



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5439892.07.2018.8.09.0000

4ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVANTE: JOSÉ WILSON PEREIRA DE ARAÚJO

AGRAVADO : SPE EMP. IMOB. RESIDENCIAL PORTAL DAS EMAS - LTDA

RELATORA : Desembargadora **NELMA BRANCO FERREIRA PERILO**

Valor: R\$ 143.263,20 | Classificador: AUTOS CONCLUSOS AO RELATOR
Agravo de Instrumento (CPC)
4ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: ALLISSON VINICIUS FERREIRA RAMOS - Data: 19/09/2018 16:46:49

DECISÃO PRELIMINAR

Trata-se de agravo de instrumento interposto por JOSÉ WILSON PEREIRA DE ARAÚJO contra a decisão proferida pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Mineiros, Dr. Fábio Vinícius Gorni Borsato, que, nos autos da *ação de ação de rescisão de contrato c/c pedido de restituição de valores pagos c/c indenização por danos morais com pedido liminar*, ajuizada contra SPE EMP. IMOB. RESIDENCIAL PORTAL DAS EMAS - LTDA, indeferiu o pedido de tutela provisória, sob os seguintes fundamentos:

Os autores têm por desiderato, em sede de liminar, obter provimento jurisdicional para a suspensão das cobranças das parcelas futuras e a determinação para que a demandada se abstenha de cadastrar o nome dos autores em órgãos de proteção ao crédito.

A medida liminar, na forma em que pleiteada, não pode ser deferida.

A medida encontra óbice no § 3º do art. 300, do CPC, havendo risco de irreversibilidade dos efeitos da decisão (periculum in mora inverso), pois o pronunciamento sobre a rescisão contratual e a suspensão da cobrança de parcelas não dispensa o contraditório, a produção de provas e decisão sobre cognição exauriente.

Ressalte-se que é inegável que eventual deferimento da medida liminar possuirá feição satisfativa, circunstância que desabona a sua concessão, pois conforme mencionado alhures, além da determinação de não inclusão nos

cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, os autores buscam obter a suspensão da cobrança de parcelas, a qual somente poderá ser efetivada com a eventual rescisão do contrato.

Destarte, a necessária análise das cláusulas contratuais reclama dilação probatória, consoante exposto.

IV. Assim, INDEFIRO a tutela provisória de urgência antecipatória/satisfativa pleiteada pelos autores, nos termos da fundamentação supra.

Em suas razões recursais (evento nº 1), a parte agravante menciona que, ao contrário do que restou fundamentado na decisão recorrida, *não existe irreversibilidade dos efeitos da decisão (periculum in mora inverso), sendo que, a qualquer tempo pode-se determinar o retorno do pagamento das parcelas do contrato.*

Defende que *a concessão da liminar nos moldes postulados não possuirá feição satisfativa, notadamente porque, uma vez não reconhecido o direito ao final, os agravantes sem sombra de dúvidas terão que cumprir com os pagamentos estipulados no contrato.*

Afirma que o *fumus boni iuris* se encontra caracterizado por meio dos documentos (ata notarial, propostas para compra, contratos de compra e venda, fotos e decreto municipal) colacionados aos autos, demonstrando que as obras ainda não foram iniciadas, já ultrapassando e muito o prazo de 2 (dois) anos para a entrega das obras de infraestrutura.

Sustenta que o *periculum in mora* está presente, haja vista o evidente prejuízo patrimonial crescente, suportado pelos agravantes, ao desembolsarem periodicamente valores sem a devida e contratada contraprestação da parte agravada.

Quanto à necessidade de deferimento da antecipação dos efeitos da tutela recursal, nesta Instância, verbera que *a probabilidade do direito se encontra demonstrada através dos documentos (ata notarial, propostas para compra, contratos de compra e venda, fotos e decreto municipal) colacionados aos autos que demonstram que as obras de benfeitorias básicas referente aos lotes do Agravante ainda sequer se iniciaram, e tem prazo incerto para serem realizadas, e mais, já se ultrapassou em muito o prazo de 02 (dois) anos para entrega das obras de infraestrutura.*

Menciona que o *perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo também está presente no caso em tela haja vista o evidente prejuízo patrimonial crescente suportado pelos Agravantes ao desembolsar periodicamente valores sem a devida e contratada contraprestação da parte Agravada.*

Requer, assim, a concessão da tutela de urgência consistente na suspensão imediata da cobrança de qualquer valor relacionado aos contratos em debate, bem como dos valores restantes e, ainda, a suspensão de cobrança de qualquer taxa ou emolumentos passíveis até o deslinde da demanda, inclusive se abstenha de incluir o nome nos órgãos de proteção ao crédito, ou mesmo sua exclusão, caso já tenham incluído, sob pena de multa diária a ser fixada por este Juízo, sem prejuízo de outras medidas coercitivas.

Por fim, pugna, após o regular processamento, seja dado provimento ao recurso, reformando a decisão proferida pelo juízo singular, nos termos vindicados no parágrafo acima.

É, em síntese, **o relatório. Passo a decidir.**



Pugna o agravante pela reforma da decisão, em sede de tutela recursal, para que seja garantida a suspensão imediata da cobrança de qualquer valor relacionado aos contratos em debate, bem como dos valores restantes e, ainda, a suspensão de cobrança de qualquer taxa ou emolumentos passíveis até o deslinde da demanda, inclusive se abstenha de incluir o nome nos órgãos de proteção ao crédito, ou mesmo sua exclusão.

Dispõe o novo Código de Processo Civil:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

No caso da pretensão do adiantamento da tutela recursal, impõe-se a probabilidade do direito invocado pela parte e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, bem como a ausência de perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão, nos termos do artigo 300, *caput* e §3º já transcrito anteriormente.

Após minuciosa análise dos documentos trazidos aos autos, sobretudo o *Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Parcelamento Imobiliário* (Cláusula Segunda, alínea *b* e parágrafos) bem como da Ata Notarial juntada (anexo 1, arquivo 08), datada de 30.07.2018, em que restou verificado pelo Tabelião que o local aonde seria construído o imóvel *não possuía pavimentação asfáltica, não possuía meio-fio e sarjeta, possuía rede de energia e não possuía galeria pluvial*, verifica-se presentes os elementos para a concessão da medida pleiteada, sobretudo porque há elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Isso porque, ao que tudo indica, a parte agravada não observou os prazos contratuais, levando-se em conta o prazo de entrega e tolerância.

Viável, assim, o deferimento da tutela de urgência para suspensão do pagamento das parcelas vincendas e qualquer taxa ou emolumentos referente ao contrato em questão, bem como abstenção de inscrição nos cadastros restritivos, por haver fortes indícios de culpa da empresa agravada pelo atraso na entrega do empreendimento.

Diante do exposto, presentes os pressupostos necessários para o deferimento da medida, **DEFIRO O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL** para suspender o pagamento das parcelas vincendas e qualquer taxa ou emolumentos referente ao contrato em questão, bem como abstenção de inscrição nos cadastros restritivos de crédito, até decisão final.

Intime-se a parte agravada para, no prazo de quinze (15) dias, apresentar resposta ao recurso, nos termos do art. 1.019, inciso II, do CPC/2015.

Cumpra-se.

Desembargadora **NELMA BRANCO FERREIRA PERILO**

Relatora

Valor: R\$ 143.263,20 | Classificador: AUTOS CONCLUIDOS AO RELATOR
Agravo de Instrumento (CPC)
4ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: ALLISSON VINICIUS FERREIRA RAMOS - Data: 19/09/2018 16:46:49