a suposta dívida estaria vencida desde o ano de 2013 sem haver inscrição do nome dos agravantes em cadastro de proteção ao crédito.

Por conseguinte, não acolho a preliminar arguida.

II - MÉRITO.

Diante dos documentos acostados aos autos, entendo que a decisão ora agravada merece reforma, pelos motivos a seguir expostos.

O mérito do presente recurso versa sobre a necessidade de concessão de antecipação de tutela recursal para a suspensão da exigibilidade do pagamento da parcela final do contrato e a abstenção quanto à inclusão do nome dos agravantes em cadastros de proteção ao crédito.

Na hipótese, existe, nos autos, a prova inequívoca necessária à concessão da tutela, fazendo-se presentes os elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo [300](#), do [CPC](#).

Em primeiro lugar, existe verossimilhança nos argumentos dos agravantes por se tratar de ação de rescisão contratual e em virtude do fato de que o imóvel tinha previsão de entrega para 16/09/2013 (fls. 67 e 80), o que não foi cumprido, mesmo considerando a prorrogação contratual de 180 dias, que o prorrogou para 15/03/2014, fato este que comprova a mora da construtora.

Ressalte-se que a parcela de financiamento está condicionada a emissão da “Habite-se”, logo não há que se falar em mora dos compradores.

Além disto, está suficientemente demonstrado o risco de demora da prestação jurisdicional, pois caso não seja suspensa a exigibilidade da parcela do financiamento, os recorrentes terão que adimplir com o pagamento de valores, por um imóvel que não mais lhes interessa, considerando que o pedido principal da ação originária é justamente a rescisão do contrato de compra e venda



Outrossim, a inscrição dos agravantes em cadastros restritivos de crédito também é passível de acarretar-lhes graves danos, principalmente, por se tratar de uma suposta dívida proveniente de contrato objeto de ação rescisória em que a mora é imputada a construtora.

Nessas circunstâncias, embora ainda não rescindido o contrato, não se pode exigir o pagamento de parcelas em aberto, sobretudo, considerando que o imóvel não lhes foi entregue, sendo indevida também a inscrição dos agravantes em cadastros de inadimplentes, até o julgamento da ação.

Nesta perspectiva, impõe-se o deferimento da tutela antecipada pretendida, com a determinação de que as agravadas se abstenham da cobrança da parcela final referente ao empreendimento objeto da lide e da inscrição dos agravantes em cadastros restritivos de crédito.

Importante ressaltar que se trata apenas da análise de tutela recursal e que o feito permanece em apreciação do juízo de origem para decisão final quanto ao mérito da ação de rescisão contratual.

Nesse sentido é a jurisprudência deste Egrégio Tribunal e de outros Tribunais Estaduais, a saber:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. TUTELA DE URGÊNCIA. ART. 300 DO CPC/2015. PRESSUPOSTOS PRESENTES NA ORIGEM. SUSPENSÃO COBRANÇA FATURAS VINCENDAS DO CONTRATO. ASTREINTES. CABIMENTO A LUZ DO NCP.C.RECURSO DESPROVIDO. 1. **A antecipação da tutela de urgência pressupõe a demonstração dos pressupostos inculpidos no art. 300 do CPC/2015. Situação dos autos em que referidos pressupostos mostram-se presentes na origem, porquanto tendo os agravados manifestado interesse em rescindir o contrato de compra e venda de imóvel, revela-se razoável suspender a exigibilidade das parcelas vincendas, considerando que o imóvel ainda não foi entregue. Além disso, manter a obrigação em desfavor dos agravados poderia ocasionar as suas próprias inadimplências, com eventual restrição dos seus nomes nos cadastros de restrição ao crédito. 2. Em observância ao disposto no art. 139, IV, c/c art. 537 do CPC/2015, é possível a determinação de medidas coercitivas necessárias a assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária. 3. Recurso Desprovido.**

(TJ/PA. 2017.02751290-65, 177.500, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-26, Publicado em 2017-06-30). Grifei

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA DE URGÊNCIA - SUSPENSÃO EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS - INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA - ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS - REQUISITOS - CONFIGURADOS - RECURSO PROVIDO. Para a antecipação de tutela devem estar presentes os requisitos do art. 300 do CPC, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou resultado útil do processo. **Estando evidenciado nos autos, em exame de cognição sumária, o atraso na entrega das obras do empreendimento imobiliário, resta configurada a probabilidade do direito**



em se suspender a exigibilidade do pagamento das parcelas, em atenção ao disposto no art. 475 do Código Civil. Recurso provido. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.19.042920-9/001, Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira , 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/09/2019, publicação da súmula em 09/09/2019). Grifei.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA DO EMPREENDIMENTO. PLEITO DE TUTELA ANTECIPADA. **ABSTENÇÃO DE INSCRIÇÃO EM CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. ABSTENÇÃO QUANTO À COBRANÇA DO SALDO REMANESCENTE DO PREÇO.** INDEFERIMENTO PELO JUÍZO DE ORIGEM. RECURSO DO AUTOR. **Hipótese em que os elementos de ponderação disponíveis nos autos amparam a concessão do pleito de tutela antecipada.** Consequente reforma da decisão agravada. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.(Agravo de Instrumento, Nº 70067589390, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em: 02-06-2016). Grifei.

Ante o exposto, CONHEÇO e CONCEDO PROVIMENTO ao recurso para, a título de tutela recursal antecipada, determinar a suspensão da exigibilidade do pagamento da parcela final do contrato objeto da lide e a abstenção das agravadas de incluírem o nome dos agravantes em cadastros de proteção ao crédito em relação ao contrato ora em litígio.

Em tempo: Defiro o pedido para que todas as intimações e publicações das agravadas CIA Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda, Imperial Incorporadora Ltda e Leal Moreira Engenharia Ltda sejam feitas em nome do advogado Eduardo Tadeu Francez Brasil – OAB/PA 13.179.

Proceda a Secretaria as alterações necessárias no sistema LIBRA, nos termos do pedido (fl. 139), a fim de garantir a publicação em nome do advogado acima mencionado.

É como voto.

Belém data registrada no sistema.

José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior

Desembargador Relator



Belém, 16/07/2021



Processo nº 0004456-36.2017.8.14.0000

1ª Turma de Direito Privado

Agravo de Instrumento

Comarca de Origem: Parauapebas-PA

Agravante: Daniel Joaquim da Conceição Moutinho

Agravante: Maria de Fátima Moreira Moutinho

Agravado: CIA Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Imperial Incorporadora Ltda

Agravado: Leal Moreira Engenharia Ltda

Relator: Desembargador José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por **DANIEL JOAQUIM DA CONCEIÇÃO MOUTINHO** e **MARIA DE FÁTIMA MOREIRA MOUTINHO**, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Valores com Pedido de Tutela Antecipada (processo nº 0001011-21.2016.8.14.0040) movida contra **CIA BELÉM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IMPERIAL INCORPORADORA LTDA e LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA**, em razão de seu inconformismo com decisão do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível e Empresarial de Parauapebas – PA, que indeferiu o pedido de antecipação de tutela quanto à suspensão da exigibilidade do pagamento da parcela final do contrato e à abstenção de inclusão do nome dos autores nos cadastros de proteção ao crédito (fl. 105).

Em suas razões recursais, fls. 05/20, os agravantes alegam que adquiriram uma sala comercial no empreendimento “Vitta Office” pelo valor total de R\$ 164.344,85 (cento e sessenta e quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), cujas condições de pagamento eram as seguintes: entrada no valor de R\$ 55.144,85 (cinquenta e cinco mil e cento e quarenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos) que foi paga à vista no ato da contratação e mais uma parcela de R\$ 109.200,00 (cento e nove mil e duzentos reais) a ser paga em 01/09/2013 quando da entrega da obra.

Sustentam que a obra era para ser entregue no final do ano de 2013, porém apenas em 07/10/2015, os agravantes receberam via e-mail proposta para quitação da unidade no valor de R\$ 145.498,32 (cento e quarenta e cinco mil e quatrocentos e noventa e oito reais e trinta e dois centavos) a ser pago até o dia 20/10/2015, sem que houvesse sido entregue a obra.

Argumentam que, no decorrer do atraso da obra, tiveram que fixar moradia em



Parauapebas/PA por motivos profissionais e que notificaram as agravadas quanto ao interesse no distrato do contrato em 14/10/2015 e, até o momento, não obtiveram resposta.

Preliminarmente, alegam a nulidade da decisão agravada ante a ausência de fundamentação. No mérito, requerem a antecipação da tutela recursal para suspender a exigibilidade do pagamento da parcela final do contrato e a abstenção das agravadas de inscreverem o nome dos agravantes junto aos cadastros de restrição de crédito.

Suscitam ainda a abusividade das cláusulas contratuais referentes ao prazo de tolerância e às de mora por parte apenas dos compradores.

Por fim, requerem o provimento do recurso para anular a decisão singular por ausência de fundamentação ou para reformar o *decisum* para conceder a antecipação da tutela recursal, suspendendo a exigibilidade do pagamento da parcela final do contrato e impedindo as agravadas de inscreverem o nome dos recorrentes junto aos cadastros de restrição de crédito.

Pleitearam o efeito suspensivo do presente Agravo de Instrumento, o qual foi deferido por decisão monocrática à fl. 120.

Em contrarrazões (fls. 122/139), as agravadas alegam a ausência dos pressupostos para a concessão da tutela antecipada. Sustentam que a cláusula de tolerância legal não pode ser considerada abusiva e que não há direito a indenização ou ressarcimento, pois todas as partes envolvidas estão inadimplentes. Aduzem acerca da impossibilidade do congelamento do saldo devedor e da suspensão da cobrança da parcela de financiamento.

Por fim, pugnam pelo improvimento do presente recurso com a manutenção da decisão interlocutória proferida em 1ª instância e que as intimações e publicações das agravadas CIA Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda, Imperial Incorporadora Ltda e Leal Moreira Engenharia Ltda sejam feitas em nome do advogado Eduardo Tadeu Francez Brasil – OAB/PA 13.179.

Coube-me o feito por distribuição, conforme papeleta de processo à fl. 143.

É o relatório. Inclua-se em Pauta do Plenário Virtual.



Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso e passo à sua análise, ressaltando que não foram acostadas aos autos as procurações outorgadas aos advogados das agravadas, pois, no momento da interposição do presente recurso, ainda não havia causídicos constituídos.

I - PRELIMINAR.

Preliminarmente, os agravantes alegam a nulidade da decisão singular por ausência de fundamentação.

Para análise da referida alegação, faz-se necessária a transcrição do *decisum* ora questionado, o qual está acostado aos autos (fl. 105), *in verbis*:

(...) O art. 300 do CPC/2015 prevê que a tutela de urgência, cautelar ou antecipatória, será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Para tanto, observo que a parte autora não preenche todos os requisitos iniciais para que a tutela pretendida lhe seja antecipada. Com efeito, a matéria ventilada pelos autores carece de maior dilação probatória, para esclarecimento dos fatos o que somente será possível no decorrer da instrução processual.

Indefiro ainda, o pedido de vedação do registro do nome dos autores nos cadastros de restrição ao crédito, uma vez que a dívida está vencida desde o ano de 2013, sendo que caso haja inserção do nome dos autores futuramente, comprovando-se a irregularidade da inscrição os autores deverão comprovar nos autos, para nova apreciação deste juízo.

Assim sendo, indefiro o pedido de antecipação de tutela pleiteado na inicial (...).

Diante da manifestação, não vislumbro ausência de fundamentação à medida em que os pedidos dos agravantes foram analisados pelo juízo de origem, o qual manifestou entendimento, ainda que de forma bastante suscinta, no sentido da necessidade de dilação probatória para esclarecimentos dos fatos e ponderou que a suposta dívida estaria vencida desde o ano de 2013 sem haver inscrição do nome dos agravantes em cadastro de proteção ao crédito.

Por conseguinte, não acolho a preliminar arguida.

II - MÉRITO.

Diante dos documentos acostados aos autos, entendo que a decisão ora agravada merece reforma, pelos motivos a seguir expostos.



O mérito do presente recurso versa sobre a necessidade de concessão de antecipação de tutela recursal para a suspensão da exigibilidade do pagamento da parcela final do contrato e a abstenção quanto à inclusão do nome dos agravantes em cadastros de proteção ao crédito.

Na hipótese, existe, nos autos, a prova inequívoca necessária à concessão da tutela, fazendo-se presentes os elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo [300](#), do [CPC](#).

Em primeiro lugar, existe verossimilhança nos argumentos dos agravantes por se tratar de ação de rescisão contratual e em virtude do fato de que o imóvel tinha previsão de entrega para 16/09/2013 (fls. 67 e 80), o que não foi cumprido, mesmo considerando a prorrogação contratual de 180 dias, que o prorrogou para 15/03/2014, fato este que comprova a mora da construtora.

Ressalte-se que a parcela de financiamento está condicionada a emissão da “Habite-se”, logo não há que se falar em mora dos compradores.

Além disto, está suficientemente demonstrado o risco de demora da prestação jurisdicional, pois caso não seja suspensa a exigibilidade da parcela do financiamento, os recorrentes terão que adimplir com o pagamento de valores, por um imóvel que não mais lhes interessa, considerando que o pedido principal da ação originária é justamente a rescisão do contrato de compra e venda

Outrossim, a inscrição dos agravantes em cadastros restritivos de crédito também é passível de acarretar-lhes graves danos, principalmente, por se tratar de uma suposta dívida proveniente de contrato objeto de ação rescisória em que a mora é imputada a construtora.

Nessas circunstâncias, embora ainda não rescindido o contrato, não se pode exigir o pagamento de parcelas em aberto, sobretudo, considerando que o imóvel não lhes foi entregue, sendo indevida também a inscrição dos agravantes em cadastros de inadimplentes, até o julgamento da ação.

Nesta perspectiva, impõe-se o deferimento da tutela antecipada pretendida, com a determinação de que as agravadas se abstenham da cobrança da parcela final referente ao empreendimento objeto da lide e da inscrição dos agravantes em cadastros restritivos de crédito.

Importante ressaltar que se trata apenas da análise de tutela recursal e que o feito permanece em apreciação do juízo de origem para decisão final quanto ao mérito da ação de rescisão contratual.

Nesse sentido é a jurisprudência deste Egrégio Tribunal e de outros Tribunais Estaduais, a saber:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. TUTELA DE URGÊNCIA. ART. 300 DO CPC/2015. PRESSUPOSTOS PRESENTES NA ORIGEM. SUPENSÃO COBRANÇA FATURAS VINCENDAS DO CONTRATO. ASTREINTES. CABIMENTO A LUZ DO NCPC.RECURSO DESPROVIDO. 1. **A antecipação da tutela de urgência pressupõe a demonstração dos pressupostos inculpidos no art. 300 do**



CPC/2015. Situação dos autos em que referidos pressupostos mostram-se presentes na origem, porquanto tendo os agravados manifestado interesse em rescindir o contrato de compra e venda de imóvel, revela-se razoável suspender a exigibilidade das parcelas vincendas, considerando que o imóvel ainda não foi entregue. Além disso, manter a obrigação em desfavor dos agravados poderia ocasionar as suas próprias inadimplências, com eventual restrição dos seus nomes nos cadastros de restrição ao crédito.

2. Em observância ao disposto no art. 139, IV, c/c art. 537 do CPC/2015, é possível a determinação de medidas coercitivas necessárias a assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária. 3. Recurso Desprovido.

(TJ/PA. 2017.02751290-65, 177.500, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-26, Publicado em 2017-06-30). Grifei

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA DE URGÊNCIA - SUSPENSÃO EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS - INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA - ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS - REQUISITOS - CONFIGURADOS - RECURSO PROVIDO. Para a antecipação de tutela devem estar presentes os requisitos do art. 300 do CPC, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou resultado útil do processo. **Estando evidenciado nos autos, em exame de cognição sumária, o atraso na entrega das obras do empreendimento imobiliário, resta configurada a probabilidade do direito em se suspender a exigibilidade do pagamento das parcelas, em atenção ao disposto no art. 475 do Código Civil.** Recurso provido. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.19.042920-9/001, Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira , 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/09/2019, publicação da súmula em 09/09/2019). Grifei.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA DO EMPREENDIMENTO. PLEITO DE TUTELA ANTECIPADA. ABSTENÇÃO DE INSCRIÇÃO EM CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. ABSTENÇÃO QUANTO À COBRANÇA DO SALDO REMANESCENTE DO PREÇO. INDEFERIMENTO PELO JUÍZO DE ORIGEM. RECURSO DO AUTOR. Hipótese em que os elementos de ponderação disponíveis nos autos amparam a concessão do pleito de tutela antecipada. Consequente reforma da decisão agravada. **AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.**(Agravo de Instrumento, Nº 70067589390, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em: 02-06-2016). Grifei.

Ante o exposto, **CONHEÇO e CONCEDO PROVIMENTO** ao recurso para, a título de tutela recursal antecipada, determinar a suspensão da exigibilidade do pagamento da parcela final do contrato objeto da lide e a abstenção das agravadas de incluírem o nome dos agravantes



em cadastros de proteção ao crédito em relação ao contrato ora em litígio.

Em tempo: Defiro o pedido para que todas as intimações e publicações das agravadas CIA Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda, Imperial Incorporadora Ltda e Leal Moreira Engenharia Ltda sejam feitas em nome do advogado Eduardo Tadeu Francez Brasil – OAB/PA 13.179.

Proceda a Secretaria as alterações necessárias no sistema LIBRA, nos termos do pedido (fl. 139), a fim de garantir a publicação em nome do advogado acima mencionado.

É como voto.

Belém data registrada no sistema.

José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior

Desembargador Relator



EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO AGRAVADA DE INDEFERIMENTO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PRELIMINAR DE NULIDADE. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO NA DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU. NÃO ACOLHIMENTO. *DECISUM* FUNDAMENTADO COM O ENTENDIMENTO DO JUÍZO *A QUO*. PEDIDOS DE SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DA PARCELA FINAL DO CONTRATO OBJETO DA LIDE E DE ABSTENÇÃO DE INSCRIÇÃO DO NOME DOS AGRAVANTES EM CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS. PRESENTES OS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1 - Preliminar de nulidade não acolhida em razão da decisão de primeiro grau estar fundamentada com o entendimento do juízo *a quo*.

2 - Constatado que a ação originária visa a rescisão contratual e que está evidenciado nos autos que houve o atraso na entrega das obras do empreendimento imobiliário, resta configurada a probabilidade do direito a suspensão da exigibilidade do pagamento da parcelas em aberto e da abstenção de inscrição do nome dos compradores nos cadastros de restrição de crédito.

3 - Recurso conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer e conceder provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pela Exmo. Sr. Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO. Plenário Virtual da 23ª Sessão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, com início em cinco de julho e término em doze de julho do ano de dois mil e vinte e um.

Belém, data registrada no Sistema.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

