



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA**  
**GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS**

## **ACÓRDÃO**

---

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 2002192-24.2013.815.0000**

**RELATOR** : Des. LEANDRO DOS SANTOS  
**AGRAVANTES** : SCOPEL SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda  
**ADVOGADAS** : Livia Caroline Pereira e Lucianna Moreira Cardoso de Holanda  
**AGRAVADOS** : Fabiano Farias Barros Barbosa e Isabela Alves Barbosa Barros  
**ADVOGADO** : Manoel Clementino de Freitas  
**ORIGEM** : 7ª Vara Cível de Campina Grande  
**JUIZ** : Adhemar de Paula Leite Ferreira Neto

---

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFERIMENTO DA TUTELA ANTECIPADA PARA CONSIGNAÇÃO EM JUÍZO DAS PARCELAS. IRRESIGNAÇÃO DAS EMPRESAS RÉS. ALEGAÇÃO DE DECISÃO *EXTRA PETITA*. PROVIMENTO DE MENOR AMPLITUDE. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO E CORRELAÇÃO. MEDIDA RAZOÁVEL. MANUTENÇÃO DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. DESPROVIMENTO DO AGRAVO.**

- Mostra-se razoável a decisão do Juiz *a quo*, porque ao mesmo tempo que prestigia o contrato, garante aos autores o direito de obter a repetição do que fora pago, na hipótese de procedência do pedido.

- Por outro lado, somente após a instrução probatória, será possível aferir se as razões apresentadas pelos Agravantes procedem e são suficientes para justificar o retardo na entrega do bem, não se antevendo, nesse momento, o *fumus boni iuris* em seu favor.

**Vistos**, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

**ACORDA** a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **DESPROVER** o Agravo de Instrumento, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl.247.

### **RELATÓRIO**

Cuida-se de Agravo de Instrumento (fls. 02/15) interposto por SCOPEL SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda, inconformados com a Decisão Interlocutória proferida pela Juíza da 7ª Vara Cível da Capital, que deferiu em parte a tutela antecipada pleiteada pelos Agravados/Autores, nos autos da Ação de Resolução Contratual contra eles movida.

Os Agravantes relatam que os Agravados ajuizaram a Ação com a finalidade de rescindir judicialmente um contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes, que tem como objeto o terreno nº 07, da Quadra 27, do Loteamento denominado “Campos do Conde Campina Grande” comercializado pelos Recorrentes.

Informam que, na referida Ação, os Agravados alegam que as empresas não estariam cumprindo o prazo acordado para a entrega do bem, pois, conforme cronograma, as obras de infraestrutura deveriam ser concluídas até o mês de março de 2013, afirmando não haver sequer perspectiva de recebimento do imóvel, uma vez que os trabalhos estariam paralisados.

Os Recorrentes narram, ainda, que os Recorridos pugnaram, em sede de antecipação de tutela, a suspensão do pagamento das parcelas do financiamento, até julgamento final da Ação de Rescisão Contratual.

Continuando, alegam que, em apreciação ao pedido dos autores, ora Agravados, o magistrado proferiu uma decisão *extra petita*, deferindo a consignação em juízo das parcelas do preço do imóvel.

É contra esta decisão que se insurgem os Agravantes, aduzindo, inicialmente, que o atraso nas obras ocorreu por questões alheias à vontade dos Recorrentes, atribuindo-o a uma Ação Judicial de Nunciação de

Obra Nova (processo nº 0010501-35.2013.8.15.0011) promovida por vizinhos do loteamento, na qual fora concedida uma liminar determinando o embargo da obra. Todavia, os Agravantes teriam celebrado um acordo com os autores da referida ação judicial. Assim, em setembro de 2013, após a sentença homologatória proferida em 03/09/2013, as obras teriam sido retomadas (fls. 06/07).

Argumentam que a decisão agravada, que deferiu a consignação em juízo das parcelas do financiamento, é *extra petita*, tendo em vista que o pedido dos Autores de antecipação de tutela foi para suspensão do pagamento e para que as Agravantes fossem compelidas a não adotarem qualquer procedimento de cobrança (fl. 09).

Acrescentam que, em razão da existência de fatores que contribuíram para a dilatação do prazo para conclusão das obras de infraestrutura, a Prefeitura Municipal deferiu a prorrogação do prazo para a conclusão das obras (fls. 10/11).

Por tais razões, pugnam pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso, e, ao final, o seu provimento, para desconstituir a decisão agravada que determinou a consignação em juízo das parcelas do financiamento.

Antes de apreciar o pedido de liminar foi determinada a intimação dos Agravantes para comprovar o recolhimento do preparo recursal, tendo em vista que a guia acostada ao recurso não corresponde ao processo em epígrafe.

Em seguida, os Recorrentes juntaram aos autos a petição de fls. 216/217, sanando a irregularidade do recolhimento do preparo.

A liminar foi indeferida (fls. 224/227).

Contrarrazões às fls. 235/237.

A Procuradoria Geral de Justiça não emitiu parecer de mérito

(fls. 240/241).

### **É o relatório.**

### **VOTO**

O inconformismo dos Agravantes é com a decisão do Juiz de primeiro grau que deferiu o pedido dos compradores do terreno por eles comercializado, para que o pagamento das parcelas seja consignada em juízo, enquanto tramita a Ação de Resolução Contratual proposta pelos Agravados.

Objetivam os Agravantes, vendedores do imóvel, a cassação da liminar deferida pelo Juiz de primeira instância, para, assim, continuarem a receber as parcelas do financiamento imobiliário.

Pois bem.

Confirmo o entendimento já exteriorizado quando da apreciação da liminar, pelos mesmos fundamentos já deduzidos.

A decisão agravada não se mostra *extra petita*, pois tendo a parte requerido a suspensão do pagamento das prestações, é perfeitamente possível ao magistrado deferir a sua consignação em juízo, pois o deferimento de provimento de menor amplitude não importa em violação ao princípio da adstrição e correlação.

No mais, constata-se que a decisão combatida já foi alvo de Agravo de Instrumento (nº 2000509-49.2013.815.0000), todavia apresentado pela parte adversa, os compradores do imóvel, com a pretensão de não realizar o pagamento das parcelas contratuais durante o curso da demanda.

Na ocasião, indeferi o pedido de liminar, com o seguinte fundamento:

*“Em que pese o inconformismo dos Agravantes, a decisão combatida deve ser mantida, pois até que seja rescindido, o contrato está vigente, devendo ser cumprido, na medida em que obriga as partes (pacta*

*sunt servanda) e regula a relação entre elas.*

***Nesse contexto, mostra-se razoável a decisão do Juiz a quo, que determinou a consignação em juízo das parcelas do financiamento, até decisão de mérito, porque ao mesmo tempo que prestigia o contrato, garante aos autores o direito de obter a repetição do que fora pago, na hipótese de procedência do pedido.***

*Assim, diante da reversibilidade da medida adotada pelo magistrado a quo, não vislumbro a possibilidade de danos aos Agravantes, tendo em vista que a decisão que determinou a consignação em juízo das parcelas preserva-lhes o direito a uma possível repetição dos valores pagos, durante o curso da demanda.*

*Portanto, nesse momento, entendo que a decisão combatida deve ser mantida.*

*Ademais, não vislumbro a possibilidade de risco de dano irreparável, que a espera do provimento final do Agravo de Instrumento possa acarretar ao Agravante”.*

A decisão combatida não deve ser modificada, pois, ao determinar o magistrado *a quo* que as mensalidades sejam consignadas em juízo por meio de depósito judicial, preservou-se o direito de ambas as partes.

Com efeito, mostra-se razoável a decisão do Juiz *a quo*, porque ao mesmo tempo que prestigia o contrato, garante aos autores o direito de obter a repetição do que fora pago, na hipótese de procedência do pedido.

Por outro lado, somente após a instrução probatória, será possível aferir se as razões apresentadas pelos Agravantes procedem e são suficientes para justificar o retardo na entrega do bem, não se antevendo, nesse momento, o *fumus boni iuris* em seu favor.

Desse modo, e por estar a decisão agravada em sintonia com o princípio da razoabilidade, **DESPROVEJO O AGRAVO DE INSTRUMENTO.**

**É o voto.**

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador José Ricardo Porto. Participaram do julgamento, além do Relator, Excelentíssimo Senhor Desembargador **Leandro dos Santos**, o Excelentíssimo Senhor Dr. **Ricardo Vital de Almeida** (Juiz convocado para substituir a Exma. Des. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti) e o Excelentíssimo Senhor Desembargador **José Ricardo Porto**.

Presente à sessão a douta representante do Ministério Público, Dra. **Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa**. Promotora de Justiça convocada.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 10 de março de 2015.

**Desembargador LEANDRO DOS SANTOS**  
**Relator**