



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE APUCARANA
1ª VARA CÍVEL DE APUCARANA - PROJUDI
Travessa João Gurgel de Macedo, 100 - Vila Formosa - Apucarana/PR - CEP: 86.800-710 - Fone: (43)
2102-1337 - E-mail: apu-1vj-e@tjpr.jus.br

Autos nº. 0010322-91.2021.8.16.0044

Processo: 0010322-91.2021.8.16.0044
Classe Processual: Procedimento Comum Cível
Assunto Principal: Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Valor da Causa: R\$113.444,98
Autor(s): • [REDACTED]
Réu(s): • [REDACTED] Empreendimentos Imobiliários Ltda

Trata-se de *ação de rescisão de contrato c/c revisional de cláusulas e devolução de quantias pagas e tutela de urgência*.

Explica a requerente que promoveu com a aquisição de um imóvel da requerida, mas que, por estar passando por dificuldade financeira e por outras questões de foro íntimo, não pôde levar a cabo o negócio considerando os elevados reajustes pelo IGPM, que se elevou nestes tempos de pandemia, ou seja, tal reajuste é muito acima da inflação, de modo que com o passar do tempo se torna impossível para um trabalhador assalariado continuar pagando; que quando da comunicação do interesse de rescindir o contrato, a requerente ainda estava adimplente com o parcelamento do imóvel, pretendendo a restituição de pelo menos 90% (noventa por cento) de todo o montante pago, não obtendo êxito, razão pela qual, ingressou com a presente ação. Subsidiariamente, requereu a devolução não seja inferior a 75% dos valores pagos, podendo a requerida reter até 25% do montante pago, uma vez que o contrato foi celebrado antes da edição da Lei nº 13.786/18. Requereu, liminarmente, a suspensão dos efeitos do contrato, bem como, para que a requerida se abstenha de efetuar qualquer cobrança judicial ou extrajudicial, assim como, de proceder com a restrição de seu crédito, sob pena de multa diária. Manifestou desinteresse na conciliação, requereu a concessão da justiça gratuita, bem como, a tramitação do feito de forma 100% digital.

Decido.

Para fazer jus à concessão liminar do pedido, devem ser demonstrados, na forma do art. 300, do NCPC, **a probabilidade do direito e o perigo de dano o risco ao ou resultado útil do processo**.

Em cognição sumária, é possível verificar a presença de elementos de convicção que recomende tutelar, liminarmente, os interesses da parte requerente em relação a expedição de ordem de abstenção de restrições de crédito e de cobranças das parcelas do contrato. Isso porque, já tendo a requerente afirmado que não mais possui interesse em ficar com o imóvel objeto do contrato firmado com a requerida, é incabível exigir que continue efetuando o



pagamento das parcelas do instrumento particular de compra e venda do mencionado bem, não podendo ser admitido que seu nome seja incluído nos cadastros de inadimplentes em razão da ausência de pagamento destas parcelas.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CONSUMIDOR - RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS VINCENDAS - ABSTENÇÃO DE INSCRIÇÃO DO NOME DOS COMPRADORES EM CADASTRO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO - DEU-SE PROVIMENTO. 1. Não é razoável que os compradores de um imóvel continuem a arcar com as parcelas vincendas do contrato de compra e venda, se não pretendem mais adquiri-lo, não podendo também ser inscritos em cadastros de inadimplentes por conta do não pagamento. 2. Deu-se provimento ao agravo de instrumento. (Acórdão n.986668, 20160020179299AGI, Relator: SÉRGIO ROCHA 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 16/11/2016, Publicado no DJE: 16/12/2016. Pág.: 834/859)

Além disso, cumpre-se destacar que há probabilidade do direito na alegação de abusividade do valor pretendido pela requerida a título de retenção, posto que, a jurisprudência consolidada no STJ é no sentido de que, quanto as parcelas pagas, possível a retenção entre 10% a 25%, a depender do caso concreto.

É o que se vê dos seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECONHECIMENTOREVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL EXCESSIVA. PERDA DA TOTALIDADE DOS VALORES PAGOS. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. SÚMULA 284 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. 1. Consoante disposto no art. 105 da Carta Magna, o Superior Tribunal de Justiça não é competente para se manifestar sobre suposta violação de dispositivo constitucional nem sequer a título de prequestionamento. 2. Para suplantar a cognição estadual que, à luz das peculiaridades do caso concreto, considerou tratar-se, a hipótese vertente, de cláusula penal compensatória fixada de forma excessiva (o que motivou sua adequação com a consequente estipulação de percentual de retenção razoável e proporcional às perdas e danos dos vendedores), seria necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de



cláusulas contratuais, o que é vedado pelos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ. 3. Ainda que de arras confirmatórias se tratasse, importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador. 4. É abusiva a cláusula do distrato de contrato de compra e venda que estipula a retenção integral das parcelas pagas pelo comprador. 5. É possível a redução da cláusula penal compensatória a patamar justo quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador. 6. Elidir as conclusões do aresto impugnado, que considerou excessiva e, portanto, geradora de enriquecimento sem causa, a cláusula penal inserida no contrato em apreço, fixando, por via de consequência, sua redução à percentual de 25% do valor total pago, demandaria a reinterpretação de cláusulas contratuais, bem como o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice nos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ. 7. No que diz respeito ao pedido de indenização a título de fruição do imóvel, o recorrente não indicou os dispositivos legais eventualmente violados pelo acórdão recorrido, não observando, portanto, a técnica própria de interposição do recurso especial, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF. 8. A simples transcrição de ementas não basta para que se configure a divergência jurisprudencial alegada. Impõe-se a demonstração do dissídio com a reprodução dos segmentos assemelhados ou divergentes entre os paradigmas colacionados e o aresto hostilizado, o que inocorreu no presente caso. 9. Agravo interno não provido. (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017) – Grifei.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BENFEITORIAS. ACÓRDÃO CONSIGNOU QUE AS BENFEITORIAS NÃO FORAM COMPROVADAS. FUNDAMENTO INATACADO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284 DO STF. RESCISÃO CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA PROMITENTE VENDEDORA. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA COMPRADORA. PERCENTUAL QUE OBSERVA A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ALTERAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Quanto às benfeitorias, a ora agravante limitou-se a tecer argumentação no sentido de enriquecimento sem causa da parte adversa. Não cuidou de



impugnar o fundamento adotado pelo acórdão recorrido, de que "sequer descreveu ou valorou as benfeitorias que supostamente realizou no imóvel, tampouco trouxe aos autos comprovantes de despesas para demonstrar os gastos alegados, de modo que reputo indevida a indenização pleiteada." Incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do STF. 2. No recurso especial, não basta à parte sustentar violação a dispositivo legal, sendo indispensável sejam impugnados os fundamentos do acórdão e deduzida a necessária fundamentação, com a finalidade de demonstrar o cabimento do recurso e o desacerto do acórdão impugnado. 3. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), de acordo com as circunstâncias do caso concreto. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1255233/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 05/09/2018) – Grifei.

Há perigo de dano, haja vista que a ausência de pagamento das parcelas do contrato poderá levar a ré a inscrever o nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito, há que ser concedida a liminar pleiteada para determinar que a ré se abstenha de cobrar a parcelas do contrato que se vencerem, bem como de incluir o nome da autora nos cadastros de inadimplentes quanto a estas parcelas.

→ 1. Diante do exposto, **defiro** o pedido de antecipação de tutela, **para determinar a suspensão da cobrança, bem como, para que a requerida se abstenha de cobrar judicial ou extrajudicialmente as parcelas do contrato objeto destes autos, bem como de inscrever o nome do autor nos cadastros de inadimplentes em relação as mencionadas parcelas, sob pena de multa no importe de R\$1.000,00 em caso de descumprimento.**

2. Intimem-se as partes, observando-se que a intimação do requerido deverá ser realizada via carta com Ar.

3. Cite-se a parte requerida por carta Ar, para contestar o pedido inicial no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 335, inciso III, do NCPC, sob pena de ser considerado revel, presumindo-se como verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo requerente (art. 344 do NCPC).

3.1. No mesmo prazo, competirá a requerida informar se concorda com a tramitação do feito de forma 100% digital.

4. Apresentada contestação, intime-se a parte requerente para que se manifeste **no prazo de 15 (quinze) dias**, conforme os arts. 350 e 351 do NCPC, podendo a parte requerente corrigir eventual irregularidade ou vício sanável no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 352 do NCPC.



5. Quando a parte requerente postular pela suspensão, por prazo não superior a 90 (noventa) dias, observando que é necessária a concordância da (s) parte (s) contrária (s), quando esta (s) integrar (rem) o processo, certificar a concessão do prazo, constando na certidão que a suspensão do prazo será contada da data do pedido.

6. Concedo, por ora, os benefícios da justiça gratuita.

Laércio Franco Júnior

Juiz de Direito

