



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

JUÍZO DE ORIGEM: 8ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM

APELAÇÃO Nº 2014.3.004702-2

Processo de 1º grau nº: 0052889-17.2012.814.0301

APELANTE: ESPOLIO DE ALEXANDRE JOSE FRANCEZ, representado pelo inventariante Jose Itamar Ponte Francez.

Advogado: Dr. Raimundo Nonato Ferreira Braga, OAB/PA nº 3.709.

APELADO: MARIO MOREIRA RODRIGUES.

Advogados: Dr. Sergio de Carvalho Verdelho, OAB/PA nº 6693, e outros.

RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL POR PARTE DO RÉU/APELADO. NÃO VERIFICADA. COMPROVADA PELOS DOCUMENTOS NOS AUTOS A QUITAÇÃO INTEGRAL DO CONTRATO AVENÇADO. RECONHECIMENTO DA IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL DA AÇÃO. EM EFEITO TRANSLATIVO, SENTENÇA REFORMADA PARA JULGAR EXTINTO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, NOS TERMOS DO ART. 487, I, DO CPC (ANTIGO ART. 269, I, DO CPC/73).

Recurso conhecido e desprovido.

Sentença reformada em efeito translativo.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores e os Juízes Convocados, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e negar provimento ao recurso de apelação interposto, tudo nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.

Sessão Ordinária presidida pela Excelentíssima Desembargadora Gleide Pereira de Moura.

Belém – PA, 18 de dezembro de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por ESPOLIO DE ALEXANDRE JOSE FRANCEZ (fls. 66-74) contra a sentença de fl. 64 proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da Ação Declaratória de Rescisão contratual c/c Reintegração de Posse c/c



Perdas e Danos com pedido de tutela antecipada (Processo nº 0052889-17.2012.814.0301) ajuizada em desfavor de MARIO MOREIRA RODRIGUES, que julgou extinta a ação, sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, IV, do CPC/73.

Consta dos autos que a ação em epígrafe foi ajuizada pelo Espólio de Alexandre Jose Francez sob o argumento de inadimplência das parcelas referentes aos meses de setembro/outubro/novembro e dezembro 2012, bem como da obrigação suplementar de quitação de tributos federais cobrados no Processo nº 2002.39.00.009285-4 -7ª vara da Justiça Federal do Pará, com objetivo de rescindir o contrato de promessa de compra e venda do bem imóvel sito na Rua São Boaventura, nº 155, bairro Cidade Velha, nesta cidade, firmado com Mario Moreira Rodrigues, reintegrar o autor na posse imóvel em questão, condenar o réu ao pagamento da cláusula penal no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), aos danos emergentes e lucros cessantes.

A sentença vergastada (fl. 64) julgou extinta a ação, sem resolução do mérito, e, por consequência, determinou o arquivamento do processo, nos termos do art. 267, IV, do CPC/73 por entender que o requerido/ora apelado cumpriu com todas as obrigações constantes no instrumento particular de venda e compra firmado pelas partes com depósito, em juízo, dos valores das três últimas parcelas restantes para quitação do imóvel, valor este inclusive destinado aos pagamentos dos débitos do espólio e o remanescente partilhado entre os herdeiros. Sem custas e honorários.

ESPOLIO DE ALEXANDRE JOSE FRANCEZ interpôs recurso de apelação (fls. 66-74), em cujas razões, argui, preliminarmente, a prevenção desta Desembargadora.

No mérito, conta que o contrato de compra e venda em questão estabeleceu que o valor total da transação seria de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), sendo R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) pagos de entrada e o restante em 8 (oito) parcelas de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), todavia, alega que, a partir da 5ª parcela vencida em 14/9/2012, o apelado deixou de pagar o ajuste o que ensejou a quebra contratual, cabendo a incidência da multa de 20% (vinte por cento) prevista na cláusula 4ª.

Aduz que o recorrido também não cumpriu com a cláusula 6ª e seu parágrafo único, a qual estabelece que o comprador se obriga a quitar as obrigações do imposto de terras de marinha, energia elétrica e COSANPA.

Acrescenta, ainda, que pelo parágrafo único da referida cláusula 6ª, o apelado ficava obrigado também a pagar a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para quitar as dívidas do imóvel, todavia, não o fez.

Requer o provimento do recurso para reforma total da sentença, concedendo o pleito inicial da rescisão do contrato, respectiva reintegração do apelante na posse do imóvel, condenação do apelado na multa rescisória no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), os danos emergentes correspondentes aos valores efetivamente perdidos na transação, R\$ 10.000,00 (dez mil reais) atualizados e demais pleitos.

Certidão acerca da tempestividade e do preparo do apelo (fl. 77).

O juízo a quo recebeu a apelação em ambos os efeitos legais (fl. 79).

Certidão à fl. 80 a respeito da ausência de apresentação de contrarrazões.

Coube-me a relatoria do feito por distribuição (fl. 86).

Relatados.



## VOTO

Quanto ao juízo de admissibilidade, conheço do recurso interposto, pois é tempestivo, adequado e devidamente preparado, conforme comprovantes de pagamento às fls. 75-76. Primeiramente, cabe salientar que o juízo de piso ao receber a ação deferiu os benefícios da assistência judiciária ao autor/ora apelante e, ainda, reservou-se para apreciar o pedido de antecipação de tutela após a fase do contraditório e ampla defesa (fl. 24).

Devidamente citado o réu/ora apelado apresentou contestação às fls. 30-34, juntando aos autos os documentos às fls. 36-50.

Determinada a intimação do autor para manifestar-se sobre a contestação (fl. 51), este manteve inerte, conforme certidão de fl. 53.

Pois bem, ao analisar o conjunto probatório acostado aos autos, em especial os documentos de fls. 36-46 juntados pelo ora apelado em contestação – os quais não foram objeto de impugnação pelo autor/ora apelante -, extrai-se que Sr. Mário Moreira Rodrigues/ora apelado efetivou o pagamento do sinal relativo à compra do citado bem imóvel, em fevereiro/2012, na importância de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), segundo o recibo (fl. 36) e os comprovantes de depósitos às fls. 37-38.

Ademais, constata-se que foram pagas pelo ora recorrido diretamente ao senhor José Itamar Pontes Frances, inventariante do espólio apelante, a quem foi autorizado o recebimento dos valores, nos termos do parágrafo segundo da cláusula terceira do termo contratual à fl. 14, 7 (sete) parcelas no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), respectivamente, nas seguintes datas:

- 1ª em 10/3/2012 (recibo à fl. 39);
- 2ª em 11/4/2012 (recibo à fl. 40);
- 3ª em 10/5/2012 (comprovante de depósito à fl. 41);
- 4ª em 15/6/2012 (comprovante de depósito à fl. 42);
- 5ª em 11/7/2012 (comprovante de depósito à fl. 43);
- 6ª em 14/8/2012 (comprovante de depósito à fl. 44); e
- 7ª em 15/9/2012 (recibo à fl. 45);

E, ainda, à fl. 46, comprovou-se o depósito realizado, em 19/12/2012, em juízo nos autos da Ação de Inventário (Processo nº 0001682-10.2002.814.0301) devidamente autorizado pelo magistrado de acordo com a decisão à fl. 47, a importância de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Dessa forma, resta demonstrado o pagamento da importância de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) pela compra do bem imóvel sito na Rua São Boaventura, nº 155, bairro Cidade Velha, nesta cidade.

Assim, tenho que o apelado quitou com suas obrigações previstas no caput e parágrafo primeiro da cláusula terceira do contrato em discussão (fls. 13-14).

No tocante as obrigações estipuladas na cláusula 6ª e seu parágrafo único, transcrevo-as in verbis:

Cláusula sexto: O comprador se obriga a quitar as obrigações do Imposto de TERRAS DE MARINHA, existindo processo de execução da UNIÃO cobrando o referido imposto na JUSTIÇA FEDERAL, ENERGIA ELÉTRICA e COSAMPA.



Parágrafo Único: O comprador ficará obrigado a pagar as dívidas acima referidas se beneficiando de pagar o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cujo valor deveria integralizar o valor total da venda e compra do imóvel. – grifo nosso.

Inicialmente, destaca-se que a interpretação de cláusulas contratuais deve obedecer a estrutura em que são organizadas, isto é, no caso em concreto da cláusula 6ª acima citada, o seu parágrafo único faz referência e deve ser entendido em harmonia com as disposições constantes no caput.

Neste diapasão, tenho que realmente o apelado/então comprador se comprometeu em quitar as obrigações relativas ao imposto de terras de marinha, energia elétrica e COSANPA, como se verifica expressamente do caput da referida cláusula 6ª, entretanto, o correspondente parágrafo único dispõe que as obrigações previstas no seu caput seriam consideradas adimplidas pelo pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a qual iria integralizar o valor total da compra e venda do imóvel.

Tal interpretação se justifica pela inserção do trecho as dívidas acima referidas e, em seguida, por fazer menção expressa ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que passaria a fazer parte (integralizar) o valor total da venda e compra do imóvel.

Assim, o que se extrai dos termos do contrato é que, além do preço acordado pela venda do imóvel (R\$ 80.000,00), o comprador se obrigou ao pagamento do Imposto de Terras de Marinha, da energia elétrica e da COSANPA, o qual poderia ser realizado, pagando-se cada dívida individualmente, ou integralizando ao valor total da compra e venda do imóvel a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Logo, não se tratam de duas dívidas distintas como pretende fazer crer o apelante, mas sim de apenas uma dívida, composta pelo Imposto de Terras de Marinha, da energia elétrica e da COSANPA, a qual poderia ser quitada de duas formas como acima explicado.

Desta feita, esclarecido esse ponto, conclui-se que, como alhures demonstrado, o recibo e comprovantes de pagamento às fls. 36-38 demonstram a quitação do valor do sinal correspondente a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Ao passo que os recibos e comprovantes de depósitos acostados às fls. 39-45, bem como o depósito judicial (fl. 46) comprovam o pagamento das 8 (oito) parcelas restantes de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) relativas ao valor principal do contrato – R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) -, acrescido de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) referentes ao adimplemento das dívidas previstas na cláusula 6ª, o que totaliza a importância de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

Nessa toada, considerando que a citação válida do réu/ora apelado ocorreu em 2/4/2013, datada da juntada do AR (fl. 27), e que os comprovantes de pagamentos acostados, em contestação, e acima citados referem-se a datas anteriores a citação, tenho que o contrato de compra e venda foi integralmente cumprido pelo réu/ora recorrido com o pagamento de todas as obrigações financeiras, pelas quais se comprometeu, o que importa irremediavelmente no reconhecimento da improcedência de todos os pedidos formulados na inicial da ação ordinária e não no julgamento sem resolução de mérito nos termos do art. 267, IV, do CPC/73 ante a ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do



---

processo como proferido na sentença ora atacada.

Sendo, assim, em efeito translativo, entendo que a sentença deve ser reformada para que o processo seja julgado com resolução de mérito pelo reconhecimento da improcedência dos pedidos formulados na ação, de acordo com as provas documentais produzidas nos autos, tudo com fundamento no art. 487, I, do CPC (antigo art. 269, I, do CPC/73).

Pelo exposto, conheço e nego provimento ao recurso de apelação interposto. E, em efeito translativo, reformo a sentença atacada para julgar extinto o processo com resolução de mérito pelo reconhecimento da improcedência dos pedidos formulados na ação, nos termos do art. 487, I, do CPC (antigo art. 269, I, do CPC/73).

Quanto ao pagamento de custas e honorários advocatícios, suspendo a exigibilidade de sua cobrança pelo prazo de 5 (cinco) anos, em razão do deferimento da gratuidade da justiça à fl. 24, nos termos do art. 98, §§ 2º e 3º, do CPC.

É como voto.

Belém, 18 de dezembro de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora