



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

ACÓRDÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2003522-22.2014.815.0000.

Origem : *17ª Vara Cível da Capital.*

Relator : *Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.*

Agravantes : *Construtora Tenda S/A e FIT 07 SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA.*

Advogado : *Hermano Gadelha de Sá e Bruno de Almeida Maia.*

Agravados : *Renato Neiva Montenegro e Maria Waleska Camboim Lopes de Andrade.*

Advogada : *Cláudia Virgínia Neiva Montenegro.*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIMINAR DEFERIDA. ENTREGA DE CHAVES DE APARTAMENTO. ATRASO NA OBRA. RECUSA NA ENTREGA DO BEM COM BASE EM PRETENSO DIREITO DE RETENÇÃO PREVISTO EM CLÁUSULA CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. ALEGAÇÃO DA NECESSIDADE DE ADIMPLEMENTO DE TODAS AS PARCELAS DA AVENÇA. DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS DA DEMANDA QUE INDICAM A LEGÍTIMA NEGOCIAÇÃO E ADIMPLEMENTO DOS TERMOS NEGOCIAIS. PRESENÇA DA VEROSSIMILHANÇA DO DIREITO AUTORAL E DO PERIGO NA DEMORA DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DESPROVIMENTO.

- Apesar do que alegado pelas empresas insurgentes, verifica-se que não restou colacionado aos autos o contrato em que conste a mencionada cláusula que embasa o suposto direito de retenção das responsáveis pelo empreendimento. De outra banda, verifica-se, pelos instrumentos contratuais existentes nos autos, que aparentemente houve por parte do agravado o adimplemento da quantia a ser paga direta e pessoalmente a uma das empresas recorrentes, restando o valor a ser financiado junto à Caixa Econômica Federal, o qual é objeto de outra avença.

- Ressoa como, no mínimo, desarrazoado o impedimento de o adquirente de uma unidade residencial – cujo prazo para entrega foi desobedecido pela construtora – transacionar os direitos reais sobre aquele bem que já deveria estar em sua posse pelo andar normal e ordinário da vigência contratual, ainda mais quando a própria existência da cláusula restritiva de direito invocada pela empresa não restou comprovada nos autos.

- Na hipótese delineada pelo instrumento formado com o presente recurso, a verossimilhança das alegações dos autores da demanda de primeiro grau apresenta-se evidenciada e aparentemente respalda pelo próprio arcabouço probatório construído, sendo igualmente incontestado o próprio perigo na demora da prestação jurisdicional, decorrente da natureza da demanda e da tutela a ser concedida na situação concreta..

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em sessão ordinária, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator, unânime.

Trata-se de **Agravo de Instrumento** com pedido de efeito suspensivo interposto pela **Construtora Tenda S/A** e **pela FIT 07 SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA** contra a decisão (fls. 18/20) proferida pelo Juízo da 17ª Vara Cível da Capital que, nos autos da “**Ação de Indenização por Danos Morais e Lucros Cessantes**” movida por **Renato Neiva Montenegro e Maria Waleska Camboim Lopes**, deferiu a antecipação de tutela nos seguintes termos:

“ISTO POSTO, e mais que dos autos consta, CONCEDO A ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA POSTULADA e determino que seja procedida a entrega das chaves do imóvel descrito na inicial aos promoventes, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, ainda a suspensão de qualquer cobrança de condomínio até a entrega das chaves, bem como que a parte promovida se abstenha de lançar o nome dos autores nos cadastros de proteção ao crédito até o final do julgamento da presente ação, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)” (fls. 20).

Em suas razões (fls. 02/12), os recorrentes relatam que “*a pretensão autoral reside na alegação de que o Sr. Renato Neiva Montenegro firmou contrato de compra e venda de imóvel com as Agravantes, entretanto,*

quer ceder seus direitos contratuais para a Sra. Maria Waleska". Asseveram que a negativa de entrega das chaves do imóvel objeto da contenda se deu em virtude de este não se encontrar totalmente quitado, retenção que alegam ser autorizada por cláusula contratual firmada. Defendem que resta explícito o fato de os agravados encontrarem-se inadimplentes, *"o que não os respalda para exigir quaisquer obrigações em decorrência desse contrato"*, sustentando que não realizaram nenhum ato ilícito.

Aduzem que *"o simples pedido de cessão de direito não garante ao adquirente a transferência do contrato para outrem. A documentação do cessionário é analisada pela Construtora, e, se aprovada, a cessão é realizada"*, afirmando que *"no caso em tela, a Sra. Maria Waleska não preencheu os requisitos necessários para que a cessão do direito do contrato firmado entre as Agravantes e o Sr. Renato Neiva"* fosse autorizada.

Pontificam, pois, que, por culpa dos próprios agravados, não houve a realização da cessão de direito e que, ainda assim, *"o Sr. Renato Neiva deixou de pagar as parcelas do imóvel, restando inadimplente"*. Ressaltam o equívoco do magistrado, ante os princípios do *pacta sunt servanda* e da intangibilidade das cláusulas contratuais.

Sustentam o perigo que a decisão pode lhes ocasionar, tendo em vista que *"retirá-los da posse irá ser um trabalho árduo, senão impossível, e de todo custoso"*.

Por fim, pleiteiam a atribuição de efeito suspensivo ao presente recurso, e, no mérito, a declaração de *"nulidade da concessão de antecipação de tutela pretendida pelos Agravados"*.

Liminar recursal indeferida (fls. 159/162).

Informações prestadas pelo juízo prolator (fls. 176).

Contrarrrazões apresentadas pelos agravados (fls. 177/181), alegando não ser verdade a suposta inadimplência apontada pelas recorrentes, afirmando que *"o agravante ignora totalmente a sentença proferida pelo 3º Juizado Especial Cível da Capital, nos autos do proc. Nº 200.2011.924.107-9, transitado em julgado, que condenou o agravante no pagamento da multa contratualmente estabelecida por atraso na entrega da obra, bem como na obrigação de fazer concernente ao novo contrato de cessão de direito, incluindo o nome da segunda promovente, no prazo de 90 (noventa dias) corridos, sob as penas da lei"*.

Assevera não haver nos autos comprovação da alegação dos recorrentes de que Maria Waleska não preencheu os requisitos necessários para que a cessão de direito fosse realizada, frisando que tal *"parecer"* dos empreiteiros nunca foi informado aos agravados.

O Ministério Público, por meio de sua Procuradoria de Justiça, ofertou parecer (fls. 193/195), opinando pelo prosseguimento do feito sem manifestação meritória.

É o relatório.

VOTO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo de instrumento, passando à análise dos argumentos recursais.

Conforme se depreende dos autos, a presente irresignação traz à tona a contenda inicial estabelecida entre a FIT 07 SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA e Renato Neiva Montenegro, decorrente da realização do contrato de compra e venda do apartamento nº 1103, Torre “C”, do Edifício FIT Jardim Botânico, situado no Bairro da Torre, nesta Capital.

No que interessa à análise do imbróglio ora posto em discussão, vê-se que há um inconformismo quanto à antecipação de tutela que determinou a entrega das chaves do bem acima descrito para o adquirente, ora agravado, bem como a suspensão de cobrança condominial até a efetivação desse comando e ainda a abstenção do lançamento do nome dos recorridos no rol de cadastro de proteção ao crédito até o final da demanda principal.

Pois bem, alegam os agravantes o equívoco do juiz singular quando da concessão da medida de urgência, sob o fundamento de que o ato de retenção da entrega das chaves do imóvel encontra respaldo em cláusula do contrato firmado com o recorrido, a qual estabelece *“como condição para entrega da unidade imobiliária, que o comprador esteja adimplente com todas as parcelas do saldo do preço, sob pena de as Agravantes exercerem o direito de retenção da unidade”* (fls. 06).

Apesar do que alegado pelas empresas insurgentes, verifica-se que não restou colacionado aos autos o contrato em que conste a mencionada cláusula que embasa o suposto direito de retenção das responsáveis pelo empreendimento, havendo tão somente o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de fls. 90/93 e o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda e Transferência de Financiamento de fls. 96/98, nos quais não constam a referida cláusula invocada pelos recorrentes.

De outra banda, verifica-se, pelos instrumentos citados no parágrafo anterior, que aparentemente houve por parte do agravado Renato Neiva Montenegro o adimplemento da quantia a ser paga direta e pessoalmente à empresa FIT 07 SPE Empreendimento Imobiliários LTDA (item “E2.1, a” da fls. 92 e fls. 155), restando o valor do financiamento junto à Caixa Econômica Federal, o qual é objeto do Contrato de fls. 96/98.

Conquanto os agravantes afirmem que há um procedimento interno de aprovação da cessão de transferência de contrato – em relação à qual aduzem não ter Maria Waleska preenchido os requisitos necessários –, não houve a juntada de quaisquer documentos que possibilitassem a verificação da verossimilhança de suas alegações.

Ora, ressoa como, no mínimo, desarrazoado o impedimento de o adquirente de uma unidade residencial – cujo prazo para entrega foi desobedecido pela construtora – transacionar os direitos reais sobre aquele bem que já deveria estar em sua posse pelo andar normal e ordinário da vigência contratual, ainda mais quando a própria existência da cláusula restritiva de direito invocada pela empresa não restou comprovada nos autos.

De forma a rechaçar a própria possibilidade de existência de relevância das alegações das empresas agravantes, ainda se observa a existência de anterior contenda judicial entre as partes, registrada pelo Processo nº 200.2011.924.107-9, no âmbito da qual restou demonstrado o atraso na entrega da obra e determinada a condenação ao pagamento de multa contratual, corroborando, pois, a aparente existência de inadimplemento por parte das recorrentes.

Portanto, na hipótese delineada pelo instrumento formado com o presente recurso, a verossimilhança das alegações dos autores da demanda de primeiro grau apresenta-se evidenciada e aparentemente respalda pelo próprio arcabouço probatório construído, sendo igualmente inconteste o próprio perigo na demora da prestação jurisdicional, decorrente da natureza da demanda e da tutela a ser concedida na situação concreta.

Em hipótese de atraso na entrega de imóvel, bem como diante da constatação da verossimilhança das alegações autorais, a jurisprudência pátria é pacífica no sentido de ser devida a tutela de forma antecipada para entrega das chaves da unidade residencial, conforme se infere do seguinte aresto:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - COMPRA DE APARTAMENTO NA PLANTA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - MORA DA CONSTRUTORA - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - ENTREGA DAS CHAVES - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC - DEFERIMENTO DA MEDIDA DE URGÊNCIA. Deve ser deferida a concessão de tutela antecipada diante da presença de prova inequívoca em prol do convencimento da verossimilhança das alegações do requerente. No caso dos autos, considerando que o atraso na entrega do bem já ultrapassa 5 anos, sendo inconteste, pois, o perigo de dano e, ainda, que o imóvel já se encontra pronto, como admitido pela própria agravada, o deferimento da tutela antecipada, para entrega, ao agravante, das chaves do imóvel, bem como da documentação para outorga da escritura, torna-se possível”.
(TJ-MG - AI: 10024122890213001 MG , Relator: Luciano Pinto, Data de Julgamento: 11/06/2014, Câmaras Cíveis / 17ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 18/06/2014).

Diante do que restou até aqui consignado, entendo correta a decisão vergastada, especialmente quanto à conclusão em relação ao perigo que a demora na prestação jurisdicional causará as partes agravadas.

Por tudo o que foi exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao Agravo de Instrumento, por entender presentes os requisitos autorizadores da concessão da tutela antecipada tal qual vislumbrado pela juíza singular.

É COMO VOTO.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, o Exmo. Dr. José Ferreira Ramos Júnior, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira e o Exmo. Dr. Aluizio Bezerra Filho, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos.

Presente ao julgamento, o Exmo. Dr. Valberto Cosme de Lira, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 08 de agosto de 2014.

Oswaldo Trigueiro do Valle Filho
Desembargador Relator