



APELAÇÃO CÍVEL N° 0006583-41.2011.814.0301

APELANTE: IRACY SILVA OLIVEIRA
APELANTE: JOACYDES LEITE OLIVEIRA
ADVOGADO: ROBERTO JULIO ALMEIDA NASCIMENTO
APELADO: VITORIA REGIA ALENCAR DE ALMEIDA
APELADO: JOACIDES LEITE OLIVEIRA
ADVOGADO: ANTONIETA SANTA BRÍGIDA RIBEIRO NETA
RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR DE NULIDADE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REJEITADA. MÉRITO. DOCUMENTAÇÃO ACOSTADA AOS AUTOS NÃO COMPROVAM AS ARGUMENTAÇÕES DOS APELANTES. PEDIDOS ACESSÓRIOS PREJUDICADOS. RETENÇÃO DO VALOR PAGO COMO ENTRADA DEVIDA. ART. 418 DO CC. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO TÃO SOMENTE PARA RETIRAR DA CONDENAÇÃO O PAGAMENTO PELOS APELANTES DE 100% SOBRE O VALOR DO SINAL, UMA VEZ QUE EM CASO DE QUEBRA DE CONTRATO É SUFICIENTE A PERDA DO VALOR DADO COMO ENTRADA, À UNANIMIDADE.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 4ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer da Apelação Cível e dar-lhe parcial provimento, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Esta sessão foi presidida pela Exmo. Sr. Des. José Maria Teixeira do Rosário.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao quinto dia do mês de setembro de 2016.

RICARDO FERREIRA NUNES
Desembargador Relator

APELAÇÃO CÍVEL N° 0006583-41.2011.814.0301

APELANTE: IRACY SILVA OLIVEIRA
APELANTE: JOACYDES LEITE OLIVEIRA



ADVOGADO: ROBERTO JULIO ALMEIDA NASCIMENTO
APELADO: VITORIA REGIA ALENCAR DE ALMEIDA
APELADO: JOACIDES LEITE OLIVEIRA
ADVOGADO: ANTONIETA SANTA BRÍGIDA RIBEIRO NETA
RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES

RELATÓRIO

Tratam-se os autos de Ação Ordinária de Obrigação de Fazer c/c Reparação de Perdas e Danos, em que são requerentes Joacides Leite Olivera e Iracy Silva Oliveira, e requeridos Juarez Prata de Almeida e Vitória Régia Alencar de Almeida.

Os Autores, em sua exordial de fls. 02/19, aduzem que na data de 17/06/2009, as partes firmaram Contrato de Promessa de Compra e Venda do Imóvel situado a Trav. Pirajá, nº 2235, bairro: Marco, pelo valor de R\$150.000,00, sem cláusula de reajuste monetário, tendo como sinal a quantia de R\$30.000,00 e R\$4.900,00 para devida regularização da Escritura Pública e Registro de Transferência do Imóvel em favor dos Requerentes após o pagamento. Apontam que os Réus não eram proprietário do imóvel na data da venda, somente em 03/11/2009 regularizaram tal situação junto ao cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício, de modo que venderam o que não lhes pertencia. Os Suplicantes afirmam que solicitaram inúmeras vezes a documentação escritural do bem, assim como documentação pessoal dos Requeridos para apresentarem junto à Caixa Econômica Federal para propositura do financiamento, sendo infrutíferas as tentativas em claro descaso e desrespeito aos Compradores. Em 08/12/2009 foram surpreendidos com uma comunicação dos Suplicados, informando que o valor do imóvel não era mais o acordado, e sim R\$180.000,00, onde os Requerentes tinham 15 dias para liquidação do contrato que estava sendo alterado unilateralmente, bem como, neste ato, os Réus desistam da venda após esses dias de carência estipulados, alertando que o imóvel negociado estaria livre após essa data para ser anunciado e comercializado.

Os Autores, irrisignados com desrespeito às cláusulas contratuais pelos Réus, defenderam a necessidade de reparação dos prejuízos que tiveram, pois, se estivessem na posse do imóvel, não estariam pagando aluguel, bem como aduzem ser devida indenização suplementar, uma vez que o contrato não prevê cláusula de arrendimento.

Ao final, após invocarem o direito, requereram o julgamento procedente da demanda, condenando os Requeridos a devolução da quantia paga na assinatura do contrato; das arras acrescidas de encargos monetários; bem como no valor dos aluguéis suportados pelos Autores, totalizando o montante de R\$116.609,79, e constrição do imóvel a fim de garantir os valores cobrados, facultando aos Requerentes a adjudicação compulsória do imóvel pelo valor firmado no contrato sem reajuste. Juntaram documentos às fls. 20/46.

Os Requeridos, citados, apresentaram peça de contrariedade às fls. 53/86, alegando, preliminarmente a ausência de documentação comprobatória mínima dos fatos narrados, bem como inépcia da exordial. No mérito



defendem que no momento da assinatura do contrato receberam como sinal o valor de R\$30.000,00 e o restante seria pago através de financiamento bancário. Na ocasião foram dados R\$4.900,00 para regularização da documentação do imóvel. Após a assinatura do contrato, atendendo ao pleito dos Suplicantes, forneceram, em original, a documentação do imóvel em questão, devidamente acompanhada dos seus documentos pessoais, alegando que iriam levar para uma análise preliminar.

Afirmam que passados dois meses sem nenhuma resposta, cobraram dos Autores insistentemente, através de ligações, buscando alguma resposta, porém não obtiveram retorno. Apontam que quase nunca conseguiam falar com os Requerentes e, quando conseguiam, ouviam desculpas. Percebendo que os meses se passavam, e precisando de uma definição acerca do valor restante, foi expedida notificação extrajudicial em dezembro de 2009, informando que até aquela data ainda não tinha obtido posicionamento, e por tal razão, haveria majoração do valor do imóvel para R\$180.000,00, e caso a obrigação não fosse cumprida no prazo de 15 dias, o negócio estaria desfeito. Além dos Suplicantes terem permanecido inertes, somente após quase dois anos, em janeiro de 2011 ajuizaram ação cautelar inominada, onde foi deferida, sem oitiva da parte contrária, liminar determinando a restrição do imóvel objeto do contrato. Ora, esquecem os Autores que não conseguiram o financiamento, em virtude de restrição em seus nomes, sendo as argumentações esdrúxulas e maliciosas. Apontaram ainda ser leviana argumentação de que os Requeridos não eram proprietários do imóvel, bem como questionaram o pedido de reparação por perdas e danos, honorários e custas, bem como defenderam a litigância de má-fé. Juntaram documentos às fls. 87/96.

Os Réus, às fls. 97/106, apresentaram Reconvenção, apontando a má fé dos Reconvindos, por não poder exigir o implemento da obrigação dos Reconvintes antes de terem cumprido sua obrigação. Afirmaram ser absurdo que os compradores tentaram jogar a culpa nos vendedores quando deram causa a quebra do contrato, razão pela qual, pleitearam a condenação dos Autores/Reconvindos ao pagamento de indenização pelos Danos Morais sofridos. Acostaram documentos às fls. 107/180.

Os Autores apresentaram manifestação acerca da contestação e documentos às fls. 182/196, bem como resposta à Reconvenção às fls. 197/206. Juntou documentos às fls. 208/226.

Observa-se às fls. 239 Termo da Audiência de Conciliação. Restando infrutífera tentativa de acordo entre as partes, o Juízo Singular fixou os pontos controvertidos, bem como designou Audiência de Instrução e Julgamento para o dia 21/08/2011. O referido Ato Processual devidamente ocorreu de acordo com Ata às fls. 249/251, sendo, nessa oportunidade apresentadas Alegações Finais.

O Juízo Singular, às fls. 255/2264, prolatou sentença, com o seguinte comando final:

... ISTO POSTO, e mais o que dos autos consta, na AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE PERDAS E DANOS interposta por JOACIDES LEITE OLIVEIRA E IRACY SILVA OLIVEIRA contra JUAREZ PRATA DE ALMEIDA E VITÓRIA RÉGIA ALENCAR DE ALMEIDA, com



fundamento nos arts. 282, 333, I do CPC e arts. 418, 419, 422 do Código Civil, julgo Totalmente IMPROCEDENTE o pedido dos requerentes de acordo com a fundamentação apresentada, e assim declarar o contrato de promessa de compra e venda rescindido, cabendo a parte requerente o perdimento do sinal, no valor de R\$30.000,00, bem como o pagamento de 100% sobre esse valor conforme previsto no contrato constante nos autos. Julgo parcialmente procedente a reconvenção apresentada pelos requeridos, para condenar os requerentes/reconvindos ao pagamento de indenização por danos morais, face o inadimplemento da obrigação pactuada pelas partes, no valor de R\$3.390,00, acrescido de juros e correções monetárias a contar da prolação da sentença, observando o INPC do IBGE. CONDENO os requerentes ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 20, §3º, alínea c do Código de Processo Civil. Diante do julgamento da presente ação, torno sem efeito a liminar concedida no processo cautelar nº00453537320108140301, devendo ser transladado cópia da presente sentença para os autos do processo mencionado, o qual segue extinto, face a presente decisão...

Os Autores opuseram Embargos de Declaração às fls. 265/266.

Irresignados, os Requerentes interpuseram Apelo às fls. 272/289, defendendo preliminarmente a nulidade do contrato uma vez que o negócio deveria ter sido instrumentalizado mediante escritura pública. No mérito, defendem terem comprovado que não possuíam a documentação da casa em nome dos Recorridos, o que inviabilizou a obtenção do financiamento pretendido, e ainda questionaram a cobrança do valor de R\$180.000,00 pelo bem, uma vez que o valor contratado foi de R\$150.000,00, não podendo os Apelados alterar unilateralmente a obrigação. Questionaram também a devolução do sinal, e necessidade de condenação dos Recorridos ao ressarcimento dos aluguéis, diante da culpabilidade da quebra do contrato, bem como a adjudicação compulsória do imóvel bloqueado judicialmente, para ressarcimento caso os Apelados não tenham os valores a pagar aos Apelantes, e ainda anulação da condenação de reparação de danos que lhes foi imputada, na quantia de R\$30.000,00, sendo revertida a pena contra os Apelados.

O Juízo Singular, às fls. 316, julgou prejudicado os Declaratórios, face a decisão na impugnação ao valor da causa em apenso.

Os Apelados apresentaram contrarrazões ao recurso às fls. 320/339.

Coube-me o feito por regular distribuição.

Os Recorridos, em petições às fls. 350/353, questionaram certidão de intempestividade de sua resposta ao Recurso às fls. 341.

Este Desembargador relator, às fls. 355, determinou retorno dos autos ao Juízo de Origem a fim de esclarecer a incongruência entre a intempestividade certificada às fls. 341 e a publicação no Diário de Justiça de fls. 354, bem como determinou que fosse declarados quais efeitos o Juízo de Piso recebeu a Apelação Cível.

Verifica-se às fls. 358, Certidão atestando a tempestividade das Contrarrazões apresentadas.



Observa-se às fls. 364/470 juntada de Agravo de Instrumento referente à Ação Cautelar. Às fls. 472, o Juízo a quo recebeu o recurso em ambos os efeitos, determinando o encaminhamento dos autos a este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado. Os Recorridos, às fls. 475/476, afirmaram que os autos retornaram para julgamento do Apelo, sem que lhes fosse concedido prazo para recorrer da decisão que especificou os efeitos nos quais o Apelo foi recebido, desse modo, às fls. 486, diante da expressa vontade de exercício do direito de correr, e constatando que não lhes fora oportunizado interpor agravo contra a mencionada decisão, este Relator deferiu o pedido, determinando nova remessa do processo ao Juízo de Origem. Consta às fls. 497/501, cópia do Agravo de Instrumento que pretende reformar a decisão que recebeu o recurso em seu duplo efeito. É o relatório. Remetam-se os autos à Secretaria da 4ª CCI, nos termos do art.931 e seguintes do NCPC.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, o recurso merece ser conhecido e examinado. Ressalto primeiramente que as partes encontram-se regularmente representadas, pois apesar dos Recorridos não terem acostado procuração, compareceram em audiência devidamente acompanhados pelo causídico, o que claramente equivale a outorga tácita de poderes ao advogado para foro em geral, sendo pacífico entendimento jurisprudencial no sentido de que torna inclusive desnecessária a juntada do instrumento procuratório. Nesse sentido, válido observar:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS. PRETENSÃO DE NULIDADE DE ATOS DECISÓRIOS. PUBLICAÇÕES REALIZADAS EM NOME DE ADVOGADO ATUANTE NO PROCESSO SEM PROCURAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PROCURAÇÃO TÁCITA OU APUD ACTA. REGISTRO EM ATA DE AUDIÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROCURAÇÃO. VÍCIO SANÁVEL.

1. O REGISTRO DO COMPARECIMENTO DA PARTE EM AUDIÊNCIA ACOMPANHADA POR ADVOGADO POR ELA ASSIM DECLARADO EQUIVALE À OUTORGA TÁCITA DE PODERES AO CAUSÍDICO PARA O FORO EM GERAL, HIPÓTESE QUE TORNA, INCLUSIVE, DESNECESSÁRIA A JUNTADA DE INSTRUMENTO PROCURATÓRIO ESCRITO PARA VALIDADE DOS ATOS PRATICADOS EM JUÍZO PELO PROFISSIONAL, POSSUINDO EFICÁCIA DURANTE TODO O PROCESSO. A PROCURAÇÃO OUTORGADA AO ADVOGADO NESSAS CIRCUNSTÂNCIAS É DENOMINADA DE PROCURAÇÃO APUD ACTA. PRECEDENTES.



2. ADEMAIS, A AUSÊNCIA DE PROCURAÇÃO CONSTITUI VÍCIO SANÁVEL, PODENDO SER REGULARIZADA EM QUALQUER MOMENTO DO PROCESSO, COM BASE NO ARTIGO DO . DESTARTE, TENDO O PRÓPRIO AGRAVANTE SANADO A IRREGULARIDADE COM A JUNTADA DA PROCURAÇÃO AOS AUTOS, NÃO HÁ QUE SE COGITAR EM NULIDADE DE DECISÕES, MAS AO CONTRÁRIO EM CONVALIDAÇÃO DOS ATOS JUDICIAIS PRATICADOS ANTERIORMENTE.

3. AGRAVO DE REGIMENTAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.(TJDF. AGR1 20140020119127. Relator Desa. Simone Lucindo. 1ª Turma Cível. J. 25/06/2014. P.09/07/2014) (grifei).

Desse modo, passo a análise do Apelo interposto.

Os Recorrentes, em seu Apelo, preliminarmente, defendem a nulidade do contrato uma vez que o negócio deveria ter sido instrumentalizado mediante escritura pública.

Passo a analisar a preliminar articulada.

Preliminar de Nulidade do Contrato de Compra e Venda

Defendem os Apelantes a nulidade absoluta do negócio jurídico, pois tendo em vista o valor ser superior a trinta salários mínimos, faz-se necessário instrumentá-lo mediante escritura Pública.

Ressalto primeiramente, que tal questionamento é no mínimo contraditório, uma vez que os Recorrentes buscam declarar a nulidade do contrato que lhes serviu de sustentáculo para ingressar com a presente Ação de Ordinária de Obrigação de fazer c/c Reparação por Perdas e Danos. Ora, acolher tal pretensão, seria ferir de morte a pretensão cobrada pelos próprios Apelantes.

Aponto que mesmo que assim não fosse, o pacto acostado às fls. 21/23, objeto da presente ação, trata-se de Contrato de Promessa de Compra e Venda. Válido portanto ressaltar que a promessa de venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público, uma vez que o direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes.

A promessa de compra e venda de bem imóvel constitui verdadeiro contrato preliminar, no qual, o promitente vendedor compromete-se, diante do pagamento integral do preço pelo promitente comprador, a realizar o contrato definitivo de compra e venda, na forma do art. , do . A compra e venda, por sua vez, constitui o contrato definitivo, e, quando visar a transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, deve ser feita através da outorga da escritura pública, na linha do art. , do . Quanto aos efeitos, o agora vendedor (não mais promitente) obriga-se a transferir a propriedade do bem imóvel, conforme art. , do , o que deve ser feito mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, conforme art. , do . Portanto, extrai-se de tais premissas que o contrato preliminar (promessa de compra e venda) não precisa obedecer a forma prescrita do contrato definitivo (compra e venda).

A respeito da matéria, assim se posiciona nossa jurisprudência pátria:



CIVIL - CONTRATO PRELIMINAR - PROMESSA DE COMPRA E VENDA APRESENTA CARÁTER DE DIREITO REAL - NÃO OBRIGATORIEDADE DA ESCRITURA PÚBLICA - DECRETO-LEI /37 - LEIS /49, /64 E /73 - SÚMULA 166 DO STF.

I- O contrato preliminar tem objeto diverso do principal, dando nascimento à obrigação de fazer e não se sujeitando às formalidades do definitivo para que tenha validade.

II- O ajuste, objetivando a transferência da propriedade, consiste, exatamente, na elaboração de um contrato, não sendo afetada sua validade quando não atendida a formalidade da escritura pública.

III- A promessa de venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público, uma vez que o direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes.

IV- O Decreto-lei n.º /37 conferiu o caráter de direito real à promessa de compra e venda, ampliado o raio de incidência para os imóveis não loteados pela Lei n.º /49, o que é corroborado pelo enunciado da Súmula do Excelso STF, de n.º 166: 'É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-lei n.º , de 10.12.37'.

V- As Leis n.º /64 e /73 conferiram, mesmo em caso de contrato sem cláusula de arrependimento, a obtenção compulsória da escritura do imóvel, mencionando que a inscrição da avença gera ao compromissário direito real oponível a terceiros.

VI- A natureza do direito à adjudicação resulta do pagamento integral do preço avençado, independentemente da averbação ou inscrição da promessa de venda no Registro de Imóveis.(TRF-2. REO 199951010198331 RJ. Relator Des. Federal. Raldênio Bonifácio Costa. J. 15/09/2009. Oitava Turma Especializada. P. DJU 20/10/2009) (Grifei)

APELAÇÃO CÍVEL. POSSE (BENS IMÓVEIS). PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.

A promessa de compra e venda de bem imóvel constitui verdadeiro contrato preliminar. Quanto à validade, o contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado, conforme art. , do . No que tange aos efeitos, o promitente vendedor compromete-se, diante do pagamento integral do preço pelo promitente comprador, a realizar o contrato definitivo de compra e venda, na forma do art. , do . A compra e venda, por sua vez, constitui o contrato definitivo. Em relação à forma, quando visar a transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, deve ser feita através da outorga da escritura pública, na linha do art. , do . Quanto aos efeitos, o agora vendedor (não mais promitente) obriga-se a transferir a propriedade do bem imóvel, conforme art. , do , o que deve ser feito mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, conforme art. , do . Portanto, extrai-se de tais premissas que o contrato preliminar (promessa de compra e venda) não precisa obedecer a forma prescrita do contrato definitivo (compra e venda). Consectariamente,



realizado o contrato preliminar por forma diversa ao instrumento público, quando a lei prescreve este para o definitivo, não há se falar em invalidade do contrato preliminar, a fim de obstar a adjudicação compulsória. (...)Consectariamente, não demonstrado o negócio de promessa de compra e venda, inviável a adjudicação compulsória. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME. (TJRS. Apelação Cível N° 70028589745, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em 20/03/2014) (Grifei)

Desse modo, restando pacífico entendimento de que o contrato preliminar (promessa de compra e venda) não precisa obedecer a forma prescrita do contrato definitivo (compra e venda), não há que se falar em nulidade do negócio, razão pela qual, rejeito a preliminar suscitada.

MÉRITO

Os Apelantes afirmam que os Apelados quebraram cláusulas do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre as partes, uma vez que acordaram em contrato a compra e venda do imóvel pelo valor de R\$150.000,00, sem cláusula de reajuste monetário, tendo como sinal a quantia de R\$30.000,00 e R\$4.900,00 para devida regularização da Escritura Pública e Registro de Transferência do Imóvel em favor dos requerentes após o pagamento. Apontam que o restante do valor seria pago através de financiamento obtido junto à Caixa Econômica Federal, contudo, não obtiveram o dito financiamento pelo fato dos Recorridos não terem apresentado os documentos necessários, e quando assim procederam estavam com o nome inscrito nos cadastros de restrições ao crédito (SERASA). Questionam ainda a alteração unilateral do pacto, pois em 08/12/2009 foram surpreendidos com uma comunicação dos Apelados, informando que o valor do imóvel não era mais o acordado, e sim R\$180.000,00, onde os Requerentes tinham 15 dias para liquidação do contrato, caso contrário, desistiriam do negócio.

Acredito que para o deslinde da questão, necessário tecer alguns comentários.

Verifica-se que os Apelantes defendem que os Apelados se negaram a apresentar os documentos necessários para obtenção do financiamento junto à Caixa Econômica Federal, e ainda afirmaram que estes encontravam-se com pendências financeiras constantes no SERASA, o que inviabilizou o financiamento pretendido.

Em contrapartida os Recorridos defendem terem entregue a documentação exigida, não tendo a negociação finalizada por descasos dos compradores, ora Recorrentes.

Compulsando os autos, observa-se às fls. 21/23 cópia do contrato firmado entre as partes, em 17/06/2009, que assim prevê:

CLÁUSULA SEGUNDA: Que assim sendo, vêm os VENDEDORES, pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, como de fato e na



verdade prometido, vender o imóvel aos COMPRADORES e estes por sua vez, se obrigam e se comprometem a comprá-lo, pelo preço certo e ajustado de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) da seguinte forma: R\$30.000,00 (trinta mil reais) em moeda corrente do país como entrada, R\$4.900,00 (quatro mil e novecentos reais) para a regularização da Escritura Pública e Registro do Imóvel em Cartório competente da cidade de Belém/PA do referido imóvel patrocinado pelos promissários COMPRADORES, restando então, R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) para financiamento bancário através da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, de cuja quantia lhe dará a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação.

Evidentemente, o adimplemento da obrigação que originou o contrato depende do pagamento do valor de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), montante este que seria obtido através de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Logo, para o deslinde da questão necessário verificar o motivo que causou a não obtenção do financiamento.

Em dezembro de 2009 (06 meses após firmado contrato entre as partes), os Recorridos enviaram notificação extrajudicial, desistindo do contrato, caso os Apelante não concordassem com a quantia de R\$180.000,00 pelo imóvel a ser paga dentro de 15 dias, fls. 25.

Compulsando os autos, observa-se às fls. 28 Certidão do Registro de Imóvel informando que somente em 03/11/2009 foi efetuado o registro no qual a Apelada consta como proprietária do imóvel. Vejam-se:

R.3/8306JI em 03/11/2009 – VENDA E COMPRA: Pela Escritura Pública de compra e venda, datada de 21 de agosto de 2009, lavrada às fls. 266, do Livro nº 31, do Cartório de Notas 3º Ofício, desta cidade (Queiroz Santos) pelo preço ajustado de R\$4.000,00 (quatro mil reais), já pago e liquidado integralmente, os proprietários acima qualificados, venderam o imóvel objeto da presente matrícula à COMPRADORA ADQUIRENTE: VITORIA RÉGIA ALENCAR DE ALMEIDA, casada com JUAREZ PRATA DE ALMEIDA, ela, professora, portadora da carteira de identidade nº 2763458 SSP/PA e inscrita no CPF/MF sob o nº 592.278.342-49, ele, técnico em telecomunicações, portador da carteira de identidade nº 118354 MAER e inscrito no CPF/MF nº 019.183.382-72, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Belém-PA; sem condições suspensivas ou resolutivas.

Pode-se entender que os compradores somente tomaram ciência da regularização da escritura do imóvel em 19/04/2010, fls. 27. Todavia, em nenhum momento restou comprovado que os Apelantes (Compradores) diligenciaram junto à Caixa Econômica Federal buscando a obtenção do financiamento. Consta nos autos tão somente uma lista de documentos necessários impressa do site da CEF em 15/02/2011, fls. 29/30, (após ingresso em Juízo com Ação Cautelar), e consulta ao SERASA, (também



realizada somente em 16/02/2011), ou seja, até mesmo pelas datas de impressão dos referidos documentos, estes nada comprovam, uma vez que representam apenas uma consulta tardia de informações, ou seja, não representam prova de que os Apelantes ingressaram junto a CEF buscando o financiamento, muito menos que não obtiveram sucesso por culpa dos Apelados.

Aponto ainda que ingressaram em Juízo em 16/11/2010, com Ação Cautelar buscando bloqueio e constrição do imóvel, no entanto não consta nos autos comprovação de que em algum momento tenham ingressado com a documentação junto à CEF buscando o financiamento para cumprimento da obrigação que lhes cabia (pagamento do valor restante acordado, R\$120.000,00)

Evidentemente, o adimplemento da obrigação que originou o contrato dependia do pagamento do valor de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), montante este que seria obtido através de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Se por um lado o Recorrentes apontam que a negativa do financiamento se deu pela negativação do nome dos Recorridos no SERASA, em contrapartida os Apelados defendem que os Apelantes apresentaram descaso para finalização do negócio. O que resta claro ao não consta nenhum documento da Caixa Econômica Federal que ateste diligência dos Apelantes buscando o financiamento, caracterizando descaso. Ressalto que até mesmo a negativação do nome da Apelada junto ao SERASA não é motivo para a não obtenção do financiamento mencionado, tendo em vista que sequer consta prova de que o mesmo foi requerido à CEF.

Logo, como poderia a negativação do nome da Apelada ser óbice a qualquer aprovação de financiamento, se este não foi pleiteado? Ao meu sentir, caberia aos Autores, ora Apelantes, comprovar fato constitutivo do seu direito. Nesse sentido o Novo Código de Processo Civil de 2015, em seu artigo 373, reproduzindo determinação contida no art. 333 CPC/73, assim prevê:

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Logo, caberia aos Recorrentes terem comprovado que a negativa do financiamento que seria obtido junto à Caixa Econômica Federal, se deu por conduta dos Apelados, o que não aconteceu. Afirmam, primeiramente que os Recorridos se negaram a entregar os documentos necessários, e em outro momento, defendem que a não obtenção do dito financiamento teria se dado diante da negativação do nome dos Apelados junto ao Serasa. Todavia, compulsando os autos, constata-se que a consulta ao Órgão de Restrição ao Crédito acostada às fls. 31/32, foi realizada em 16.02.2011, ou seja, mais de 01 ano após a assinatura do contrato (17.06.2009), inclusive após a notificação extrajudicial realizada pelos Recorridos, em dezembro de 2009, informando que até aquela data ainda não tinha obtido



posicionamento dos Recorrentes, e valorização do imóvel.

Válido ainda apontar que a negativação do nome da Apelada no SERASA se deu por inscrição realizada em 22.08.2010, ou seja, mais de um ano após a assinatura do contrato e da mencionada notificação (fls. 25).

Consequentemente, a documentação acostada não comprovam as argumentações dos Autores, ora Apelantes, inexistindo nenhuma prova sequer da alegação de insistência para obtenção de documentos necessários para regularização da venda, e negativa dos Apelados. Como se verifica, não existe nenhuma razão para os Recorrentes não terem obtido o financiamento junto à CEF, muito menos indícios de que os Recorridos tenham dado causa a não obtenção do financiamento pretendido.

Além do mais, válido ainda ressaltar que o Código Civil determina que, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro, vejam-se:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Desse modo, acredito ser incabível os Apelantes cobrarem o cumprimento da obrigação pelos Apelados (entrega do imóvel), quando não cumpriram o que lhes cabia (pagamento do valor acertado). Os Recorrentes tiveram tempo suficiente para cumprir sua obrigação, não procedendo como acordado sem nenhum motivo aparente, tendo em vista que as argumentações de que o financiamento não foi obtido por culpa dos Apelados não restaram comprovadas.

A respeito da matéria, assim se posiciona nossa jurisprudência pátria:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ENTREGA DE COISA CERTA C/C INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE VEÍCULO. NÃO COMPROVAÇÃO DA QUITAÇÃO DO VALOR AJUSTADO. ARTIGO , . IMPROCEDÊNCIA.

- Nos termos do quanto previsto no artigo , , o qual consagra a exceptio non adimpleti contractus, "nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro". (TJMG 10024120904842001. Relatora Des. Cláudia Maia. J. 04/02/2016. 14ª Câmara Cível. P. 17/02/2016)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPRADOR. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO. VALOR PAGO. RESTITUIÇÃO. RETENÇÃO. RAZOABILIDADE. RECURSO PRINCIPAL PROVIDO EM PARTE. RECURSO ADESIVO NÃO PROVIDO.

É legítima a resilição do contrato de compra e venda de imóvel por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual. O promitente comprador tem assegurado o direito de restituição das parcelas pagas, mas não na sua integralidade, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, admitido pela jurisprudência em 25%



do valor pago. (TJMG AC 10707110066511001. Relator Des. José Flávio de Almeida. J. 06/02/2013. 12ª Câmara Cível isolada. P. 18/02/2013)

Assim, levando-se em consideração que os próprios Apelantes deram causa ao descumprimento do contrato, e não podendo exigir que os Apelados ficassem indefinidamente esperando a boa vontade dos compradores pagarem o devido, acredito que é correto o entendimento esposado na sentença, no sentido de que os pedidos acessórios encontram-se prejudicados, não havendo razão para se falar em perdas e danos a serem indenizados.

Na realidade, resta patente que os Recorrentes causaram transtornos aos Recorridos impossibilitando a venda do imóvel à outra pessoa, por longo período de tempo, sendo devida a retenção pelos vendedores do valor pago como entrada, R\$30.000,00 (trinta mil reais). Além do mais, assim restou acordado no pacto:

CLÁUSULA SEXTA: Fica estipulada a multa de 100% (cem por cento), sobre o sinal da promessa de compra e venda e a devolução deste sinal, caso ocorra a desistência de venda por parte dos VENDEDORES, e perca total do sinal, se a desistência partir dos COMPRADORES. (fls. 22)

Acredito que a cláusula contratual acima transcrita, tão somente repete determinação contida no art. 418 do Código Civil, que assim prevê:

Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

Em outras palavras, é devido aos Apelados vendedores a retenção do valor dado como sinal, R\$30.0000,00, por força contratual, bem como regra constante no Código Civil, tendo em vista que os Apelantes/Compradores deram causa a quebra do contrato.

Razão assiste ao Apelantes tão somente para retirar o pagamento de 100% sobre esse valor, uma vez que tanto o contrato, quando o Código Civil, em caso desistência do negócio pelos compradores, preveem apenas a retenção das arras pelos vendedores.

Nesse sentido, válido observar:

**APELAÇÃO CÍVEL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO
- INADIMPLENTO DA CONSTRUTORA - DEVOLUÇÃO DAS**



ARRAS EM DOBRO - ARTIGO DO .

Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado (418). (TJDF. APC 20100710197468. Relator Des. Sérgio Rocha. J.09/12/2015. 4ª Turma Cível. P. 18/12/2015) (Grifei).

Patente que nenhuma providência foi tomada pelos Recorrentes, no sentido de cumprir a obrigação assumida, inexistindo nos autos nenhuma prova que ateste qualquer ato no sentido de diligenciar junto à Caixa Econômica Federal para obter o financiamento do valor de R\$120.000,00, referente ao valor que deveria ter sido pago pelo imóvel.

Seria inaceitável exigir que os Apelados prorrogassem à espera da quitação da obrigação, que não foi cumprida sem justo motivo. Ora, como exigir que vendedores esperem por tempo indeterminado o pagamento pela venda de imóvel, que não ocorreu sem nenhuma explicação? Não há nenhuma razão plausível para os Apelantes não terem cumprido sua obrigação, evidentemente, o bem não foi oferecido a outros potenciais compradores, estando cristalino o prejuízo sofrido pelos Recorridos, que sentindo-se prejudicados, em dezembro de 2009 notificaram os Apelantes, informando que até aquela data ainda não tinha obtido posicionamento acerca da possibilidade de pagamento do valor acordado, e por tal razão, haveria majoração do valor do imóvel para R\$180.000,00, e caso a obrigação não fosse cumprida no prazo de 15 dias, o negócio estaria desfeito.

Não é aceitável exigir que os Apelados fiquem de mãos atadas vendo oportunidades de venda do imóvel serem perdidas, quando os Apelantes os impossibilitam de repassar o bem a outros compradores, sem em contra partida terem cumprido a obrigação que lhes cabia: pagar pelo bem.

Em outras palavras, pretendem os Apelantes a adjudicação compulsória de imóvel, pelo qual pagaram apenas 20% do valor real. Admitir tal situação seria desarrazoado, injusto e inadmissível. Por tais razões entendo que os Apelados são merecedores da reparação pelos Danos Morais sofridos, inexistindo razão para reformar a sentença guerreada.

Por todo entendimento acima apontado acredito estar cristalino que os Apelantes deram causa a quebra contratual, de modo que, evidentemente, não são merecedores de nenhuma reparação, que ressalte-se sequer restou comprovada que em algum momento suportaram algum prejuízo, ou seja, não há prova de perdas e danos a serem reparados e mesmo que existissem, os próprios Recorrentes deram causa, inexistindo razão para impor nenhuma condenação aos Apelados.

Desse modo, reforço: devida a perda pelos compradores, Apelantes, do valor dado como sinal (R\$30.000,00) bem como evidente a necessidade de pagamento de indenização pelos danos morais sofridos pelos Recorridos, motivo pelo qual, incensurável a decisão atacada. Pelo exposto, mais o que dos autos consta, conheço do recurso, dando-lhe parcial provimento, tão somente para retirar da condenação o pagamento



pelos Apelantes de 100% sobre o valor dado com sinal, uma vez que de acordo com o que determina o contrato e o Código Civil, em caso de quebra do contrato pelos compradores, é suficiente a perda do valor dado de entrada, mantendo a decisão atacada em todos os seus demais termos.

É o voto.

Belém, 05.09.16.

Ricardo Ferreira Nunes
Desembargador Relator