



APELAÇÃO CÍVEL N. 0059424-25.2013.814.0301
APELANTE: SARRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS: ALFERDO ZUCCA NETO OAB/SP N. 154.694, ELLEM CRISTINE SOARES GOMES, OAB/PA N. 19.807.
APELADO: NAGAI MEIRELES SOUSA
ADVOGADO: ARNOLDO PERES JUNIOR, OAB/PA N. 11.678
EXPEDIENTE: SECRETARIA DA 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RELATORA: DES.^a MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

APELAÇÃO EM AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – MANUTENÇÃO DE CONTRATO – POSSIBILIDADE – FALTA DE PAGAMENTO – RESCISÃO – NECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO PRÓPRIA – INOCORRÊNCIA – IMPOSSIBILIDADE DE RESCISÃO UNILATERAL – OBSERVÂNCIA DO CONTRATO – AUSÊNCIA DE CONSTITUIÇÃO DO DEVEDOR EM MORA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. À UNANIMIDADE.

1. Distrato que deve observar as cláusulas contratuais.
2. Ausência de notificação para constituir o devedor em mora. Ausência de cláusula resolutiva expressa. Necessidade de ajuizamento de ação de rescisão contratual, o que não ocorreu.
3. Impossibilidade de rescisão unilateral. Obediência ao contrato. Manutenção do contrato.
4. Recurso Conhecido e Improvido. Manutenção da sentença em todos os seus termos. À Unanimidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL sendo apelante SARRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e apelada NAGAI MEIRELES SOUSA. Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2º Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em CONHECER DA APELAÇÃO E NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. O julgamento foi presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Edinea Oliveira Tavares. Belém (PA), 16 de outubro de 2018.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora



APELAÇÃO CÍVEL N. 0059424-25.2013.814.0301
APELANTE: SARRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS: ALFERDO ZUCCA NETO OAB/SP N. 154.694, ELLEM CRISTINE SOARES GOMES, OAB/PA N. 19.807.
APELADO: NAGAI MEIRELES SOUSA
ADVOGADO: ARNOLDO PERES JUNIOR, OAB/PA N. 11.678
EXPEDIENTE: SECRETARIA DA 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO interposto por SARRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA inconformada com a Sentença proferida pelo MM. Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico c/c Obrigação de Fazer, e Indenização Por Danos Morais e Tutela Antecipada ajuizada por NAGAI MEIRELES SOUSA, ora apelada, julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial.

O ora apelado ajuizou a ação mencionada alhures, alegando que adquiriu um imóvel na planta, no ano de 2011, efetuando regularmente o pagamento das prestações até fevereiro de 2012, salientando que após o referido mês não conseguiu mais entrar em contrato com a requerida, não recebeu os boletos para pagamento, tentando contato por telefone e e-mail algumas vezes sem obter sucesso, deixando de pagar as prestações por não conseguir o código de barras.

Acrescentou que procurou o Procon e surpreendeu-se ao ser informado que o seu contrato teria sido rescindido unilateralmente, devido à falta de pagamento, asseverando para tanto que não deseja rescindir o pacto firmado, mas sim pagar o valor em atraso, a fim de receber a unidade que adquiriu.

Às fls. 78 o magistrado a quo deferiu os benefícios da justiça gratuita.

O banco réu apresentou contestação (fls. 82-93).

O feito seguiu tramitação até a prolação da sentença (fls.127-129/versos) que, julgou parcialmente procedentes as pretensões autorais para manter o contrato firmado entre as partes, tendo em vista que não foi pactuada cláusula resolutive expressa, condenando o requerido em custas e honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Inconformado, SARRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA interpôs recurso de Apelação (fls. 131-140).

Sustenta que o contrato firmado impõe obrigações a ambas as partes, salientando a devida observância do art. 476 do Código Civil, onde informa que o inadimplemento do contratante em relação a sua obrigação o impede de exigir o adimplemento do outro.

Aduz que o recorrido adquiriu o imóvel em 2011 e que teria pago somente cerca de 1% do valor, asseverando que este deveria ter se utilizado do instituto da consignação em pagamento para ver garantido seu direito.

Afirma que o apelado foi constituído em mora em 2012, acerca da rescisão



do contrato, cumprindo o que determina a legislação pertinente ao tema, pugnano, em caso de eventual manutenção da sentença, pela conversão em perdas e danos.
O recurso de apelação fora recebido em ambos os efeitos (fls. 146).
Em contrarrazões (fls. 153-164), a apelada pugna pela manutenção da sentença.
Coube-me por distribuição a relatoria do feito (fl. 167).
Considerando a matéria versada nos autos determinei a intimação das partes acerca do interesse na conciliação (fls. 168), o que restou infrutífera conforme certidão de fls. 169.
É o relatório.

VOTO

Avaliados os pressupostos processuais, tenho-os como regularmente constituídos, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

MÉRITO

À míngua de questões preliminares, atenho-me ao mérito.

Consta das razões recursais que a sentença atacada merece reforma, sob a alegação de que o inadimplemento do contratante em relação a sua obrigação o impede de exigir o adimplemento do outro, bem assim que o apelado deveria ter se utilizado do instituto da consignação em pagamento para ver garantido seu direito e ainda que o mesmo fora constituído em mora em 2012 acerca da rescisão do contrato.

Prefacialmente, cabe ressaltar que o Código Civil dispõe em seu artigo 472, dispõe que O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato. Pois bem:

Da análise dos autos, observa-se às fls. 31-32, contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, especialmente no parágrafo primeiro e segundo da cláusula décima segunda, em alguns trechos dispõe que:

Parágrafo Primeiro: Poderá a VENDEDORA, a seu exclusivo critério, na hipótese de impontualidade no pagamento de qualquer das prestações, constituir o(s) COMPRADOR(ES) em mora, com o prazo de 15 (quinze) dias, através de prévia notificação, por via judicial ou através de Cartório de Títulos e Documentos. (...)

Parágrafo segundo: Não purgada a mora no prazo acima estipulado, independentemente da irretratabilidade e irrevogabilidade deste contrato, a VENDEDORA, poderá propor ação de rescisão do presente compromisso, com a devolução de parte dos valores pagos, na forma da



Lei 8.078 (...).

Como se vê, as cláusulas acima citadas, corroboram com os artigos 473 e 474 do Código Civil, in verbis:

Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permite, opera mediante denúncia notificada à outra parte. Parágrafo único. (...)

Art. 474. A cláusula resolutiva e expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

Ora, verifica-se no caso vertente que não fora pactuada cláusula resolutiva expressa, uma vez que, conforme o já mencionado parágrafo segundo do pacto, afirma a necessidade de ajuizamento de ação de rescisão contratual, em caso de não purgação da mora.

Nesse sentido, não se tem nos autos notícia de ter sido aforada qualquer ação de rescisão do pacto, e mais, de que sequer o apelado tenha sido constituído em mora, nos moldes do parágrafo primeiro da cláusula décima segunda, ao passo que em sede de contestação, a recorrente acostou somente um instrumento particular de rescisão de unidade imobiliária, sem qualquer assinatura e notificações sem carimbo ou assinatura de recebimento.

Sebão vejamos o entendimento:

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NECESSIDADE DA NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA ATRAVÉS DE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS OU DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - NÃO COMPROVAÇÃO - PRESSUPOSTO PROCESSUAL NÃO PREENCHIDO. Pela interpretação do caput e do do art. da Lei nº /79, e tendo em conta a determinação a súmula nº 76 do STJ, deve-se concluir que a notificação premonitória do devedor através de cartório de registro de imóvel, caso o contrato tenha sido nele registrado, ou cartório de títulos e documentos, em caso contrário, é necessária para desconstituir o compromisso particular de promessa de compra e venda de imóvel, mesmo diante de cláusula resolutória expressa constante do contrato". (Apelação Cível 1.0701.08.229617-2/001, Relator (a): Des.(a) Otávio Portes , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/07/2014, publicação da sumula em 14/07/2014).

Destarte, para a rescisão de contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, fundada na inadimplência do adquirente, é necessária a regular constituição do devedor em mora, por meio de notificação extrajudicial, ainda que a avença não tenha sido registrada, ou exista cláusula resolutiva expressa.

Nesse sentido, confira-se o art. art. 32 da Lei nº 6.766/79, in verbis:

"Art. 32 - Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º - Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo oficial do registro de imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os



juros convencionados e as custas de intimação."

A matéria foi, inclusive, consolidada na Súmula nº 76 deste colendo Tribunal Superior, nos seguintes termos:

"A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor".

Dito isso, voltando-se ao caso em apreço, verifica-se a inexistência de prévia notificação para configuração da mora do Promissário Comprador, ora apelado, como já mencionado alhures, o que impõe a manutenção do pacto firmado entre as partes.

Desse modo, irrepreensíveis me afiguram os argumentos utilizados pelo magistrado de piso para julgar parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial, merecendo, portanto, prestígio em sua integralidade.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso e NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo todas as disposições da sentença proferida pelo MM. Juízo da Vara Única da Comarca de Monte Alegre.

É como voto.

Belém (PA), 16 de outubro de 2018.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora-Relatora