



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

14ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8348, Fortaleza-CE - E-mail: for14cv@tjce.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0134392-07.2015.8.06.0001**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Raimundo Olivar Frota Junior**
 Requerido: **Regency Park Incorporadora Spe Ltda. e outro**

Vistos etc.

Cuida-se de pedido de tutela provisória de urgência formulado em ação de resolução contratual cumulada com reparação de danos morais e materiais.

Narra o requerente, em síntese, que firmou promessa de compra e venda tendo por objeto a aquisição de um apartamento no empreendimento denominado Edifício *Regency Park*. Aduzindo que o valor de venda foi ajustado em R\$ 188.415,82, a serem quitados mediante o pagamento de uma entrada no valor R\$ 29.294,25, acrescida de 33 parcelas mensais de R\$ 650,98, cada uma; um pagamento de R\$ 7.811,80 na entrega das chaves, restando saldo devedor de R\$ 129.827,43 a ser quitado por meio de financiamento bancário.

Acrescenta que o imóvel em questão deveria ser entregue em março de 2014 e que até a data da propositura da ação, não houve a conclusão das obras do empreendimento.

Por fim, alega que cumpriu regularmente todas as obrigações financeiras contidas na avença, inexistindo motivo que justifique o atraso na entrega do imóvel pelas promovidas.

Pretende, assim, a concessão de tutela provisória para que seja autorizada a suspensão dos pagamentos das parcelas vincendas, bem como, para que as promovidas abstenham-se de fazer inserir restrição creditícia junto ao nome do autor, em razão de débito relacionado ao contrato em análise nos autos. Requer ainda seja determinado o pagamento de aluguel por todo o período de indisponibilidade do bem e deferido o bloqueio nas contas das promovidas de montante correspondente à totalidade dos valores pagos durante a execução do contrato.

Manifestação de emenda ao pedido inicial (pags. 127/136).

Os presentes autos vieram-me conclusos em virtude da declaração de suspeição apresentada pela magistrada titular (pag. 123).

Passo então à apreciação do pedido de tutela de urgência.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

14ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8348, Fortaleza-CE - E-mail: for14cv@tjce.jus.br

A tutela provisória de urgência é medida excepcional, motivo pelo qual pelo qual deve ser utilizada com a devida cautela.

A existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado e a ocorrência de risco ao resultado útil do processo são requisitos que devem ser preenchidos para o deferimento da referida medida.

Na hipótese dos autos, os requisitos legais para o deferimento da tutela antecipada foram suficientemente preenchidos.

A documentação anexada à inicial comprova o relacionamento jurídico existente entre as partes, o pagamento regular das parcelas do contrato, o atraso substancial na entrega do imóvel, e a possibilidade de inscrição do nome do autor junto aos órgãos restritivos de crédito.

As alegações apresentam-se razoáveis na medida em que o prazo de entrega do imóvel foi estabelecido para o mês de março de 2014.

Há cláusula de prorrogação deste prazo por 180 dias. Entretanto, segundo indicam os registros fotográficos carreados aos autos, até o ajuizamento da ação no mês de fevereiro de 2015 a obra ainda não havia sido entregue.

Em princípio, incumbe às partes cumprir as obrigações contratuais. Ocorre que a parte autora não pretende a manutenção do contrato, mas, sim, a sua resolução em face do atraso na entrega do bem imóvel.

Numa análise preliminar, considerando a bilateralidade do contrato e o pedido de rescisão, não é razoável exigir-se do consumidor o pagamento das parcelas vincendas quando a construtora descumpra suas obrigações contratuais - substancial atraso na entrega do imóvel.

Lembre-se que a determinação de suspensão dos pagamentos deve abranger as parcelas vincendas, a partir da interposição da ação pelo consumidor.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. SUSPENSÃO APENAS DAS PARCELAS VINCENDAS, A PARTIR DA INTERPOSIÇÃO DA DEMANDA. [...] A interposição da ação é que se caracteriza como manifestação oficial. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO. (Agravo Nº 70057425647, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 17/12/2013).

Por sua vez, o cadastro do nome em órgãos restritivos de crédito constitui fundado receio de dano grave caso a tutela pleiteada venha a ser deferida no final da lide, tendo em vista os transtornos decorrentes.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

14ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8348, Fortaleza-CE - E-mail: for14cv@tjce.jus.br

Nessas circunstâncias, resulta viável o deferimento da antecipação de tutela.

Jurisprudência sobre o tema:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. TUTELA ANTECIPADA. SUSPENSÃO DOS PAGAMENTOS. POSSIBILIDADE. CASO CONCRETO. Possível o deferimento da tutela antecipada apenas quanto às 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, com a consequente demissão da cooperativa. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravado de Instrumento Nº 70057040396, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 29/10/2013).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. Parte autora busca a rescisão do contrato, em virtude do atraso na entrega do imóvel. Tutela antecipada parcialmente deferida suspendendo a cobrança dos valores ainda não pagos e vedando a inscrição negativa em cadastros de inadimplentes. Havendo discussão a respeito do débito, dessa forma, é viável a concessão da tutela antecipada enquanto sub judice a matéria. Requisitos do artigo 273 do CPC evidenciados, a partir do exame dos autos. Notórios os prejuízos decorrentes em caso de reforma da decisão. Precedentes jurisprudenciais. Em decisão monocrática, nego seguimento ao agravo de instrumento. (Agravado de Instrumento Nº 70060256526, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 03/07/2014).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRETENSÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO. DEFERIDA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PARA PERMITIR REALIZAÇÃO DE DEPÓSITOS JUDICIAIS DAS PARCELAS VINDOURAS. ABSTENÇÃO DE INSCRIÇÃO DO NOME DO AUTOR EM CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. BILATERALIDADE DO CONTRATO. INCONTROVERSO ATRASO DA ENTREGA DO IMÓVEL. RECURSO PROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70057744575, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 15/05/2014).

Entretanto, não verifico nos autos quaisquer indícios, que demonstrem ação dos promovidos no sentido de alienar furtivamente bens de sua propriedade a fim de frustrar eventual execução da pretensão exercitada nestes autos. O mero receio externado pelos autores não se mostra suficiente para a comprovação do alegado. Inviável, portanto, a concessão da medida antecipatória quanto a este ponto.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

14ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8348, Fortaleza-CE - E-mail: for14cv@tjce.jus.br

Em face do exposto, **defiro em parte** o pedido de tutela de urgência para autorizar a suspensão do pagamento das parcelas vincendas do contrato e para proibir a inscrição do nome do autor em órgãos restritivos de crédito, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada ao importe de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Defiro o benefício da assistência judiciária gratuita.

Acolho a manifestação de emenda ao pedido inicial. Proceda-se a inclusão da promovida Cameron Empreendimentos S/A, no polo passivo da demanda.

Citem-se os requeridos. Intimem-se as partes para comparecerem à audiência de conciliação, a ser apontada pela secretaria, acompanhadas por seus advogados, na forma do art. 334, caput do CPC (lei 13.105/15). Não havendo audiência ou autocomposição, o réu poderá oferecer contestação, por petição, no prazo de 15 (quinze) dias, cujo termo inicial será a data prevista no art. 335 do CPC, sob pena de revelia.

Advirta-se que a ausência injustificada do autor ou do réu à audiência designada será considerado ato atentatório à dignidade da justiça e ensejará a aplicação de multa, nos termos do art. 334, § 8º do CPC.

Consigne-se no expediente que, por se tratar de processo digital, a íntegra da inicial e todos documentos que instruem o processo podem ser acessados no endereço eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, mediante a utilização da senha disponibilizada.

Exp. Nec.

Fortaleza/CE, 15 de abril de 2016.

Gerardo Magelo Facundo Junior
Juiz de Direito

Assinado Por Certificação Digital¹

¹ De acordo com o Art. 1º da lei 11.419/2006: "O uso de meio eletrônico na tramitação de processos judiciais, comunicação de atos e transmissão de peças processuais será admitido nos termos desta Lei.

• ~ 2º Para o disposto nesta Lei, considera-se:

III - assinatura eletrônica as seguintes formas de identificação inequívoca do signatário:

a) assinatura digital baseada em certificado digital emitido por Autoridade Certificadora credenciada, na forma de lei específica; Art. 11. Os documentos produzidos eletronicamente e juntados aos processos eletrônicos com garantia da origem e de seu signatário, na forma estabelecida nesta Lei, serão considerados originais para todos os efeitos legais.

Para aferir a autenticidade do documento e das respectivas assinaturas digitais acessar o site <http://esaj.tjce.jus.br>. Em seguida selecionar a opção CONFERÊNCIA DE DOCUMENTO DIGITAL e depois Conferência de Documento Digital do 1º grau.

Abrir a tela, colocar o nº do processo e o código do documento.