



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
JUÍZO DE ORIGEM: VARA ÚNICA DE MEDICILÂNDIA
APELAÇÃO Nº: 0000180-57.2005.814.0072
APELANTES: EDIVALDO CLAUDINO LIMA E ESPÓLIO DE HILDACY BONFIM LIMA, representado por Edivaldo Claudino Lima.
Advogados: Dr. Guarim Teodoro Filho, OAB/PA nº 4329, e Dr. Giancarlo Alves Soares Teodoro, OAB/PA nº 19.648.
APELADO: ESPÓLIO DE HUMBERTO PEREIRA CORREA, representado por Elizabete Rodrigues de Oliveira.
Advogados: Dr. Altair Kuhn, OAB/PA nº 9488; Dra. Grazielle Rodrigues Correia, OAB/PI nº 15.008; e Dr. Felipe Willian Lopes Cavalcante, OAB/PI nº 16.930.
RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS NOS DIAS ACORDADOS. INADIMPLENTO CONTRATUAL EVIDENCIADO. NOTIFICAÇÃO JUDICIAL RECEBIDA. RESCISÃO CONTRATUAL OPERADA. ALEGAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVAÇÃO TÁCITA. AFASTADA. FALTA DE COMPROVAÇÃO DO ÂNIMO DE NOVAR (ART. 361 DO CC). CONSTATADA USURPAÇÃO DO BEM IMÓVEL PELOS APELANTES APÓS A NOTIFICAÇÃO JUDICIAL DE 30/9/2005. REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM FAVOR DO AUTOR/ORAL APELADO DEVIDA. CONSEQUÊNCIA JURÍDICA LEGAL E IMEDIATA PREVISTA NO ART. 952 DO CC. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA QUANTO AS CONDENAÇÕES A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR INADIMPLENTO CONTRATUAL, DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. SENTENÇA MANTIDA.

Recurso conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

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

Sessão Ordinária presidida pela Excelentíssima Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque.

Belém – PA, 16 de dezembro de 2019.



Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de APELAÇÃO interposto por EDIVALDO CLAUDINO LIMA e ESPÓLIO DE HILDACY BONFIM LIMA, representado por Edivaldo Claudino Lima, contra sentença (fls. 334-338) proferida pelo Juízo da vara única de Medicilândia, nos autos da Ação Declaratória de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda com pedido de tutela antecipada e indenização por danos (Processo nº 0000180-57.2005.814.0072) ajuizada pelo ESPÓLIO DE HUMBERTO PEREIRA CORREA, julgou procedentes, em parte, os pedidos da inicial para: a) rescindir o contrato entabulado entre as partes em relação contrato de compromisso de compra e venda em relação ao Lote 04 da Gleba 35, com área de 91,2040ha sito no Km 106, da Rodovia Transamazônica, no Município de Medicilândia, registrado às fls. 32, livro 02ª, matrícula nº 032, do Cartório Local; b) determinar a reintegração da posse do referido imóvel após o trânsito em julgado; c) declarar a perda, pela parte ré, de 20% (vinte por cento) de tudo o que pagou, devidamente corrigido pelo INPC, a partir do desembolso; d) condenar os requeridos ao pagamento de indenização em relação aos danos existentes na lavoura de cacau do imóvel, após a restituição do bem a parte autora, devendo tais danos serem aferidos em liquidação de sentença, com juros de 1% ao mês, a partir da citação e correção monetária pelo INPC na forma da Súmula 43 do STJ, e e) condenar os requeridos ao pagamento de indenização por lucros cessantes em relação a produção de amêndoas de cacau do imóvel a partir da data da notificação judicial (30.09.2005) até o momento da restituição do bem, tendo como base o preço médio na praça local e excluídos os custos de produção, tudo a ser aferido em liquidação de sentença, com juros de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária pelo INPC na forma da Súmula 43 do STJ a contar de cada respectiva safra de amêndoas de cacau.

Condenou, ainda, os requeridos nas custas e despesas processuais, bem como em honorários de advogado fixados em 15% (quinze por cento) do valor da causa.

Inconformados, EDIVALDO CLAUDINO LIMA e o ESPÓLIO DE HILDACY BONFIM LIMA, representado por Edivaldo Claudino Lima, interpuseram recurso de Apelação (fls. 341-348), em cujas razões, repetindo os argumentos da contestação, contam que, em 1995, foi ajustado o primeiro contrato com Humberto Pereira Correa, pelo qual fora avençado contrato de promessa de compra e venda de um lote de terra de 92,2040 ha, denominado de lote 04 da gleba 35, pelo valor de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), sendo pago o valor inicial de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e o restante devido de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) convertido em 75.000kg (setenta e cinco mil quilos) de amêndoas de cacau.

Afirmam que, no ano 2000, o contrato original sofreu nova avença, sendo estabelecido o novo valor de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) pelo imóvel em tela, os quais seriam pagos com 70.000 kg (setenta mil quilos)



de amêndoas de cacau, no decorrer dos anos de 2000 até 2003, todavia, nos termos do autor, só teriam sido adimplidos 20.000kg (vinte mil quilos) de cacau.

Acrescentam que, em 2005, foram pagos, parceladamente, aproximadamente 7.000 kg (sete mil quilos) de amêndoas de cacau, sendo parte do pagamento feito à inventariante, o que demonstraria a sua aceitação tácita de uma nova prorrogação dos contratos.

Sustentam que, desde que assumiram a administração do lote, onde vivem com seus filhos e sete famílias de meeiros, vêm realizando a manutenção da plantação, de onde tiram seu sustento e pagam parcelado o débito existente, hoje, na importância de 44.000kg (quarenta e quatro mil quilos) de amêndoas de cacau.

Alegam que o contrato objeto do pleito rescisório deve ser analisado em seu contexto geral, reunindo o primeiro com o segundo contrato, além da declaração tácita de prorrogação do pacto, pois defendem que com o pagamento aproximado de 7.000kg (sete mil quilos) de amêndoas de cacau, em 2005, portanto, após a última parcela consignada no segundo contrato (setembro/2003), deve ser presumido por interpretação lógica, a intenção da concessão de um novo prazo para os requeridos adimplirem com a sua obrigação, afastando a figura da rescisão contratual e da inadimplência.

Salientam que a modalidade de contrato de promessa de compra e venda em tela é de execução sucessiva/continuada, sendo assim suposta rescisão não pode conduzir à eficácia ex-tunc, sob pena de acarretar enriquecimento de um dos contraentes que já recebeu parte das prestações.

Explicam que a rescisão nos moldes pretendidos, ou seja, com a devolução do bem imóvel - cujo preço atual está estimado em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) - mais o pagamento da dívida cobrada em 60.000kg (sessenta mil quilos) de cacau, sendo 50.000kg (cinquenta mil quilos) a título do principal e 10.000kg (dez mil quilos) devido em razão de aplicação de multa, o que representa em moeda aproximadamente R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), configuraria enriquecimento sem causa, afronta à moral e aos princípios da boa fé. Por fim, alegam que as cláusulas contratuais que preveem em caso de descumprimento o pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, além da perda do que já foi pago, configura atentado aos princípios da dignidade da pessoa humana, solidariedade social e isonomia substancial.

Requerem o conhecimento e provimento do recurso de apelação para reformar integralmente a sentença e julgar improcedente a demanda. Ou, caso assim não entendido, seja reformada parcialmente a decisão atacada para afastar a condenação quanto a perda pela parte recorrente de 20% (vinte por cento) de tudo o que foi pago devidamente corrigido; assim como, a condenação no tocante ao pagamento de indenização por danos existentes na lavoura de cacau do imóvel após a restituição do bem e, por fim, retirar a condenação no que diz respeito a imposição de pagamento de indenização por lucros cessantes em relação a produção de amêndoas de cacau do imóvel a partir da data da notificação judicial (30.09.2005) até o momento da restituição do bem.



Recurso de apelação foi recebido apenas no seu efeito devolutivo pelo juízo de primeiro grau (fl. 355).

Contrarrrazões recursais apresentadas às fls. 356-362.

Inicialmente, os autos foram distribuídos a Desembargadora Célia Regina de Lima Pinheiro (fl. 366) que, em decisão de fl. 368, determinou a redistribuição do feito em face a sua opção para atuar na Turma de Direito Público.

Os autos vieram redistribuídos a minha relatoria (fl. 369).

É o relatório.

VOTO

Por estarem presentes todos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo conhecimento do presente recurso.

Extrai-se da análise pormenorizada dos autos que os contratantes Humberto Pereira Correia, na condição de promitente vendedor, e Edvaldo Claudio Lima, situação de promitente comprar, firmaram sobre o bem imóvel/lote rural de terras de 91,2040 ha, denominado de lote 04 da gleba 35 dois contratos de promessa de compra e venda, sendo o primeiro em 20/7/1995, conforme termo às fls. 37-38, e o segundo sob novas condições, na data de 18/7/2000, de acordo com o instrumento às fls. 17.

No último contrato celebrado, no ano de 2000, ficou acertado que o preço de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) pelo imóvel em questão, convertidos em 70.000 kg (setenta mil quilos) de amêndoas de cacau, parcelados em 04 (quatro) vezes, nos seguintes termos: a) primeira parcela prevista para 30/9/2000, era de 10.000 kg (dez mil quilos) de cacau; b) segunda em 30/9/2001, no montante de 20.000 kg (vinte mil quilos) de cacau; c) terceira parcela em 30/9/2002, na quantia de 20.000kg (vinte mil quilos) de cacau e a quarta em 30/9/2003, na importância de 20.000kg (vinte mil quilos) de cacau.

Ocorre que, passados todos os prazos estipulados, o promitente comprador tão somente entregou como pagamento 20.000kg (vinte mil quilos) de cacau, fato esse incontroverso no processo, haja vista que alegado pelo autor (inicial – fl. 3) e não refutado pela parte ré (contestação – fl. 28), logo, nesse ponto, forçoso concluir que está evidente o inadimplemento contratual por parte do promitente comprador, em razão da ausência de pagamento das parcelas devidas nos dias acordados.

Todavia, a controvérsia central da lide reside no argumento utilizado pela parte ré/ora apelante de que, no ano de 2005, portanto, após a data da última parcela (30/9/2003) prevista no contrato acima mencionado, houve o pagamento parcelado de aproximadamente 7.000 kg (sete mil quilos) de amêndoas de cacau (supostos recibos anexados às fls. 40-51), recebidos pela inventariante do espólio do senhor Humberto Pereira Correa, então promitente vendedor, o que no seu entender implicaria necessariamente o reconhecimento de aceitação tácita de nova prorrogação do contrato com a concessão de um novo prazo para os requeridos adimplirem com a sua obrigação, afastando, assim, a figura da rescisão contratual e da inadimplência.

O Código Civil brasileiro disciplina o instituto da novação, conceituado pela



doutrina como negócio jurídico por meio do qual se cria uma nova obrigação, com o objetivo precípuo de extinguir -se a obrigação anterior, destaco abaixo os artigos 360 e 361 referentes aos requisitos legais para que esteja configura a novação:

CAPÍTULO VI - DA NOVAÇÃO

Art. 360. Dá-se a novação:

I - quando o devedor contrai com o credor nova dívida para extinguir e substituir a anterior;

II - quando novo devedor sucede ao antigo, ficando este quite com o credor;

III - quando, em virtude de obrigação nova, outro credor é substituído ao antigo, ficando o devedor quite com este.

Art. 361. Não havendo ânimo de novar, expresso ou tácito mas inequívoco, a segunda obrigação confirma simplesmente a primeira. – grifo nosso.

Subsumindo as regras legais ao caso em concreto, tenho que, mesmo diante do incontroverso pagamento e recebimento, no ano de 2005, de aproximadamente 7.000 kg (sete mil quilos) de amêndoas de cacau pela representante do promitente vendedor após decorridos todos os prazos do contrato entabulado em 18/7/2000 (fl. 17), não se pode presumir o alegado ânimo de novar tácito e inequívoco por parte do promitente vendedor ao receber tais amêndoas de cacau como pretendem fazer crer os apelantes, haja vista que a realização de notificação judicial (Processo nº 193/2005 – Ação de Interpelação Judicial) aos requeridos/ora recorrentes em 30/9/2005 (fl. 40) é ato contrário a suposta aceitação tácita de nova prorrogação do contrato, o que faz cair por terra esse argumento.

Assim, diante da ausência de prova do ânimo de novar, deve-se entender que o recebimento do pagamento de quase 7.000 kg (sete mil quilos) de amêndoas de cacau foi um ato de mera liberalidade por parte do credor, simplesmente confirmando os termos da obrigação pactuada em 18/7/2000, nos termos do art. 361 do CC.

Nesse contexto fático, incontestável a rescisão contratual operada por inadimplemento do devedor, seja pelo atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento das parcelas, conforme previsto na cláusula quarta do pacto à fl. 17v, seja pela notificação judicial havia em 30/9/2005 (fl. 40) que o constituiu em mora.

Desta feita, correta a reintegração de posse do autor/apelado no imóvel em questão, determinada pelo juízo de primeiro grau em decisão interlocutória às fls. 115-119 antecipando os efeitos da tutela e confirmada na sentença ora atacada, uma vez que a posse do bem somente estava em poder dos requeridos/ora apelantes em razão do contrato de promessa de compra e venda já rescindido.

DAS CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLENTO CONTRATUAL E RESCISÃO OPERADA.

Na exordial, o espólio autor requer claramente, além da imposição de multa prevista no contrato equivalente a 10.000 kg (dez mil quilos) de cacau e a perda do que já fora pago ao autor por conta do negócio jurídico, a condenação dos requeridos ao pagamento de perdas e danos porventura remanesceram do contrato em discussão, a serem aferidos em liquidação (fl. 10).



Entretanto, o juízo a quo, em sentença ora vergastada, afastou tanto a aplicação da cláusula penal prevista na cláusula terceira da avença a título de multa de 20% (vinte por cento) sobre o montante total das parcelas vencidas, quanto as arras confirmatórias contidas na cláusula quarta referente a perda integral das parcelas e/ou montantes já adiantadas, sob o argumento de que: a cláusula terceira e quarta acarretam em verdadeiro bis in idem, porque possuem o mesmo propósito, de indenizar o promissório vendedor com os danos advindos do descumprimento do contrato (fl. 337). Em seguida, ponderou sobre o valor do negócio e o período de mora e entendeu como razoável a retenção de 20% (vinte por cento) do valor pago, como forma de indenizar o autor pelos danos decorridos do inadimplemento do contrato.

Ademais, com fundamento no art. 952 do Código Civil e partir da premissa de que a usurpação da coisa alheia por parte dos requeridos/ora apelantes restou caracterizada no dia 30.09.2005 (fl. 40), data em que foram interpelados judicialmente acerca da rescisão do contrato por inadimplemento, tornando a ocupação do imóvel ilícita, o magistrado de primeiro grau condenou os réus ao pagamento dos danos existentes na lavoura de cacau do imóvel, quando da restituição do bem a parte autora, bem como a indenização por lucros cessantes em relação a produção de amêndoas de cacau do imóvel a partir da data da notificação judicial (30.09.2005) até o momento da restituição do bem.

Nas razões deste recurso de Apelação, os recorrentes se restringiram a alegar que a rescisão do contrato em tela de execução sucessiva não pode ter eficácia ex-tunc com retorno do bem ao requerente, sob pena de acarretar enriquecimento de um dos contraentes que já recebeu parte das prestações.

Tal argumentação é totalmente descabida ao caso concreto, uma vez que já fixado juízo de certeza acerca da existência de inadimplemento contratual por parte dos réus, o que ensejou o reconhecimento da rescisão contratual – segundo os cálculos realizados pelo juízo a quo na sentença e não impugnados, os requeridos apenas cumpriram aproximadamente 38,51% do valor acordado, sem contar juros de mora e correção monetária decorrente no atraso. E, ainda, não se pode esquecer que os réus/ora apelantes, mesmo inadimplentes e notificados judicialmente desde 30/9/2005, permaneceram no imóvel, dele usufruindo, do ano 2000 (ocasião em que assinaram o contrato) até pelo menos o dia 16/11/2015, data de proferimento da sentença.

Diante desses fatos provados nos autos, tenho que o retorno da posse do bem ao requerente é consequência jurídica legal e imediata prevista no art. 952 do CC, após a constatação feita de que houve pelos requeridos a usurpação do bem imóvel de propriedade do requerente depois da notificação judicial ocorrida em 30/9/2005, logo não há que se falar em enriquecimento sem causa ou ilícito por parte do autor.

Ademais, a alegação de que a devolução do bem imóvel conjuntamente ao pagamento da dívida correspondente a 60.000kg (sessenta mil quilos) de cacau configuraria enriquecimento sem causa, afronta à moral e aos princípios da boa fé, está dissociada do que fora decidido pelo juízo a quo, o que leva a conclusão de que não houve impugnação específica neste ponto, haja vista que o juízo de primeiro grau afastou a condenação a multa



de 20% (vinte por cento) sobre o montante das parcelas vencidas que corresponderia a 10.000kg (dez mil quilos) de cacau, aplicando, no lugar, o percentual de 20% (vinte por cento) do valor efetivamente pago a título de indenização pelos danos decorridos do inadimplemento do contrato.

E, ainda, sobre outro enfoque, verifica-se que a estimativa feita sobre o preço atual do imóvel não está amparada em nenhuma prova, sendo mera especulação da parte interessada, logo, tal valor não pode ser considerado para fins de apuração do alegado enriquecimento sem causa por parte do autor/ora apelado.

Ante o exposto, conheço e nego provimento ao recurso de Apelação interposto para manter in totum a sentença atacada.

É o voto.

Belém, 16 de dezembro de 2019.

MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Desembargadora Relatora