



Agravo de Instrumento nº. 0011927-94.2019.8.19.0000

Agravante 1: RICARDO ACHA DELLA LIBERA

Agravante 2: SYLVIA GOMES DELLA LIBERA

Agravado 1: CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

Agravado 2: PDG REALTY S/A

Relator: DES. TERESA DE ANDRADE

ACÓRDÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DISTRATO.

Cuida-se de pedido de tutela de urgência de natureza cautelar, que visa ao arresto da unidade imobiliária objeto da ação de distrato. Autores/Agravantes ajuizaram ação de distrato por conta de aquisição de imóvel na planta que não foi entregue no prazo por falta de recursos. Agravados tiveram deferido processamento de pedido de recuperação judicial. Desarrazoado o arresto da unidade; a uma, porque o valor da unidade é superior ao crédito; a duas, porque os Agravantes não têm interesse na unidade, que deve ser liberada para a venda. A jurisprudência do STJ consolidou entendimento do dever de restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor. Súmula nº 543 do STJ. Há prova robusta nos autos do direito dos autores de receber os valores pagos acrescidos dos consectários legais, o que possibilita o deferimento de tutela de evidência, que visa conferir maior efetividade e celeridade à prestação jurisdicional. **PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO** para deferir tutela de evidência para conferir aos Agravantes título executivo judicial no valor equivalente aos valores pagos pelos Agravantes, corrigidos monetariamente desde cada desembolso, para habilitarem o crédito no juízo da recuperação judicial.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara Cível



Vistos, relatados e discutidos estes autos dos Agravo de Instrumento nº.0011927-94.2019.8.19.0000 em que são Agravantes Ricardo Acha Della Libera e Sylvia Gomes Della Libbera e Agravados CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A e PDG Realty S/A.

ACORDAM os Desembargadores que compõe a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por maioria, em conhecer e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão do juízo da 7ª Vara Cível Regional do Méier que indeferiu pedido incidental de tutela provisória de urgência, de natureza cautelar, que busca o arresto de bens dos réus.

Narram os agravantes que ajuizaram ação de distrato em 14/09/2016 após investir R\$40.000,00 (quarenta mil reais) na aquisição de imóvel, que não foi entregue no prazo por falta de recursos das agravadas. Dizem que em 02/03/2017 foi deferido processamento do pedido de recuperação judicial das Agravadas, que foi homologado pelo juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo. Dizem que não foram contemplados entre os credores concursais do plano de recuperação, embora o ajuizamento da ação seja anterior ao pedido de recuperação. Afirmam que após o ajuizamento da ação a agravada cedeu e transferiu a propriedade do imóvel para outra incorporadora – R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda, que integra o fundo de investimento VBI Real State. Afirmam que o cessionário delegou a gestão do empreendimento à AGER Incorporações Ltda. Afirmam que a cessão do imóvel se deu como pagamento de dívida quirográfica contraída pela agravada em face do fundo de investimento VBI Real State, conforme documento que lhe foi enviado pelo cessionário para assinatura de termo aditivo contratual. Dizem que se negaram a assinar o aditivo. Informa que o plano de recuperação judicial da agravada tem como teto para pagamento a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil





reais), carência de 180 dias, parcelamento mensal em seis vezes. Argumentam que a cessão do imóvel implica em perda de garantia de receber e privilegiou ilegalmente crédito do Fundo de Investimentos. Destacam que a integral devolução aos adquirentes em caso de não entrega do imóvel é matéria pacífica na jurisprudência (súmula 543 do STJ), por isso, se faz necessário o arresto provisório do imóvel. Acrescentam que alegação de fraude à execução ou pedido de nulidade do ato de cessão serão realizados em momento processual oportuno, mas agora é necessário resguardar e garantir eficácia de futura condenação. Defendem que seu crédito é um direito líquido e certo. Terminam requerendo reforma da decisão com a concessão da medida cautelar de arresto em face do imóvel situado na Rua José Bonifácio, 1050, Todos os Santos, Rio de Janeiro – RJ, unidade 216, bloco 1 – Talent, Empreendimento DOM Offices. Pugnam pela expedição de ofício ao 1º Registro de Imóveis para anotação do gravame de indisponibilidade do bem.

Em contrarrazões (índice 19) os agravados afirmam que a tutela pretendida pelos agravantes importaria antecipação do julgamento do mérito e prejuízo à execução do plano de recuperação judicial. Acrescentam que a competência para deliberar sobre constrição de seu patrimônio é do juízo da recuperação e que o suposto crédito é controverso.

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Eis o inteiro teor da decisão agravada:

Cuida-se de ação em que o autor pretende a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel na



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara Cível

planta, com fundamento em inadimplemento contratual dos réus.

Agora, o autor ingressa com pedido incidental de tutela provisória de urgência, de natureza cautelar, onde pretende o arresto de bens dos réus, alegando risco quanto ao recebimento das indenizações pleiteadas, ante a ocorrência da alienação do empreendimento a terceiros e a iminência de que tal medida seja feita novamente.

Pois bem!

É fato público e notório a grave dificuldade financeira por que passam os réus da presente demanda. Não é por acaso que foram deferidos seus pedidos de recuperação judicial, conforme se extrai da documentação juntada.

Se é assim, já num primeiro momento, já se pode dizer que medidas de transferência de contratos e de reorganização societária já eram esperadas. Logo, não há nenhuma perplexidade no ato praticado pelas rés.

Convém deixar anotado que tal procedimento pode, inclusive, assegurar o adimplemento das obrigações financeiras dos réus, abastecendo seu caixa e aliviando seu passivo, já que com a recuperação judicial o que se busca é a manutenção da empresa. No entanto, nesse momento, é prematuro fazer qualquer afirmação. Trata-se de uma possibilidade.

Já dá para pressentir, apenas diante de tais fundamentos, que não há justificativa plausível para determinar que os réus interrompam as negociações envolvendo o empreendimento.

Além do mais, de acordo com o que se vê na inicial, os autores não possuem qualquer interesse em ficar com o imóvel. Pelo contrário, querem é rescindir o contrato. Logo, não se identifica qualquer interesse na medida requerida,



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara Cível

muito menos a urgência, caracterizada pelo perigo da demora.

Outro ponto importante a se sublinhar é que os autores ainda não são credores das rés. Não há direito líquido e certo de crédito em face desses últimos. E também não é possível prever que não haverá patrimônio a ser executado no momento da prolação da sentença, acaso os pedidos sejam julgados procedentes. Até lá, muita coisa pode mudar. Inclusive pode ficar demonstrado que a presente lide foi contemplada no plano de recuperação judicial, restando salvaguardado o direito dela decorrentes. Diante de tais ponderações, não se verificam a presença, nem do perigo da demora, nem tampouco da probabilidade do direito, requisitos essenciais para o deferimento de qualquer tutela de urgência.

Sendo assim, indefiro o pleito do index 000433.

Cuida-se de pedido de tutela de urgência de natureza cautelar, que visa ao arresto da unidade imobiliária objeto da ação de distrato.

Os agravados tiveram aprovado plano de recuperação judicial e as medidas de transferência de contratos se mostram necessárias até para a conclusão do empreendimento no qual os Agravantes não têm mais interesse.

Destacam os Agravantes que não foram contemplados entre os credores concursais no plano de recuperação judicial, cujo teto é inferior ao valor que alegam tem a receber.

Desarrazoado o arresto da unidade; a uma, porque o valor da unidade é superior ao crédito; a duas, porque os Agravantes não têm interesse na unidade, que deve ser liberada para a venda.



No entanto, a jurisprudência do STJ consolidou entendimento do dever de restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor:

Súmula 543 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)

Agravantes investiram suas economias em unidade na planta, objeto do distrato por conta da paralisação das obras, uma vez que a Agravada não obteve recursos financeiros para continuar a obra, o que inviabilizou a entrega do imóvel na data prevista.

Há prova robusta nos autos do direito dos autores de receber os valores pagos acrescidos dos consectários legais, o que possibilita o deferimento de tutela de evidência, que visa conferir maior efetividade e celeridade à prestação jurisdicional.

Ao contrário das demais espécies de Tutela Provisória, a tutela de evidência se baseia unicamente em um juízo de probabilidade, ou seja, na demonstração documental robusta e suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, independentemente, pois, da demonstração do *periculum in mora*.

Para ser deferida, a tutela de evidência depende do alto grau de verossimilhança e credibilidade da prova documental apresentada, capaz de demonstrar a existência do direito do autor, a qual, no presente caso, decorre da narrativa da inicial, dos valores pagos pelos agravantes e da paralisação





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara Cível



das obras em razão da Agravada não obter recursos financeiros o que inviabilizou a entrega do imóvel na data prevista, situação que se encaixa no verbete nº 543 da súmula do STJ.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para, com fundamento no art. 311, inciso II do CPC, deferir tutela de evidência para conferir aos Agravantes título executivo judicial no valor equivalente aos valores pagos pelos Agravantes, corrigidos monetariamente desde cada desembolso, para habilitarem o crédito no juízo da recuperação judicial.

Rio de Janeiro, 04 de setembro de 2019

TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES

Desembargadora Relatora

