



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

A C Ó R D ã O

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO n. 0033963-07.2009.815.2001

RELATOR : Abraham Lincoln da Cunha Ramos

EMBARGANTE : Construtora Hema Ltda.

ADVOGADO : Danilo de Sousa Mota

EMBARGADO : Marcos Gondim Costa

ADVOGADO : Wagner H. Silva Brito e Antônio Modesto Souza Neto

PROCESSUAL CIVIL – Embargos de declaração – Recurso contra acórdão em apelação cível – Defesa de contradição e omissões no julgado – Existência de uma delas – Efeito integrativo, sem modificação do resultado – Acolhimento parcial.

- Constatada omissão no acórdão quanto à aposição de data dos fatos ocorridos nos autos, circunstância preponderante na demanda, impõe-se o acolhimento parcial dos aclaratórios, apenas com efeito integrativo, sem modificação do julgado.

- Quanto às demais insurgências, impõe-se registrar que os embargos de declaração não permitem rediscussão da matéria, pois seu objetivo é introduzir o estritamente necessário para eliminar obscuridade, contradição ou suprir omissão nele existente.

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos acima identificados,

A C O R D A M, na Segunda Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, **acolher parcialmente os embargos de declaração, apenas com efeito integrativo**, nos termos do voto do Relator e da súmula de julgamento retro.

RELATÓRIO:

Trata-se de embargos de declaração, opostos pela **Construtora Hema Ltda.**, contra acórdão de fls. 286/294, proferido em sede de apelação cível, o qual deu provimento parcial a este recurso, interposto contra **Marcos Gondim Costa**, apenas para minorar o valor da condenação ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, de 20% (vinte por cento) para 10% (dez por cento) do valor da causa.

Irresignada, a **Construtora Hema Ltda.**, promovida/apelante e ora embargante, nos seus aclaratórios, defende, em síntese, vícios no julgado colegiado, com a existência de contradição e omissões.

Afirma a empresa que a contradição se evidencia pela tentativa de cumprimento da obrigação pelo embargado no contrato de permuta de imóveis sem que o bem dele estivesse livre e desembaçado, tendo o recorrido só comprovado a circunstância 20 (vinte) meses após a data da mencionada tentativa.

Em seguida, a **Construtora Hema Ltda.** ainda sustenta duas omissões no julgado: a primeira, pela falta do registro das datas dos fatos preponderantes para a demanda; e a segunda, pela ausência de menção ao art. 475 do Código Civil.

Por fim, prequestiona a matéria infraconstitucional mencionada, para, após, requerer o acolhimento dos embargos de declaração.

Contrarrazões às fls. 308/312, pela rejeição dos aclaratórios.

É o relatório.

VOTO:

De início, sobre a alegada contradição arguida, consubstanciada na tentativa do embargado cumprir sua obrigação no contrato sem que o seu imóvel envolvido na permuta estivesse livre e desembaraçado, restou pontuado no acórdão proferido que:

“(...) se não foi implementada a condição prevista no contrato, qual seja, o recebimento das chaves do apartamento no Edifício Valle Verano, construído pela

Vertical Engenharia, fato de pleno conhecimento das partes, não havia que se falar em conduta irregular pelo apelado na entrega de apartamento que detinha a posse, no Edifício Residencial Andrômeda, a justificar a rescisão da avença com a Construtora Hema Ltda.”

(Destaque inexistente na redação original).

Assim, pela tentativa de entrega do apartamento do embargado antes do prazo para tanto não havia que se falar em preenchimento das condições contratuais, com propriedade livre e desembaraçada, já que o fato ocorreu antes da época em que deveria se dar o devido adimplemento.

Como evidenciado, houve notificação extrajudicial pela empresa para o embargado entregar o seu apartamento antes do prazo estipulado no contrato, motivo pelo qual não havia que ser aferida a condição disposta na avença naquele momento.

Portanto, o entendimento exposto não representa contradição na decisão fundamentada, que teve entendimento diverso sobre a pretensão do embargante.

Quanto às omissões sustentadas no acórdão, todavia, uma delas restou caracterizada pelo entendimento exposto no julgado.

Verifica-se, de fato, que o acórdão proferido analisou as circunstâncias relevantes para o caso concreto, sem mencionar a oposição de datas de fatos, preponderantes na demanda.

Apesar de restar assentado que a tentativa de entrega do apartamento pelo embargado para a embargante se deu antes da data efetivada para a condição, qual seja, daquela em que o embargado recebeu outro apartamento, em prédio construído por outra construtora, **não foram mencionadas as datas dos fatos, questão que pode ser complementada neste momento.**

Assim, cabe registrar que o contrato de permuta foi firmado entre as partes em **15 de outubro de 2008**; a tentativa de entrega do apartamento do embargado no Edf. Residencial Andrômeda à embargante se deu em **31 de agosto de 2009** (fl. 25); o registro de parte do terreno (fração ideal) do prédio em que morava o embargado no seu nome data de **03 de junho de 2008**; a licença para habitação do prédio foi expedida em **10 de dezembro de 2009** (fl. 100); a entrega do imóvel pela Vertical Engenharia (Edf. Valle Verano), condição para permuta do apartamento no

Edf. Residencial Andrômeda com a Construtora Hema, deu-se em **18 de agosto de 2009**.

Se o embargado tinha 60 (sessenta) dias para entregar o seu apartamento no Edf. Residencial Andrômeda à Construtora Hema após o recebimento do imóvel em prédio construído pela Vertical Engenharia (Edf. Valle Verano), chega-se a **18 outubro de 2009** a data para aperfeiçoamento da condição, posterior a tentativa de entrega do imóvel, ocorrida em **31 de agosto de 2009**.

Observa-se que em **18 de outubro de 2009** já existia registro de fração ideal de terreno em nome do embargado, que se transformou em propriedade sobre unidade de prédio logo após, com a expedição do habite-se, documento este, registre-se, que não dependia da atuação do contratante.

Ademais, mesmo se houvesse inadimplemento contratual por parte do embargado, o que, definitivamente, incorreu, como restou pontuado, a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade conferia a pena de adjudicação compulsória do imóvel à parte prejudicada, Construtora Hema Ltda., inexistindo previsão extrema de rescisão contratual.

Por fim, descabia falar na regra do art. 475 do Código Civil¹, que trata de resolução contratual, quando não se concluiu que havia motivo para tanto.

A questão restou prejudicada pelo julgamento de matéria principal anterior nos autos, sendo desnecessária a menção ao dispositivo.

Pelo exposto, **acolho, em parte, os embargos de declaração**, para incluir no acórdão as referências às datas acima mencionadas.

É como voto.

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos.

Participaram do julgamento o Relator, Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lira Filho, juiz convocado em substituição ao Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro

¹ “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.”

do Valle Filho, e o Exmo. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga, juiz convocado em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maria de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 27 de outubro de 2015.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator