



Número: **0832107-09.2019.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **17/02/2022**

Valor da causa: **R\$ 270.000,00**

Processo referência: **0832107-09.2019.8.14.0301**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
MARTA CONCEICAO DIAS ASSUNCAO (APELANTE)	JEAN CARLOS DIAS (ADVOGADO) ELISIO AUGUSTO VELLOSO BASTOS (ADVOGADO)
MARIO RUBENS PINHEIRO DE ASSUNCAO (APELANTE)	JEAN CARLOS DIAS (ADVOGADO) ELISIO AUGUSTO VELLOSO BASTOS (ADVOGADO)
MARIA IOLANDA SOUSA DA COSTA (APELANTE)	MARIO GOMES DE FREITAS JUNIOR (ADVOGADO)
MARIA IOLANDA SOUSA DA COSTA (APELADO)	MARIO GOMES DE FREITAS JUNIOR (ADVOGADO)
MARIO RUBENS PINHEIRO DE ASSUNCAO (APELADO)	ELISIO AUGUSTO VELLOSO BASTOS (ADVOGADO) JEAN CARLOS DIAS (ADVOGADO)
MARTA CONCEICAO DIAS ASSUNCAO (APELADO)	ELISIO AUGUSTO VELLOSO BASTOS (ADVOGADO) JEAN CARLOS DIAS (ADVOGADO)

Outros participantes	
GISELE COUTINHO BESERRA PINGARILHO (ASSISTENTE)	
BANCO DA AMAZONIA SA (TERCEIRO INTERESSADO)	GISELE COUTINHO BESERRA PINGARILHO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
12984714	07/03/2023 15:03	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão

# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0832107-09.2019.8.14.0301**

**APELANTE:** MARIA IOLANDA SOUSA DA COSTA, MARIO RUBENS PINHEIRO DE ASSUNCAO, MARTA CONCEICAO DIAS ASSUNCAO

**APELADO:** MARIO RUBENS PINHEIRO DE ASSUNCAO, MARTA CONCEICAO DIAS ASSUNCAO, MARIA IOLANDA SOUSA DA COSTA

**RELATOR(A):** Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

## EMENTA

APELAÇÃO. RECURSO ADESIVO. CONTRATO. RESCISÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. MATÉRIA PROBATÓRIA. MÉRITO. REJEIÇÃO. CULPA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. PRAZO PARA PAGAMENTO EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ALUGUEIS PELO PERÍODO DE USO. VÍCIO REDIBITÓRIOS E BENFEITORIAS. DANO MORAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS.

1. Preliminar: Alegação de que o julgador ignorou provas, bem como no que diz respeito a boa-fé da parte evocam o mérito da demanda. Necessidade da sentença enfrentar pontos suficientes para o deslinde da causa. Precedentes do STJ. Preliminar rejeitada.
2. Apelação: O juiz deve buscar a prevalência da intenção das partes sobre o sentido literal das palavras apostas no instrumento, sempre tendo em vista a boa-fé dos contratantes e os costumes do local. Inteligência dos artigo 112 , do CCB
3. Caso concreto em que o juiz interpretou a cláusula contratual que estipulou limite temporal para que o objeto da avença estivesse desonerado, qual seja, a imissão definitiva na posse do imóvel.
4. Ausência de provas da má-fé da autora da ação sobre a hipoteca que grava o imóvel. Dever de precaução solicitar certidão do registro de imóveis em transações envolvendo bens imóveis. Consta nos autos email enviado pelo representante dos compradores solicitando planilha do saldo devedor referente a dívida que gerou a hipoteca para confecção de aditivo ao contrato de compra e venda, demonstrando a ciência do fato.
5. Exceção do contrato não cumprido. Disposição que milita em favor da autora da ação. Pela interpretação da cláusula contratual a garantia de que o bem estava desembaraçado ocorreria no momento da



imissão definitiva na posse. Esta, por sua vez, dar-se-ia após a quitação total do imóvel. Portanto, na cadeia cronológica dos acontecimentos, a obrigação dos compradores de pagar o bem deveria acontecer antes da garantia dada pela vendedora de que entregaria o bem livre de ônus.

6. Prazo para pagamento. Emitido um cheque como garantia do pagamento datado do mês imediatamente subsequente ao pagamento da última parcela do ajuste, as quais, registre-se, também foram garantidas através da emissão de cheques datados a cada 30 (trinta) dias, é presunção lógica que aquela era a data do vencimento da obrigação.

7. Definida a responsabilidade pelo inadimplemento contratual é consectário legal o pagamento de aluguel pelo período de ocupação do imóvel. O pagamento pela ocupação do imóvel é cabível pelo período em que a parte permaneceu na posse do bem imóvel no caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda com o retorno das partes ao estado anterior. Precedentes do STJ.

8. Vícios redibitórios. Nessa parte, o apelante não impugnou especificamente o fundamento da sentença. É que o juízo de origem, ao se manifestar sobre o tema, reconheceu a decadência do direito dos compradores de reclamarem os defeitos ocultos da coisa. Ausência de elementos no recurso que infirmem esse fundamento.

9. Definida a culpa dos réus pelo inadimplemento, bem como a inexistência de vício na formação do negócio jurídico no que diz respeito ao ônus que recai sobre o imóvel, não há ato ilícito apto a justificar danos morais

10. Recurso Adesivo: Ao condicionar a desocupação do imóvel ao trânsito em julgado da decisão, o juízo de origem subverteu o ordenamento processual. No processo civil brasileiro as decisões judiciais são submetidas a uma cadeia de recursos ordinários e extraordinários. Em regra, os recursos ordinários possuem efeito suspensivo, já os extraordinários não suspendem a eficácia imediata da decisão. Se o juiz impõe essa condição para o cumprimento da decisão, por certo, extrapolará de sua atribuição, causando confusão processual e limitando a atuação da parte para executar a decisão que lhe for favorável.

11. O arras ou sinal deve contar expressamente no contrato em razão de suas consequências jurídicas. No caso concreto, ausente cláusula nesse sentido, o montante pago deve ser considerado parte do pagamento e, conseqüentemente, ser devolvido ante o desfazimento do negócio jurídico, tendo em vista que a sua retenção pela vendedora/autora da ação, aliada a condenação imposta ao comprador pelo uso do imóvel no período, importaria em enriquecimento sem causa.

12. Recurso de Apelação conhecido e desprovido e Recurso Adesivo conhecido e parcialmente provido à unanimidade.

## **RELATÓRIO**

## **RELATÓRIO**



Tratam-se os autos de Recurso de Apelação e Recurso Adesivo em ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse, lucro cessante com pedido de tutela de urgência (Processo nº 0832107-09.2019.8.14.0301), oriunda da 5ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém.

Em sua exordial (ID 8183662), a Autora, informa que, “no dia 30 de março de 2016 firmou ‘Contrato de Promessa de Compra e Venda’ com o casal requerido formalizando a venda de seu apartamento localizado na Travessa Padre Eutíquio, 2264 – unidade 401 do Edifício Fort Lauderdale”; informa que o ‘negócio’ foi pactuado pelo valor total de R\$1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), sendo pago de imediato o valor de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), mais R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) parcelados em 8 (oito) parcelas iguais e sucessivas de R\$6.250,00 (seis mil duzentos e cinquenta reais), totalizando o valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) de ‘sinal’ e “o saldo, no valor de R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), ficou acertado entre as partes que seria adimplido quando da venda de uma unidade pertencente aos requeridos no empreendimento Torre Ekoara, ficando um cheque datado para o dia 31/12/2016 como garantia.

Aduz que “com base na confiança, a autora permitiu que o casal requerido ocupasse imediatamente o imóvel, inclusive negociando parte do mobiliário que o guarnecia, também não adimplido até a presente data, no total de R\$15.000,00 (quinze mil reais)”.

Afirma que, “passados mais de três anos, a autora não recebeu o valor concernente ao saldo para quitação até a presente data de R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)”. Registra “que o casal requerido mora no imóvel da autora durante todo esse período sem pagar um centavo, sem dar qualquer satisfação, gerando enormes prejuízos à autora”.

Requer a procedência da ação com a rescisão do contrato firmado entre as partes, sem qualquer ônus a autora uma vez que não deu causa à rescisão; a condenação do casal requerido ao pagamento de alugueis, a título de lucros cessantes, que até a presente data perfaz o total de R\$ 166.500,00 (cento e sessenta e seis mil, e quinhentos reais) – (37 meses X R\$4.500,00 / valor mensal do aluguel), devendo ser calculado o valor até a data da efetiva liberação do imóvel pelo casal requerido; a condenação do casal requerido ao pagamento do valor de R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais), mais a perda do valor repassado à autora a título de sinal, correspondente a R\$300.000,00 (trezentos mil reais), nos termos da cláusula quarta do “Contrato de Promessa de Compra e Venda”.

Em contestação (ID 8183738), os réus sustentam que a autora “declarou ser legítima proprietária do imóvel, objeto de promessa de venda, e que o bem encontrava-se desonerado e sem débitos de qualquer natureza, seja fiscal ou trabalhista até a imissão definitiva dos promitentes compradores na posse do imóvel”; entretanto, afirmam que “após diversas tratativas visando a reparação de vícios ocultos e outras questões relativas ao contrato, os requeridos, decidiram efetuar pesquisa a respeito da situação cadastral do imóvel, quando descobriram junto ao cartório competente que a autora “deu o imóvel em garantia por avalizar HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU, cédula de crédito comercial nº FIC-ME 032-05-0018-7, no valor R\$ 841.044,63 (oitocentos e quarenta e um mil e quarenta e quatro Reais e sessenta e três centavos) emitida em 12 de dezembro de 2005, por J. I. MAGALHÃES LTDA, CNPJ nº 03.742.505/0001-10 em favor do BANCO DA AMAZÔNIA S/A”.

Defendem que “diante da evidente quebra contratual ocasionado pela falsa declaração apresentada no contrato e vício no negócio jurídico, os requeridos com base na exceção de contrato não cumprido se recusaram a continuar quitando suas obrigações até que o imóvel fosse desonerado”.

Em reconvenção, os réus pleitearam ao juízo a “obrigação da reconvinde em cumprir com a determinação contratual de entregar imóvel desonerado e livre de débito de qualquer natureza, dando baixa à hipoteca sob a qual está gravada o imóvel, sob pena de multa coercitiva por descumprimento de obrigação judicial”; subsidiariamente pleiteiam que, “em caso de inexecução da obrigação de entregar o imóvel desonerado – tal como declarado no instrumento de compra e venda – por conta de falsa declaração e ato doloso em omitir as condições do imóvel”; alegam a existência de “vício oculto no imóvel, que por sua natureza só foi possível de ser identificado com o tempo, do qual a promitente vendedora tinha ciência e dolosamente deixou de informar a fim de induzir a compra”, portanto, “deve a mesma reparar o dano causado aos promitentes compradores à título de benfeitorias necessárias realizadas no imóvel, sob pena de retenção”.

O juízo de origem prolatou sentença (ID 8183800), com a seguinte parte dispositiva:

Ante o exposto JULGO PROCEDENTE OS PEDIDOS DA AUTORA, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para:

- a) Declarar rescindido o contrato de compra e venda firmado pelas partes, em consequência deferir a reintegração de posse do imóvel em litígio a autora-reconvinda, devendo os réus desocuparem o imóvel no prazo de 30(trinta) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), a contar do trânsito em julgado da presente decisão.
- b) condenar os requeridos-reconvintes ao pagamento dos encargos que recaíram sobre o citado imóvel (água, luz, IPTU e condomínio), até a data de sua efetiva desocupação, sob pena de em caso de descumprimento, o referido valor do débito ser apurado em liquidação de sentença incidindo correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% a contar da data que deveria ter ocorrido o pagamento.
- c) Condenar os requeridos ao pagamento da multa contratual de 10% sobre o valor total do contrato, a ser atualizado pelo INPC e com juros de mora de 1% a contar da citação, bem como ao pagamento de aluguel mensal de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos), a contar de 30 de abril/2016 até a data da efetiva liberação do imóvel pelo casal requerido, a ser corrigido monetariamente pelo INPC e juros legais de 1% a mês, referente a cada mês devido.
- d) Determinar a parte autora a devolução dos valores pagos pelos requeridos, a serem corrigidos monetariamente pelo INPC, desde o pagamento de cada parcela e aplicado juros de mora de 1% a partir da intimação da reconvenção.

Fica desde já autorizada a compensação de valores referente a multa contratual e alugueres devidos pela utilização do imóvel com aqueles que deverão ser devolvidos aos requeridos.

Em consequência diante da sucumbência mínima, já que apenas reconhecido de ofício a



nulidade da cláusula que permitia a retenção de todo o valor pago, condeno os requeridos ao pagamento de custas e honorários que fixo em 20% do valor da condenação, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC.

JULGO AINDA IMPROCEDENTE a reconvenção, e, em consequência, extingo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, bem como condeno os requeridos-reconvintes ao pagamento de custas e honorários que fixo em 20% do valor da causa.

Inconformada com a decisão, os réus interpuseram recurso de Apelação (ID 8183804) alegando, preliminarmente, a nulidade da sentença por fundamentação insubsistente. No mérito, sustentam sua alegação defensiva da culpa exclusiva da apelante pelo descumprimento do contrato, bem como da exceção do contrato não cumprido, uma vez que “a apelada não cumpriu com a sua parte no acordo de desoneração do bem, mantendo o bem atrelado à dívida até o presente momento”; alegam a responsabilidade civil da apelada ante a evidente violação da boa-fé objetiva na falsa declaração de desoneração do imóvel; defendem a obrigação da apelada em cumprir o contrato celebrado com a baixa na hipoteca e entrega do imóvel desonerado e livre de débitos de qualquer natureza, bem como não houve prazo fixado em contrato para a entrega da última parcela da compra do imóvel; aduzem que, “diante da ausência de ato ilícito e dano, não há o que se falar em exigência de lucros cessantes” com a condenação ao pagamento de alugueis; afirmam que “deve ser garantido aos reconvintes o direito à retenção do imóvel em virtude das benfeitorias necessárias realizadas neste, até que sejam integralmente ressarcidas, uma vez que, conforme amplamente demonstrado, a posse do imóvel dos Apelantes, bem como a realização de benfeitorias, é dada de boa-fé, pois eles têm o completo interesse em resolver o contrato na sua forma originária”; por fim afirmam a necessidade de responsabilizar a autora pelos danos, “uma vez que foram induzidos à comprarem um imóvel hipotecado, que possuía uma série de defeitos, e que pode ser penhorado à qualquer momento em face de ter sido dado em garantia de pagamento de título executivo extrajudicial, que apesar de vencido, nunca foi quitado”.

A autora apresentou contrarrazões ao recurso requerendo a condenação dos réus em litigância de má-fé em razão do apelo “ser flagrantemente protelatório, visto que se tem nos presentes autos um fato incontroverso, o casal recorrente ocupa há mais de 5 anos um imóvel que não lhes pertence porque não pagaram por sua aquisição”.

A requerente também aderiu ao recurso de apelação requerendo a reforma da sentença na parte em que determinou a devolução dos valores pagos pelos réus a título de sinal. Requer a concessão da tutela de urgência “determinando a imediata desocupação do imóvel por parte dos recorridos, bem como “o bloqueio, com a devida anotação no registro do Cartório de Registro de Imóveis correspondente, da unidade 1004 do empreendimento Torre Ekoara, de propriedade do casal recorrido, a fim de garantir o ressarcimento da recorrente”.

Os réus apresentaram contrarrazões ao recurso adesivo.

Coube-me o feito por distribuição.



Deixei de determinar a intimação do Ministério Público por não vislumbrar no caso, nenhuma das hipóteses do art. 178 do Código de Processo Civil.

É o relatório.

Determino a inclusão do processo para julgamento na sessão de plenário virtual da 2ª Turma de Direito Público.

Belém, 14 de dezembro de 2022.

**RICARDO FERREIRA NUNES**

**Desembargador Relator**

### **VOTO**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação e do recurso adesivo. Passo a examiná-las.

#### **DA APELAÇÃO.**

##### **Preliminar de nulidade da sentença.**

Os apelantes/requeridos iniciam sua insurgência aduzindo, preliminarmente, a nulidade da sentença por ausência de fundamentação. Sustentam que o “jugador deliberadamente alterou redação da cláusula contratual para fundamentar seu ‘convencimento’, ignorando provas contundentes anexadas aos autos pelos Apelantes” e que “o julgador não enfrentou individualmente os argumentos deduzidos pelas Requeridas, ora Apelantes, principalmente no que diz respeito à sua boa-fé”, ignorando documentos que não teriam sido observados pelo juízo de origem.

A alegação do impetrante, ao adentrar o campo da valoração probatória, evidentemente, evoca razões que dizem respeito ao mérito da demanda e, como tal, serão enfrentadas no decorrer do presente voto.



Ademais, a obrigação do julgador é de responder os argumentos que sejam capazes de infirmar a sua conclusão, ou seja, é suficiente ao julgador enfrentar os pontos necessários para o deslinde da causa, nos termos da jurisprudência do STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CADASTRO DE INADIMPLENTES. INSCRIÇÃO INDEVIDA. VÍCIO NA FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO. VALOR. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

**2. Não viola o art. 489 do Código de Processo Civil de 2015 nem importa em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota fundamentação suficiente para a resolução da causa, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta.**

3. Na hipótese, inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias quanto ao valor fixado a título de danos morais sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.035.907/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 9/12/2022.)

Por essas razões, deve ser rejeitada a preliminar.

### **Da alegação de litigância de má-fé formulada em contrarrazões.**

Em contrarrazões da apelação, a autora da ação requer a condenação em litigância de má-fé afirmando que o recurso é flagrantemente protelatório, pois “o casal recorrente busca continuar a usufruir de forma indevida de um bem que não lhes pertence por mais tempo, usando data vênia, o Poder Judiciário para conseguir seu intento, o que não pode ser concebido”.

A alegação não tem procedência, pois o recurso trata de interpretação de cláusula contratual. Assim, a meu sentir, considerando a possibilidade de interpretação diversa quando os fatos são submetidos a juízes diversos na instância recursal, a insurgência não pode ser tachada de protelatória. Se assim fosse, estaria embaraçado o direito da parte ao duplo grau de jurisdição.

Isto posto, rejeito o pedido de condenação dos recorrentes em litigância de má-fé.

### **Mérito.**

Avançando para o mérito, os réus afirmam que a culpa pelo descumprimento do contrato deve ser imputada unicamente a autora da ação, na medida em que se obrigou a entregar o imóvel livre e desembaraçado de





ônus, porém o bem fora dado “em garantia ao cumprimento de obrigação de pagamento de cédula de crédito comercial”. Dessa forma, aduzem que “a apelada não cumpriu com a sua parte no acordo de desoneração do bem, mantendo o bem atrelado à dívida até o presente momento”.

Sustentam que é equivocada a sentença objurgada ao excluir a má-fé da autora da ação, partindo de uma premissa que alterou cláusula contratual livremente estipulada pelas partes.

Pois bem, a cláusula que gerou a controvérsia posta foi redigida nos seguintes termos:

“A PROMITENTE VENDEDORA declara que o imóvel acima descrito e caracterizado encontra-se desonerado e sem débitos de qualquer natureza, seja ela fiscal ou trabalhista até a imissão definitiva dos PROMITENTES COMPRADORES na posse do imóvel, sob pena de, não o fazendo aos PROMITENTES COMPRADORES, poder considerar rescindido”

Ao prolatar seu édito, o juízo de origem consignou que “*com efeito, extrai-se da cláusula supracitada que a autora somente teria a obrigação de entregar o bem sem qualquer ônus até a emissão definitiva da posse, mormente considerando que a imissão dos requeridos na posse do imóvel se dera de forma precária conforme consta da clausula sétima*”. Afirmou ainda que “*embora se possa reconhecer a ocorrência de erro de redação do texto, já que o correto seria ‘encontrará-se’ (SIC) desonerado e sem débitos de qualquer natureza, seja ela fiscal ou trabalhista até imissão definitiva na posse dos requeridos, tal desvio gramatical não altera o sentido, a interpretação ou deixa dúvida sobre a intenção da parte quando redigiu a referida cláusula*”.

Deve-se ter em mente que o Código Civil Brasileiro enumera nas disposições gerais do negócio jurídico os artigos 112 e 113, com os seguintes dizeres:

Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

Portanto, cabe ao juiz, aplicando a hermenêutica ao contrato, buscar a prevalência da intenção das partes sobre o sentido literal das palavras apostas no instrumento, sempre tendo em vista a boa-fé dos contratantes e os costumes do local.

Dito isso, fica evidente que, ao contrário do que sustentam os apelantes, não houve por parte do juiz alteração de cláusula contratual, mas, tão somente, a sua interpretação diante da divergência havida entre as partes.

No caso concreto, tem-se uma cláusula contratual que estipula um limite temporal para que o objeto da avença estivesse desonerado, qual seja, a imissão definitiva na posse do imóvel, a qual, por sua vez, de acordo com a cláusula quinta ocorreria após o cumprimento das obrigações referente ao pagamento do imóvel especificadas em item próprio (cláusula terceira).



Dessa forma, andou bem o juízo de origem quando afirmou que a existência de desvio gramatical no tempo verbal não é capaz de alterar o sentido da estipulação.

Por certo, o verbo “encontrar” deveria estar grafado no futuro do presente do indicativo (se encontrará) para expressar com clareza a ideia de que a desoneração do bem ocorreria com a imissão definitiva na posse, no entanto, o fato do verbo ter sido grafado equivocadamente no tempo presente não exime a estipulação temporal para a ocorrência do fato jurídico “desoneração do bem”.

Não fosse assim, bastaria que a cláusula contratual previsse a declaração da vendedora de que o bem encontrava-se livre e desembaraçado. Ao utilizar a preposição “até” e seguir na descrição da regra, ficou claro a intenção dos contratantes de indicar o limite temporal para a desoneração do bem.

Registre-se, para efeitos didáticos, que o contrato previu, na cláusula sétima, que os compradores receberiam a posse precária do imóvel no ato da assinatura e a posse definitiva, prevista nas cláusulas quinta e sétima, após o cumprimento das obrigações referentes ao pagamento do bem, momento no qual o bem deveria estar livre e desonerado dos ônus.

No que se refere a alegação de existência de má-fé da autora da ação ao omitir a informação de que havia uma hipoteca sobre o imóvel não há provas nesse sentido, prevalecendo a presunção de boa-fé que guarda a formação dos negócios jurídicos.

Não é crível supor que os compradores não tinham ciência do ônus, pois mais do que costume é dever mais comezinho de precaução solicitar certidão do registro de imóveis em transações envolvendo compra e venda de bens imóveis, motivo pelo qual não reconheço a alegação de que a vendedora omitiu dolosamente a informação de que existia uma hipoteca sobre o imóvel.

Para elucidar totalmente a dúvida sobre a ciência dos compradores, consta nos autos email (ID 8183745) enviado pelo representante dos compradores solicitando planilha do saldo devedor referente a dívida que gerou a hipoteca para confecção de aditivo ao contrato de compra e venda. Tal correspondência, datada de 12/05/2016, cerca de 40 dias após a assinatura do contrato, demonstra que os compradores tinham ciência da hipoteca que grava o bem.

Dito isso, afasto, desde logo, a alegação recursal de que o contrato deve ser interpretado de maneira mais benéfica ao recorrente, uma vez que o instrumento fora redigido pela outra parte (artigo 113, §1º, IV, CCB). Essa informação se torna irrelevante a partir do momento que a parte compradora se comportou como sabedora do gravame, inclusive solicitando um aditivo ao contrato para incluir a existência do ônus sobre o bem. Portanto, o que deve incidir sobre o presente caso não é o inciso IV, do §1º, do artigo 113, do CC, mas o inciso I, do mesmo dispositivo, o qual dispõe que a interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio.

Conforme explanado em parágrafo anterior, a troca de correspondência entre as partes após a celebração da avença com vistas a realizar aditivo contratual para incluir a hipoteca é demonstrativo suficiente de que os



compradores se comportaram como sabedores do ônus que gravava o imóvel.

No que concerne a exceção do contrato não cumprido, segundo a qual os compradores suspenderam o pagamento de sua obrigação uma vez que a vendedora não cumpriu a sua de entregar o bem livre da hipoteca, fica patente a improcedência pela interpretação que, a meu sentir, deve ser aplicada ao contrato firmado pelas partes e acima explicada.

Como já dito, a garantia de que o bem estava desembaraçado ocorreria no momento da imissão definitiva na posse. Esta, por sua vez, dar-se-ia após a quitação total do imóvel. Portanto, na cadeia cronológica dos acontecimentos, a obrigação dos compradores de pagar o bem deveria acontecer antes da garantia dada pela vendedora de que entregaria o bem livre de ônus.

Sendo assim, a disposição do artigo 476, segundo a qual “nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro” militaria, se fosse o caso, em favor da vendedora que fica desobrigada de imitar definitivamente na posse os compradores antes do adimplemento total do preço ajustado.

Mais uma vez o princípio da boa-fé deve ser aplicado para afastar a alegação dos apelantes de que não haveria prazo para o pagamento da parte final do preço ajustado (R\$ 750.000,00) provenientes da venda de outro imóvel. Ora, se foi emitido um cheque como garantia do dito pagamento datado do mês imediatamente subsequente ao pagamento da última parcela do ajuste, as quais, registre-se, também foram garantidas através da emissão de cheques datados a cada 30 (trinta) dias, é presunção lógica que aquela era a data do vencimento da obrigação. A prevalecer o argumento do apelante, estaríamos diante de uma cláusula absolutamente desproporcional, no sentido de que o comprador não teria prazo para a quitação do bem, ficando condicionado exclusivamente a venda do outro imóvel, o que, convenha-se, poderia ocorrer em prazo deveras largo.

Como bem observado pelo juízo de 1º grau, a emissão do cheque como garantia, inclusive facultava a vendedora exigir o seu pagamento através de execução, no entanto, optou pela resolução do contrato, conforme lhe franqueia a lei civil (artigo 475, CCB).

Nessa senda, mantenho a sentença no ponto em que reconheceu o prazo de 30/12/2016, data do cheque emitido como caução do pagamento do valor, como sendo o prazo de vencimento da obrigação e o momento a partir do qual os compradores foram constituídos em mora, nos termos do artigo 397, do CCB.

Os apelantes seguem seu inconformismo apontando que não é cabível a condenação em pagamento de alugueis também pelo fato de que o inadimplemento deve ser imputado exclusivamente a autora da ação.

Em parágrafos antecedentes já expressei meu entendimento sobre a interpretação do contrato controvertido e, conseqüentemente, em quem deve recair a culpa pelo inadimplemento contratual.

Assim, definida a responsabilidade pelo inadimplemento contratual é consectário legal o pagamento de aluguel pelo período de ocupação do imóvel. Aliás, o Superior Tribunal de Justiça definiu, em sua



jurisprudência, que o pagamento pela ocupação do imóvel é cabível pelo período em que a parte permaneceu na posse do bem imóvel no caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda com o retorno das partes ao estado anterior. A Corte Superior lastreou sua decisão na vedação do enriquecimento sem causa, afirmando no voto condutor que “a utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento da vendedora, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio”. Transcrevo a ementa:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO. RECONVENÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. ALUGUÉIS. CABIMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VEDAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Trata-se de ação que busca o desfazimento de negócio jurídico de compra e venda de imóvel com a devolução dos valores pagos e a condenação por danos materiais e morais e de pedido reconvenicional que pretende a dedução do valor correspondente à taxa de ocupação do imóvel pelo período de tempo em que as autoras nele permaneceram.

3. As questões controvertidas no presente recurso especial podem ser assim resumidas: (i) se é devida a condenação ao pagamento de taxa de ocupação (aluguéis) pelo período em que as autoras permaneceram na posse do bem imóvel no caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda com o retorno das partes ao estado anterior; (ii) se o acórdão recorrido padece de vício por deficiência de fundamentação e (iii) se ficou caracterizada hipótese de sucumbência recíproca quanto ao pedido reconvenicional.

**4. Segundo a jurisprudência desta Corte, a utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento da vendedora, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio, sob pena de enriquecimento sem causa.**

**5. O pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação.**

6. Não viola os artigos 131, segunda parte, 165 e 458, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973 o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelos recorrentes, para decidir de modo claro a controvérsia posta.



7. O acolhimento de pedido alternativo formulado em reconvenção caracteriza hipótese de sucumbência total das autoras/reconvindas quanto ao pedido reconvenicional.

8. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.613.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/6/2018, DJe de 18/6/2018.) (grifei)

No mais, o apelante não impugnou o valor arbitrado pelo juízo de origem concernente ao aluguel pelo período de uso do apartamento, razão pela qual mantenho a sentença também quanto a condenação em pagamento de alugueis, bem como quanto ao valor estipulado.

Os apelantes buscam ainda reformar a sentença na parte em que não reconheceu a existência de vícios redibitórios e pedido de indenização pelas benfeitorias realizadas.

Sustentam que “em caso de rescisão contratual por inadimplência da parte Apelada, dada a partir de sua culpa, estes Apelantes encontram-se respaldos pugnar pela responsabilização da primeira pelas despesas havidas a partir dos vícios ocultos que estavam adstritos ao imóvel, uma vez que se tratam de benfeitorias necessárias realizadas de boa-fé”.

Nessa parte, de início cumpre dizer que o apelante não impugnou especificamente o fundamento da sentença. É que o juízo de origem, ao se manifestar sobre o tema, reconheceu a decadência do direito dos compradores de reclamarem os defeitos ocultos da coisa.

Veja-se o seguinte trecho do provimento jurisdicional atacado:

“Ocorre que os requeridos-reconvintes omitiram na exordial a data de quando tomaram conhecimento dos referidos vícios, sendo de bom alvitre ressaltar que foram emitidos na posse em março de 2016, vindo somente em contestação, depois de mais de três anos, aduzir que havia vícios redibitórios, trazendo um lado técnico realizado somente após o ajuizamento da ação *sub judice*.

Forçoso reconhecer que a pretensão do requeridos-reconvintes esbarra, primeiro, em obstáculo intransponível, qual seja, a decadência do direito de reclamar por vícios ou defeitos ocultos, nos termos do art. 445 do CC (...)

Todavia, os recorrentes não apresentaram em suas razões nenhum elemento apto a infirmar esse fundamento, ficando o recurso incognoscível nessa parte, nos termos do artigo 932, III, do CPC.

Ainda que assim não fosse, e digo isso apenas para prevenir alegação de omissão deste Tribunal, tem-se que o laudo técnico e demais documentos produzidos unilateralmente e juntados pelos apelantes para lastrear a alegação da existência de vícios ocultos datam do ano de 2019, decorridos mais de 3 anos desde a ocupação do apartamento. Tais documentos foram impugnados pela autora em sua peça de resistência à reconvenção. Sendo assim, penso que seria necessária a produção de prova pericial submetida ao devido processo legal para que se buscasse a verdade sobre os fatos, entretanto, os réus/apelantes expressamente abriram mão da

produção da prova, além de requererem o julgamento da lide, conforme petição ID 8183798.

Também fica afastada a existência de dano moral sofrido pelos réus/apelantes em razão de terem sido “induzidos à comprarem um imóvel hipotecado, que possuía uma série de defeitos, e que pode ser penhorado à qualquer momento em face de ter sido dado em garantia de pagamento de título executivo extrajudicial, que apesar de vencido, nunca foi quitado pela reconvinida”.

No decorrer da construção deste voto, já expressei minha conclusão sobre a inexistência de vício na formação do negócio jurídico no que diz respeito ao ônus que recai sobre o imóvel. Afirmei que, além de costume, é dever do interessado solicitar certidão do registro de imóveis para conhecer a situação do bem que pretende adquirir. As próprias condições sobre as quais foram ajustadas o contrato ora em litígio indicam que a parte compradora estava ciente da hipoteca, pois na malfadada cláusula segunda ficou expresso que o desembaraço sobre o imóvel ocorreria no momento da imissão definitiva na posse.

Isto posto, não houve ato ilícito por parte da vendedora, conseqüentemente, nos moldes do artigo 186, do Código Civil Brasileiro, inexistente o cometimento de algum dano a justificar a sua reparação.

Por essas razões, não vejo como acolher as alegações recursais.

## **DO RECURSO ADESIVO.**

A autora da ação aderiu ao recurso de apelação para impugnar dois pontos da sentença.

O primeiro é a parte dispositiva, na qual o Juízo de origem condicionou a desocupação do imóvel objeto do litígio ao trânsito em julgado da decisão.

Afirmam que “o casal ora recorrido já usufrui de um imóvel que não lhes pertence desde março de 2016, sem efetuar o pagamento por sua aquisição, sem qualquer ônus, não sendo justo que usem a Justiça para dar continuidade ao seu intento de clara má fé, com interposição de recurso flagrantemente protelatório para ganhar tempo e continuar a usufruir do imóvel de forma indevida”.

O segundo diz respeito a devolução do valor pago pelos compradores a título de sinal. Afirma que “o MM. Juízo a quo fundamenta sua decisão na inadmissibilidade de cumulação da ‘arras’ com ‘cláusula penal’, o que seria ilegal, por ferir o princípio que veda o ‘bis in idem’, diz a sentença. Não há que se discordar de tal entendimento, aliás, já pacificado no âmbito do STJ, porém, permissa vênua, se equivoca o nobre magistrado quando faz a opção por outra penalidade indicada na cláusula 4ª do contrato, que estabelece multa de 10% sobre o valor do contrato à parte que der causa à rescisão”; alegam que “o próprio julgado indicado pelo N. magistrado para fundamentar sua decisão, determina a aplicação como penalidade da perda do sinal (arras)”.

Além disso, pleiteiam o bloqueio do imóvel pertencente aos réus, cuja venda consta no item “c” da cláusula terceira do contrato como condicionante do pagamento inadimplido e a antecipação de tutela para a imediata desocupação do imóvel objeto da avença.

Pois bem, quanto ao primeiro ponto, entendo que merece provimento, uma vez que, ao condicionar a desocupação do imóvel ao trânsito em julgado da decisão, o juízo de origem subverteu, ao meu sentir, o



ordenamento processual. Ora, sabe-se que, no processo civil brasileiro, as decisões judiciais são submetidas a uma cadeia de recursos ordinários e extraordinários. Em regra, os recursos ordinários possuem efeito suspensivo, já os extraordinários não suspendem a eficácia imediata da decisão. Se o juiz impõe essa condição para o cumprimento da decisão, por certo, extrapolará de sua atribuição, causando confusão processual e limitando a atuação da parte para executar a decisão que lhe for favorável.

Nessa toada, entendo que deve ser excluída da sentença a parte que condiciona a eficácia da decisão ao seu trânsito em julgado.

No que diz respeito a devolução do sinal, não há o que alterar na sentença.

Apesar de o juízo de 1º grau ter tratado como arras a parte do contrato que foi paga pelo comprador, arras não era. Isso porque o instituto do arras ou sinal não se presume. Ele deve constar de forma expressa no contrato, principalmente em razão de suas consequências jurídicas, sendo, portanto, inaplicável ao caso as disposições dos artigos 417 e ss. do Código Civil.

Em valiosa lição, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, não deixa dúvidas sobre a premissa:

**APELAÇÃO. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO REJEITADA. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO COMPROVADOS. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL DAS PARCELAS. ARRAS. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. INVIABILIDADE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. (...) 5. Em razão do ônus que a sua estipulação representa para as partes na relação contratual, para que o bem ou o dinheiro dado por uma parte à outra por ocasião da celebração do contrato seja qualificado como arras ou sinal, e, conseqüentemente, lhe seja possível atribuir os seus efeitos jurídicos, torna-se indispensável, por imposição dos princípios da confiança, da lealdade, da boa-fé e da informação, que a sua natureza esteja claramente definida no instrumento contratual. Seja como garantia (reforço) do cumprimento contratual ou como substituto das perdas e danos no caso de arrependimento. 6. No caso, apesar da primeira parcela do pagamento ter sido designada como sinal, em nenhum momento lhe foi conferida no instrumento a qualificação jurídica de arras apta a ensejar a aplicação do regime estabelecido nos arts. 417 a 420 do Código Civil. 7. Diante da inexistência de ajuste, tem-se que o montante pago pelo autor consistiu no mero pagamento inicial relativo à primeira parcela do valor do imóvel. Logo, integrando a referida parcela o preço do bem, o desfazimento do negócio confere ao comprador o direito à sua restituição, na forma simples, juntamente com as demais prestações. 8. Recurso ao autor conhecido e provido. Recurso da ré conhecido e parcialmente provido. (TJDF; APC 2014.01.1.066728-0; Ac. 974.948; Quinta Turma Cível; Relª Desª Maria Ivatônia; Julg. 19/10/2016; DJDFTE 09/11/2016)**

Na hipótese, ora em julgamento, o contrato posto em controvérsia trata na cláusula terceira da forma do

pagamento, estipulando que a contrapartida se daria pelo pagamento de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) a ser pago no ato da assinatura do pacto, mais R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) através de 8 cheques nominais, além dos R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), não pagos e que foram a gênese do litígio.

Não há qualquer referência expressa de que o valor pago no ato da assinatura do contrato se referia a arras ou sinal, razão por que, aderindo ao julgado do Egrégio TJDFT, considero este montante como parte inicial do pagamento do contrato e, como tal, deve ser restituído ao comprador ante o desfazimento do negócio jurídico, tendo em vista que a sua retenção pela vendedora/autora da ação, aliada a condenação imposta ao comprador pelo uso do imóvel no período, importaria em enriquecimento sem causa (aliás, como bem observado pelo juízo “a quo”). Não se deve esquecer que além da restituição do bem, a presente decisão impõe aos réus a condenação ao pagamento de alugueis pelo período que usufruíram do imóvel.

Assim, sou pela manutenção da sentença na parte em que determina a devolução aos compradores do valor parcialmente pago, perdurando a aplicação da cláusula penal pelo inadimplemento do contrato.

No que se refere ao pedido de bloqueio de imóvel pertencente ao réus para garantia do ressarcimento, entendo que é matéria a ser conhecida pelo juízo da execução, assim como o pedido de tutela de urgência, registrando que a presente decisão confirmatória da sentença faculta à autora a execução do julgado, considerando que os recursos extraordinários eventualmente interpostos possuem somente efeito devolutivo.

## **DISPOSITIVO**

Ante todo o exaustivamente exposto, conheço da apelação e lhe nego provimento em sua inteireza; conheço do recurso adesivo e lhe dou parcial provimento tão somente para excluir da sentença a condição imposta para o seu cumprimento, qual seja, o trânsito em julgado.

Mantido todos os demais termos do *decisum*, inclusive os referentes as custas e honorários de sucumbência, considerando que o juízo de 1º grau, arbitrou no valor máximo.

É como voto.

Belém,

**RICARDO FERREIRA NUNES**

**Desembargador Relator**

Belém, 07/03/2023