PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento nº 2004957-31.2014.815.0000

Origem : 4ª Vara Cível da Comarca de Capital

Relator : Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho

Agravantes : Scopel SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda, atualmente denominada SP-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda, e Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Advogados : Luciana Moreira Cardoso de Holanda e outros

Agravados : Rafael Felipe da Costa Vieira e Thallitha Samih Wischral Jayme Vieira

Advogados : Manoel Clementino de Freitas

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO E RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. DEFERIMENTO. SUSTAÇÃO DO PAGAMENTO DE PARCELAS. PLAUSABILIDADE. DISSOLUÇÃO CONTRATUAL. ATRASO NA OBRA. FATO INCONTROVERSO. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. DANO INVERSO À PARTE RECORRIDA. INVIABILIDADE. BANCO CADASTRAL DE INADIMPLENTES. INSERÇÃO PROIBIDA. DISCUSSÃO DO DÉBITO. SÚMULA Nº 39 DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA ESTADO DA PARAÍBA. SEGUIMENTO NEGADO AO RECURSO.

- Tornando-se o atraso na obra fato incontroverso,

mostra-se plausível a suspensão no pagamento das parcelas avençadas, pelos contratantes que visam dissolver o avençado, em atendimento ao disposto no art. 476, do Código Civil, alusiva à exceção do contrato não cumprido.

- O pleito para ver reformada a decisão de suspensão do pagamento do contrato pode causar à parte contrária dano inverso, expediente inviável na vertente espécie recursal, tendo em vista que poderá suportar fundados prejuízos com a continuidade da cobrança do débito, inclusive, impossibilitando a reversão ao *status quo ante*.

- A Súmula nº 39, desta Corte de Justiça, determina que "É ilegítima a inserção do nome do devedor inadimplente nos cadastros de órgão de proteção ao crédito, enquanto tramita ação em que se discute a existência da dívida ou a amplitude do débito".

- Nos termos do art. 557, *caput*, do Código de Processo Civil, o relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, prejudicado o**u em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo Tribunal**, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior.

Vistos.

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, fls. 02/13, interposto pelo **Scopel SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda**, atualmente denominada **SP-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda**, e **Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda** contra a decisão de fls. 125/127, proferida pelo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Capital, a qual deferiu o pedido de

antecipação de tutela, postulada por **Rafael Felipe da Costa Vieira** e **Thallitha Samih Wischral Jayme Vieira**, nos autos de **Ação de Resolução de Contrato e Restituição de Quantia Paga c/c Indenização por Danos Morais**, consignando, no excerto dispositivo, o seguinte teor:

> Isto posto, concedo a liminar para determinar que o pagamento das prestações contratadas nestes autos, a partir desta data, sejam suspensos até o posicionamento final deste juízo, atentando- se que ficam as promovidas impedidas de negativarem os nomes dos autores em cadastros restritivos ao crédito, sob pena de multa diária a ser estipulada oportunamente.

Em suas razões, alegaram, em síntese, a impropriedade da decisão agravada, a uma, porque a paralisação nas obras em questão teria decorrido de situação alheia às suas vontades, qual seja, a propositura de ação judicial pelos vizinhos do loteamento; a duas, pois, seria de ciência dos recorridos a inexistência de um prazo fixo para finalização dos serviços, considerando a possibilidade de prorrogação do cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal, nos termos da Lei nº 6.766/79. No mais, acresceram que a manutenção da decisão acarretar-lhes-ia prejuízo irreparável, uma vez que, além de impedidos de receber as quantias necessárias ao prosseguimento dos serviços, estariam sujeitos à adoção de mesma conduta pelos demais compromissários.

Liminar indeferida às fls. 184/187.

Contrarrazões, fls.193/196, nas quais os recorridos sustentam o atraso na obra, não tendo a empresa adimplido com o convencionado, uma vez que não atingiu sequer o equivalente a 10% (dez por cento) das construções, em total descaso com o consumidor, sujeito vulnerável na situação, causando a respectiva frustração ao realizarem "o grande sonho da casa própria". Pugnam, portanto, pelo desprovimento do recurso.

Nada obstante oficiado, fls. 191 e 204, o juízo *a quo* não apresentou informações, consoante se atesta da certidão de fl. 206.

A **Procuradoria de Justiça**, através da **Dra. Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa**, não lançou opinativo de mérito, fls. 198/199.

É o RELATÓRIO.

DECIDO

Tenciona a **Scopel SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda**, atualmente denominada **SP-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda**, e **Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda** ver reformada a decisão de fls. 125/127, que, nos autos da **Ação de Resolução de Contrato e Restituição de Quantia Paga c/c Indenização por Danos Morais** forcejada por **Rafael Felipe da Costa Vieira** e **Thallitha Samih Wischral Jayme Vieira**, sustou o pagamento das prestações avençadas no contrato particular de compra e venda, fls. 69/83, para aquisição do terreno localizado no Lote 04 da Quadra 17, do Loteamento "Campos do Conde de Campina Grande", acolhendo as alegações da parte autora, no sentido de que o abandono e o descaso com a obra permite a dissolução da avença, pontuando, outrossim, a impossibilidade de inserção no cadastro de inadimplentes.

O pronunciamento judicial continua indene.

Prossigo.

Primeiramente, em sendo postulada a resolução contratual, ao argumento de descumprimento do convencionado pela empresa imobiliária, que, confirmou o atraso na obra, atribuindo-o a ação de nunciação de obra nova, tombada sob o nº 0010501-35.2013.815.0011, na 6ª Vara Cível da respectiva unidade judiciária, mostra-se plausível que os agravados não sejam obrigados a continuar pagando algo que visa ser dissolvido.

Nos ditames do art. 476, do Código Civil, "Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro", preceito sacramentado como exceção do contrato não cumprido.

Nessa ordem, reitero o excerto declinado às fls. 186/187:

> (…) Digo isso, pois, consoante se verifica da certidão de fls. 87/88, o loteamento em questão é constituído de 717 (setecentos e dezessete) lotes, não sendo crível, por conseguinte, que a suspensão do pagamento das mensalidades relativas a apenas um deles possa implicar imediata quebra do equilíbrio financeiro do empreendimento. Ademais, acaso o *decisum* seja eventualmente revisto, quando da análise definitiva desta Corte, poderão as agravantes, por obviedade, proceder à devida cobrança de todos os valores devidos.
> Por fim, tenho que a mera conjectura de que a manutenção do juízo emanado em primeiro grau poderá provocar a adoção do mesmo procedimento pelos demais adquirentes não dispõe de aptidão para justificar a concessão da medida emergencial ora postulada, até porque, em assim ocorrendo, cada pretensão haverá de ser individualmente analisada antes de provocar quaisquer consequências gravosas aos recorrentes, não se cuidam, pois, de mero reflexo do ato judicial em combate.

Pensar diferente implicaria em instituto vetado pela sistemática processual, mormente em sede de agravo de instrumento: o *periculum in mora* inverso, ilustrativamente disposto na doutrina da seguinte maneira:

> A tutela antecipatória não poderá ser concedida quando puder causar um dano maior do que aquele que pretende evitar, vale dizer, ainda que provável o direito do autor, não se admite a antecipação de efeitos que impliquem dano irreversível a valores mais relevantes da parte contrária (LUIZ ORIONE NETO, Liminares no Processo Civil e Legislação Processual Civil Extravagante, 2ª edição, p. 190).

Ainda,

> ... a não produção do denominado 'periculum in mora inverso', necessariamente implícito no próprio bom senso do julgador, portanto, desponta inegavelmente como um pressuposto inafastável para a decisão final pela concessão da medida liminar (...) uma vez que, em nenhuma hipótese, poderia ser entendido como um procedimento lícito a modificação de uma situação de fato perigosa para uma parte – mas tranqüila para outra – por uma nova que apenas invertesse a situação original, salvaguardando os interesses de uma das partes em detrimento da outra e ao elevado custo da imposição de gravames, até então inexistentes e por vezes até insuportáveis (REIS FRIEDE, Medidas Liminares em Matéria Tributária, Forense Universitária, p. 136).

No tocante à <u>impossibilidade de inserção do nome dos promovidos no registro cadastral de inadimplentes</u>, a decisão combalida permanece irretocável, conquanto tem respaldo em entendimento sedimentado perante este Egrégio Tribunal de Justiça, cuja transcrição não se dispensa.

> **Súmula nº 39**.É ilegítima a inserção do nome do devedor inadimplente nos cadastros de órgão de

proteção ao crédito, enquanto tramita ação em que se discute a existência da dívida ou a amplitude do débito.

Na vertente hipótese, o direito alegado pela autora, mostra-se pertinente, nesta fase do processo, pois o nome inserido no cadastro de inadimplentes, restringe a atividade desempenhada por ela, e acarreta presumíveis prejuízos e inconvenientes constrangimentos.

Por fim, nos termos do art. 557, do Código de Processo Civil, o relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior.

Ante o exposto, **NEGO SEGUIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.**

P. I.

João Pessoa, 13 de agosto de 2014.

Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho
Desembargador
Relator