



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Sétima Câmara Cível

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0031524-15.2020.8.19.0000

AGRAVANTE :

AGRAVANTE:

AGRAVADO:

AGRAVADO:

JUIZ QUE PROLATOU A DECISÃO: FELIPE PINELLI PEDALINO
COSTA

RELATOR : JDS DES. JOÃO BATISTA DAMASCENO

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por ... e ... nos autos da ação de obrigação de fazer com pedido de indenização por danos materiais c/c danos morais com pedido de tutela provisória de urgência que move em face de ... e

...

Alegam os autores, em apertada e breve síntese, que: no dia 05/05/2018 os agravantes celebraram com a ... o contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária situada em Parada de Lucas/RJ, pelo preço de R\$ 183.755,93 (cento e oitenta e três mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e três centavos), local onde os agravantes residem; ii) o valor seria pago por meio de sinal dividido em três parcelas, além de 34 (trinta e quatro) parcelas, com início em 08/08/2018 e fim no dia 08/05/2021, bem como por prestações intermediárias, quatro ao todo, no valor de R\$ 2.250,00, vencíveis semestralmente a partir de 08/12/2018; iii) R\$ 147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais) seriam pagos por meio de financiamento, e R\$ 696,31 (seiscentos e noventa e seis reais e trinta e um centavos), após a liberação de

recurso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço; iv) foram imputadas cobranças não previstas no contrato e que a ré não esclareceu a origem em audiência realizada no PROCON; v) o imóvel, embora adquirido pronto, foi entregue com atraso por fato imputável aos réus, que inclusive submeteram os autores a duas aprovações de crédito perante a Caixa Econômica Federal, uma vez que o longo lapso temporal para que o réus entregassem documentação à instituição financeira importou no cancelamento da primeira aprovação de crédito; vi) o atraso na entrega das chaves ocorreu quando os autores moravam num imóvel pertencente a uma igreja, em condições precárias e que já estavam com notificação para devolvê-lo; vii) o imóvel objeto da promessa de compra e venda foi entregue com danos estruturais que ocasionam vazamento para o apartamento de baixo e, comunicada, a empresa orientou os autores a não lavarem o banheiro – o que entendem absurdo.

Em razão dos fatos postulam: a concessão de tutela provisória de urgência visando a imediata suspensão de qualquer cobrança até que seja realizada perícia contábil a fim de apurar os valores efetivamente devidos, além de impedir a inserção do nome dos autores em cadastro de restrição ao crédito; subsidiariamente, autorização para que qualquer valor cobrado seja depositado em juízo; no mérito, requerem a devolução em dobro de quantias cobradas indevidamente; ressarcimento a título de lucros cessantes no valor de R\$ 3.250,00 (três mil duzentos e cinquenta reais) em virtude do atraso na entrega das chaves; indenização por danos morais no importe de R\$ 10.0000 (dez mil reais).

O pedido de tutela provisória foi indeferido (indexador 172/fls. 172 – origem).

Às fls. 180/188 os autores comunicaram que devido à pandemia do vírus SARS-Cov-2 e ao cenário de emergência sanitária/calamidade pública dela decorrente, os agravantes acabaram atrasando a parcela com vencimento no dia 08 de abril de 2020 (R\$ 866,11 – oitocentos e sessenta e seis reais e onze centavos); afirmam que administrativamente solicitaram a suspensão da cobrança das parcelas, considerando o Projeto de Lei 658/2020, que visa suspender a cobrança de parcelas dos financiamentos dos imóveis urbanos durante a vigência do decreto de emergência sanitária; solicitaram à construtora a suspensão da parcela vencida e das próximas, visando não prejudicar a renda familiar arcando com a obrigação que

prejudicaria o próprio sustento, sendo o pedido indeferido pela ..., que orientou a realização do pagamento por meio de aplicativo bancário (fls.186).

Assim, requereu a concessão de tutela de urgência visando a suspensão do pagamento das parcelas, período no qual não se computa os consectários da mora e, subsidiariamente, *“defira o pedido de suspensão das parcelas tendo e vista a aprovação do projeto de Lei 658/20 e nos termos do decreto do Governo do Estado do Rio de Janeiro nº 46.984/2020 para que as parcelas do financiamento do imóvel sejam suspensas desde o mês de abril de 2020 – parcela em aberto - assim como as demais parcelas e juros sobre as mensalidades suspensas até o mês de setembro de 2020”*, bem como impeça qualquer apontamento restritivo de crédito no nome dos autores em razão dos pagamentos suspensos.

O juízo proferiu o seguinte despacho postergando a apreciação da questão após o contraditório, nos seguintes termos (fls.190/origem):

A presente ação tem por objeto contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária.

A parte autora explicou como seria feito o pagamento do sinal e das parcelas, esclarecendo que o resíduo de R\$ 147.000,00 seria pago por financiamento.

Disse que a previsão de entrega do imóvel era de 30 dias após o pagamento integral do preço, a apresentação do registro do contrato de financiamento bancário ou a apresentação da escritura definitiva, com garantia de alienação fiduciária.

Frisou ter firmado com a CEF, em 28.08.2018, contrato de financiamento, destacando que, a partir daí, a parte ré atrasou dolosamente a entrega das chaves.

Pediu, em sede de tutela, a suspensão da cobrança de valores contratuais e ordem para a não negativação do seu nome e, subsidiariamente, o depósito e o valor cobrado pela parte ré.

A tutela foi indeferida ao argumento de que seria necessária dilação probatória.

A parte autora pediu reconsideração.

Pois bem. Analisarei o pedido de reconsideração após o contraditório.
Cite-se a parte ré.

Recorre o agravante contra o referido provimento jurisdicional, reiterando as razões do pedido formulado na instância de origem e respectivos pedidos.

Por fim, requer:

(...) seja deferida tutela de urgência pleiteada em sede liminar tendo e vista a aprovação do projeto de Lei 658/20 e nos termos do decreto do Governo do Estado do Rio de Janeiro nº 46.984/2020 para que as parcelas do financiamento do imóvel sejam suspensas desde o mês de abril de 2020 – parcela em aberto - assim como as demais parcelas e juros sobre as mensalidades suspensas até o mês de setembro de 2020 impedindo, inclusive qualquer apontamento restritivo do crédito do CPF dos Autores em razão dos valores determinando a suspensão de pagamento e que dependendo das condições estabelecidas pelo Governo possam ser prorrogadas as condições estabelecidas - até durar o estado de calamidade.

É o relatório. Decido.

Pretende o agravante a concessão de tutela provisória de urgência a fim de suspender o pagamento das parcelas decorrentes de contrato de promessa de compra e venda de unidade imóvel em razão da pandemia do vírus SARS-Cov-2.

Embora o *nomen juris* atribuído à petição apresentada na instância de origem seja pedido de reconsideração, verifica-se que a parte solicitou, em verdade, novo pedido de tutela de urgência. O caso concreto cuida de situação jurídica nascida após o indeferimento do pedido de tutela antes requerido e contra o qual, naquela oportunidade, a parte revelou conformismo.

Narram os agravantes que, devido à pandemia, inadimpliram o

pagamento da prestação vencida em abril de 2020, requerendo à ... a suspensão do pagamento da referida parcela e das vincendas, o que não foi acatado pelo credor (fls.186).

Inicialmente, cumpre esclarecer que as parcelas de financiamento possuem como credora a Caixa Econômica Federal, que não integra a lide. Desse modo, eventual pretensão nesse sentido deve ser oposta ao credor da referida quantia.

No entanto, verifica-se que há valores que são pagos pelos agravantes diretamente à construtora, a título de prestações para quitação de valores que não integram o financiamento imobiliário (fls. 81/82 – mensais e intermediárias).

Nos termos do artigo 995, do Código de Processo Civil:

Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso”.

parágrafo único: A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso”.

O direito perseguido se afigura provável, considerando que a pandemia do vírus SARS-CoV-2 (“coronavírus”), causador da doença Covid19, está impactando financeiramente grande parte da população e afetando negócios jurídicos. Portanto, os seus efeitos sobre as relações jurídicas devem ser analisados pelo Poder Judiciário.

Os efeitos do inadimplemento evidenciam perigo de dano, considerando a natureza do direito consubstanciado no contrato, qual seja, o direito de moradia, previsto no art. 6º da Constituição da República.¹

Ademais, o consumidor possui os direitos básicos de revisão de

¹ Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

cláusulas e condições contratuais em razão de fatos que as tornem excessivamente onerosas e de efetiva prevenção de danos patrimoniais e morais, nos termos do art. 6º, incisos V a VII, do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;

VII - o acesso aos órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitado.

Portanto, defiro a atribuição de efeito suspensivo ativo a fim de determinar que a ... suspenda, no prazo de três dias, até o mês de setembro de 2020 - e, após o referido mês, enquanto durar o estado de calamidade - as cobranças, vencidas e vincendas, de que seja credora, decorrentes do contrato de promessa de compra e venda objeto da lide, bem como para que se abstenha de incluir qualquer apontamento restritivo de crédito no nome dos agravantes em razão da falta de pagamento das parcelas ora suspensas, sob pena de multa equivalente ao dobro de cada cobrança indevida.

Comunique-se e intime-se. Oportunizo contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias.

Rio de Janeiro, 28 de maio de 2020.

JOÃO BATISTA DAMASCENO

JDS DESEMBARGADOR RELATOR