PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL: nº 0018906-02.2009.815.0011
RELATOR : Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
APELANTE 1 : Durval Macedo Júnior e Jimena de Castro Meira Macedo
ADVOGADO : Welligton Alves de Andrade
APELANTE 2 : Cláudio Lúcio Cavalcante Luna
ADVOGADO : José Francisco de Morais Neto
APELADOS : Os mesmos
ORIGEM : Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande
JUIZ (A) : Ritaura Rodrigues Santana

PRIMEIRA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C PERDAS E DANOS. AUSENTE A CONSTITUIÇÃO EM MORA. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. IRRESIGNAÇÃO. MORA CONFIGURADA. INADIMPLEMENTO COM TERMO CERTO. SENTENÇA MODIFICADA. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. RESOLUÇÃO DO AJUSTE. JULGAMENTO CONFORME ART.515, § 3º, do CPC. PROVIMENTO DO RECURSO APELATÓRIO DOS AUTORES.

– No caso é necessário reconhecer que houve a regular constituição em mora do devedor, visto que a demanda tem por fundamento o inadimplemento de obrigação com termo certo não impondo a reiteração da mora mediante interpelação

– Demonstrado o descumprimento de obrigação contratual pelo demandado, consistente na ausência de pagamento de prestações mensais do preço do imóvel adquirido, há mais de 10 anos, impõe-se a resolução do ajuste, por força do que dispõe o art. 475 do Código Civil.

– Em relação ao período em que mantida a posse do imóvel pelo promitente comprador sem a respectiva contraprestação, deverá indenizar o promitente vendedor, na forma de pagamentos de aluguéis, a incidirem no período a partir da

inadimplência até a rescisão do pacto. Autorizada a retenção, a tal fim, pelo promitente vendedor, do valor alcançado como sinal do negócio.

SEGUNDA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C PERDAS E DANOS. AUSENTE A CONSTITUIÇÃO EM MORA. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. IRRESIGNAÇÃO. INADIMPLÊNCIA COMPROVADA. AUSENTE DANO MORAL E MATERIAL. DESPROVIMENTO DO APELO DO RÉU.

– Incontroversa nos autos a inadimplência do demandado, já que decorridos mais de 10 anos sem que tivesse ele demonstrado sua intenção em cumprir o contrato, decorre a reintegração de posse aos autores.

– Consequentemente inexiste o dano moral e material alegado, diante da total improcedência do pedido recursal.

Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, em **PROVER o Recurso Apelatório dos Autores e DESPROVER o apelo do Promovido**, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl.182.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelações Cíveis interposta por Durval Macedo Júnior e Jimena de Castro Meira Macedo e Cláudio Lúcio Cavalcante contra a sentença prolatada pela Juíza da 7ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, que extinguiu a Ação de Rescisão Contratual de Compra e Venda c/c Perdas e Danos e Imissão na Posse proposta em face de Durval Macedo Júnior e Jimena de Castro Meira Macedo.

O Promovente requer a procedência da demanda para rescindir o contrato firmado entre as partes, com a devolução do imóvel e condenação ao pagamento de alugueis pelo período em que fico morando indevidamente no imóvel.

O Promovido alega dolo no negócio jurídico celebrado pelas partes, culpa exclusiva dos autores quanto ao inadimplemento contratual. Por fim, a ocorrência do dano moral e material.

Contrarrazões não ofertadas.

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça não ofertou parecer de mérito (fls. 172/173).

É o relatório.

VOTO

Da sentença que extinguiu sem resolução de mérito a Ação de Rescisão Contratual de Compra e Venda c/c Perdas e Danos e Imissão na Posse, apelam ambas as partes.

Analiso conjuntamente os apelos.

De início, cumpre referir que acerca da resolução ou execução de contrato em face do seu inadimplemento dispõe o Código Civil:

> *Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.*

Assim, diante do inadimplemento contratual resta evidente que ao prejudicado cabe pleitear o seu cumprimento ou a sua rescisão sem que isto lhe subtraia o direito de indenização por perdas e danos.

O Código Civil estabelece, ainda, que o devedor constitui-se em mora com o vencimento da obrigação:

> *Art. 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.*

> *Parágrafo único. Não havendo termo, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial.*

Assim, a ocorrência do termo constitui o devedor em mora (*dies interpellat pro homine*); e apenas quando não há termo previsto é que se impõe a interpelação para que se constitua a mora, como dispõe o parágrafo único daquele artigo. Segue o precedente abaixo:

> APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM IMISSÃO NA POSSE E INDENIZAÇÃO. CUMULAÇÃO DE PEDIDOS. POSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE ATIVA NÃO CARACTERIZADA. PRESCRIÇÃO NÃO CONFIGURADA. INADIMPLEMENTO. CONSTITUIÇÃO EM MORA.
> (...)
> O inadimplemento da obrigação no seu termo, é causa autorizadora à resolução contratual. Inteligência do artigo 475 do CC. **A falta de notificação do devedor não impede o ajuizamento da ação de rescisão contratual, uma vez que o inadimplemento constitui em mora o devedor. Incidência do artigo 397 do Código Civil.** Preliminar rejeitada.
> (...)
> PRELIMINARES REJEITADAS. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70040277238, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em 28/02/2013) grifei

In casu, como a demanda tem por fundamento o inadimplemento de obrigação com termo certo não impõe a reiteração da mora mediante interpelação

Nesse sentido:

> APELAÇÃO CIVEL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL MANTIDA. MULTA CONTRATUAL AFASTADA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA: **A prévia notificação fica dispensada na medida em que o inadimplemento do saldo devedor implica na mora, na forma do artigo 397 do Código Civil. Não se trata de parcelamento ou loteamento urbano, o que dispensa a observância da Súmula 76 do STJ, o Decreto-Lei 745/69 e a Lei n. 6.776/79. Notificar a parte de algo que a lei civil**

> **regulamenta é exigência desnecessária. Inaplicabilidade do artigo 474, do CC.**
> (...)
> DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70059957837, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima, julgado em 31/07/14) *grifei*

Ante o exposto, verifica-se a desnecessidade de constituição em mora do devedor, visto que, como já fundamentado, a Ação Rescisória por inadimplemento de obrigação, ao seu termo, não requisita prévia interpelação senão nos casos especificamente previstos em lei.

Deste modo, inafastável reconhecer que, na espécie, houve a regular constituição em mora do devedor, impondo-se a desconstituição da sentença, para o prosseguimento do feito.

No entanto, registro que estando o feito pronto para julgamento e sendo desnecessária a produção de prova – cuidando-se de matéria de direito – razão não há para desconstituir a sentença e determinar o prosseguimento do feito, devendo ser julgada, desde logo, a presente demanda, com base no artigo 515, § 3º, do CPC.

Pois bem.

Trata-se de rescisória contratual interposta pelos Demandantes sustentando que firmaram com o Demandado compromisso de compra e venda, em abril de 2005, de um imóvel residencial, obrigando a este o pagamento de uma entrada de R$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) e R$25.000,00 (vinte cinco mil reais) financiado junto a caixa econômica, somente após a regularização da documentação da referida construção.

No caso dos autos, o réu nega que esteja em mora na medida em que imputa aos Autores o fato de não ter contraído o empréstimo para adimplemento do contrato, porquanto estes se negaram a entregar os documentos necessários para realização do financiamento frente a Caixa Econômica Federal - CEF.

Todavia, a prova dos autos – em especial o ofício de fl.98 - indica que o Demandado nunca requereu empréstimo frente a instituição financeira citada, nem no momento da celebração do contrato (abril/2005), nem muito menos quando da regularização do imóvel pelos autores perante o INSS, em maio de 2007.

Por essa simples razão, tenho que a ausência de pactuação do empréstimo bancário para o pagamento do restante do contrato não pode ser atribuída aos Autores, de maneira que o próprio réu manteve-se inerte quando da regularização do imóvel, inexistindo, pois, culpa dos Promoventes quanto o inadimplemento da obrigação.

Dessa forma, é medida que se impõe a reintegração dos Demandantes na posse do bem. E, em relação ao valor dado como entrada do negócio – R$8.500,00 -, não há que se falar em restituição dessa importância ao demandado, porquanto deverá ser retido pela parte autora como forma de ressarcimento pelos prejuízos experimentados com o desfazimento do negócio.

No mais, é cabível a condenação do promitente comprador ao pagamento de indenização aos autores por perdas e danos correspondentes aos aluguéis incidentes durante o período compreendido entre a regularização do imóvel e a resolução do contrato, operada na data da publicação deste acordão, em face do efetivo uso do imóvel, a fim de evitar enriquecimento ilícito.

Quanto ao valor dos alugueis, tenho que a 'proposta' autoral, não impugnada especificamente pela parte ré, mostra-se razoável e proporcional, pois no valor de R$ 300,00 (trezentos reais) por mês.

Saliente-se, por oportuno, que o valor total apurado deste montante deve ser calculado, abatendo-se o valor supracitado de R$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) referente à quantia paga a título de sinal.

Por fim, em relação ao dano moral requerido pelo demandado, tenho que não merece prosperar, diante da total improcedência de seu pedido recursal, como visto alhures.

Por tais razões, amparado em todos os fundamentos expostos acima, **PROVEJO** o Recurso Apelatório dos Autores, julgando, conforme o art.515, § 3º, do CPC, procedente a presente Ação para decretar a resolução do contrato celebrado pelas partes pelo descumprimento que deve ser imputado ao demandado, determinando a reintegração dos autores na posse do bem. Condenar o demandado ao pagamento de aluguel, no valor de R$300,00 desde a data da regularização do imóvel (maio de 2007) até a data da reintegração dos autores na posse do bem, cujos valores deverão ser corrigidos pelo IGP-M, a contar da data de publicação desta decisão (data da fixação) e juros legais de 1% ao mês desde a citação, abatendo-se o valor R$8.500,00 pago como sinal. Em face do julgamento, condeno a parte ré ao pagamento das custas e honorários, arbitrado em quinze por cento do valor da condenação, atendendo ao disposto no artigo 20 do CPC, todavia, suspendo a exigibilidade, uma vez que requerido na contestação o benefício da AJG, nos termos do artigo 4º, da Lei nº. 1060/50 e **DESPROVEJO O APELO DO RÉU**.

É o voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador José Ricardo Porto. Participaram do julgamento, além do Relator, Excelentíssimo Senhor Desembargador **Leandro dos Santos**, o Excelentíssimo Senhor Doutor **Ricardo Vital de Almeida** (Juiz convocado para substituir a Exma. Sra. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti) e o Excelentíssimo Senhor Desembargador **José Ricardo Porto**.

Presente à sessão, representando o Ministério Público, Dra. **Janete Maria Ismael da Costa Macedo**. Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível "Desembargador Mário Moacyr Porto" do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 29 de setembro de 2015.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator