



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001473-08.2015.815.0000 - Capital

RELATORA : Des^a Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
APELANTES : Antônio Tarcisio de Souza e Orlanda de Lima Souza
ADVOGADA : Daniel Fonseca de Souza Leite
APELADO : Cobrás Empreendimentos Imobiliários Ltda
ADVOGADO : Gitana Soares de M S Parente e Priscilla da Costa Machado

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – ESCRITURA A CARGO DO VENDEDOR – OFERTA REFERENTE APENAS AOS IMÓVEIS PRONTOS – CONDIÇÃO DO IMÓVEL DOS APELANTES – MATÉRIA FÁTICA CONTROVERSA – OMISSÃO DAS PARTES SOBRE O PONTO CONTROVERTIDO - NECESSIDADE DE PROVA - JULGAMENTO ANTECIPADO – NULIDADE – DECLARAÇÃO – RETORNO DOS AUTOS - APELO PREJUDICADO.

Considera-se vício procedimental incontornável o julgamento antecipado de demanda sobre a qual pende produção de prova de modo absolutamente necessário ao lucidamento de ponto fático controvertido, não amparado o contexto probatório, de forma segura, tão somente com o que se encontra nos autos até o momento.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **DE OFÍCIO ANULAR A SENTENÇA**.

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por Antônio Tarcisio de Souza e Orlanda de Lima Souza contra sentença da MMA. Juíza de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de João Pessoa que, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais ajuizada pelos apelantes em desfavor de Cobrás Empreendimentos Imobiliários Ltda, julgou improcedentes os pedidos autorais.

Nas razões recursais, aduzem os recorrentes que adquiriram um imóvel junto à empresa apelada, em janeiro/2004, com garantia de que a escritura pública e registro seriam encargos assumidos pela vendedora (ora apelada). Todavia, para a surpresa dos promoventes, ao ser procurada para efetuar a escritura e registro do imóvel, a promovida/apelada negou-se a cumprir a obrigação assumida, contrariando o pacto celebrado.

Nesse contexto, sustentam que foram vítimas de propaganda enganosa, restando configurado o inadimplemento contratual por parte da empresa apelada, razão por que deve esta, no seu entender, ser condenada ao pagamento de indenização por danos morais.

Afirmam que houve descumprimento do contrato pela empresa promovida e ressaltam, ainda, a necessidade de vinculação da oferta (art. 30 do CDC) e de interpretação das cláusulas contratuais em favor do consumidor (art. 47 do CDC).

Por fim, requerem o provimento do recurso para que seja reformada a sentença primeva, condenando a promovida ao pagamento de indenização por danos morais.

Devidamente intimado, o apelado contra-arrazoou o recurso, alegando que: a) não houve descumprimento do contrato, pois a parte recorrida “ofertou a escritura antecipada sob o seu ônus, em troca do adquirente registrar o contrato no respectivo cartório competente dentro do prazo de 30 dias, como assim manda a legislação”; b) não há configuração dos elementos necessários para a inversão do ônus da prova; c) quanto à vinculação à oferta (art. 40 do CDC), alega que “a obrigação acessória de gratuidade da escritura, conforme ofertado na propaganda, tinha sua condição e seu requisito de validade estipulado em contrato” e “todos aqueles que cumpriram com os requisitos da promoção foram beneficiados por ela”.

Instada a se pronunciar, a Douta Procuradoria de Justiça emitiu parecer opinando pelo prosseguimento do feito sem manifestação de mérito.

VOTO

A pretensão recursal dos apelantes resume-se na modificação do *decisum*, para que seja reconhecido o dano moral, e como consequência, seja a empresa apelada condenada a indenizá-los por suposto abalo moral sofrido. Defendem a tese de que, no caso concreto, houve propaganda enganosa e inadimplemento contratual por parte da empresa Cobrás Empreendimentos Imobiliários Ltda, a qual, sob a ótica dos apelantes, recusou-se a arcar com os custos de registro e escrituração do imóvel objeto do contrato entre as partes.

A empresa apelada, por sua vez, alega que a realidade dos fatos distancia-se do informado pelos autores em sua peça exordial, na medida em que não houve propaganda enganosa, tampouco descumprimento contratual. Assevera, ainda, que os promoventes não observaram o requisito necessário

para que a obrigação acessória (pagamento às custas da construtora dos valores referentes ao registro e escrituração do imóvel negociado) fosse cumprida, ultrapassando o prazo previsto na cláusula 2.2.1 do contrato de promessa de compra e venda.

Evidente que **a relação entre as partes é consumerista**, porquanto se encaixam nos conceitos de consumidor e fornecedor especificados pelo Código de Defesa do Consumidor (arts. 2º e 3º). Contudo, vale lembrar que o microssistema de defesa do consumidor é permeado pelas regras civis e processuais civis, naquilo que não se apresentem incompatíveis com a lei especial, o que será aqui observado.

Necessário se faz, portanto, que haja uma conduta lesiva do agente e a incidência dessa conduta na esfera jurídica do lesado. Ou seja, para ficar caracterizado o dever de indenizar há que existir a conduta ilícita, o dano e o nexo de causalidade entre ambos, requisitos indispensáveis para a caracterização da **responsabilidade objetiva**, adotada como regra no microssistema consumerista, diversamente do que se vê no âmbito do Código Civil (art. 927 e 186).

O cerne da questão é saber se foram descumpridos o art. 30 do CDC e as cláusulas contratuais, considerando que a interpretação do contrato mais favorável ao consumidor (art. 47 do CDC) apenas tem lugar se houver dúvida, obscuridade ou contradição que tornem excessivamente onerosos os comandos contratuais, sob pena de malferir a liberdade contratual e a livre iniciativa. Vejamos o regramento aplicável:

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

Art. 48. As declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do art. 84 e parágrafos.

O contrato firmado entre as partes, por sua vez, deixa claro que o imóvel seria entregue até o dia 30 de julho de 2004, seis meses após a assinatura da avença em janeiro de 2004 (cláusula 2.4). Contudo, em que pese a fundamentação esposada na sentença recorrida, tal elemento não é suficiente para indicar que o imóvel objeto do contrato estivesse em construção e não pronto.

Tal aspecto fático é relevante, pois determina a existência ou não de vinculação à oferta, já que essa apenas se destinava aos imóveis prontos.

Estar o imóvel pronto sequer é fato incontroverso nos autos, nos termos do art. 333, 302 e 334 do CPC:

Art. 334. Não dependem de prova os fatos:

I – notórios;

II - afirmados por uma parte e confessados pela parte contrária;

III - admitidos, no processo, como incontroversos;

IV - em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade.

Art. 333. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Art. 302. Cabe também ao réu manifestar-se precisamente sobre os fatos narrados na petição inicial. Presumem-se verdadeiros os fatos não impugnados, salvo:

I - se não for admissível, a seu respeito, a confissão;

II - se a petição inicial não estiver acompanhada do instrumento público que a lei considerar da substância do ato;

III - se estiverem em contradição com a defesa, considerada em seu conjunto.

Parágrafo único. Esta regra, quanto ao ônus da impugnação especificada dos fatos, não se aplica ao advogado dativo, ao curador especial e ao órgão do Ministério Público.

Apesar de não ter havido impugnação específica pelo réu também não houve afirmação autoral no sentido de que o seu imóvel estava pronto, de modo que não pode tal fato ser considerado como narrado na petição inicial.

Diante desse cenário fático, não agiu com acerto a magistrada ao julgar a lide antecipadamente, sem proceder à instrução probatória, já que a matéria não se resolve com as provas existentes (contrato, encarte publicitário, decisão administrativa do PROCON/JP) nem é unicamente de direito (porque é imprescindível definir qual o estado do bem ao tempo da celebração do negócio (ponto controvertido)). Eis a dicção do art. 330 do CPC:

Art. 330. O juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo sentença:

I - quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência;

II - quando ocorrer a revelia (art. 319).

Verifico, portanto, vício incontornável na sentença, qual seja o julgamento antecipado de demanda sobre a qual pende produção de prova de modo absolutamente necessário, não amparado o contexto fático, de forma segura, tão somente com o que se encontra nos autos até o momento.

Inclusive, na fase de saneamento, suprimida destes autos, caberia a análise do pedido de inversão do ônus da prova, como regra de procedimento, permitindo às partes a ciência de seu ônus e das consequências advindas por não suportá-lo.

Outrossim, a dispensa de prova na audiência de conciliação não elide a análise do magistrado sobre a adequação do julgamento antecipado, por ser ele o destinatário das provas, podendo, de ofício, determinar a produção daquelas que entender necessárias, por força do art. 130 do CPC.

A título de esclarecimento, anoto que não tem o condão de influenciar no deslinde da causa a afirmação de que a oferta tinha validade determinada. **O que há de relevante é saber se o consumidor realizou o negócio enquanto a oferta estava válida**, o que é bem diferente de dizer que o decurso do tempo sem fruição do direito implica desobrigação do fornecedor do produto no caso dos autos.

Registro, por fim, não haver base jurídica qualquer para o entendimento de que a oferta estaria vinculada ao prazo fixado para escrituração antecipada prevista na cláusula 2.2.1, qual seja a obrigação dos compradores (apelantes/autores), até o dia 27 de fevereiro de 2004, assinarem a escritura pública com alienação fiduciária e comprovarem o seu registro no cartório competente.

Nesse ponto, **não prevalece a tese jurídica de que a ausência de escritura antecipada seria óbice para o cumprimento da oferta porquanto o contrato em nenhum momento expressa essa condição**. Contudo, tal conclusão não implica acolhimento da tese autoral/recursal, simplesmente porque permanece a dúvida sobre a condição do imóvel dos autores, se pronto ou em construção.

Evidente, portanto, que a oferta veiculada à fl. 28, no sentido de que os imóveis prontos teriam “escritura gratuita”, deve prevalecer ante a cláusula 3.5 do contrato, por força dos arts. 47 e 30 do CDC.

Com essas considerações, **de ofício, declaro a nulidade da sentença, por violação ao art. 330 do CPC, e determino o retorno dos autos a fim de que o processo prossiga regularmente. Prejudicado o Apelo.**

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmº.Sr. Des. Leandro dos Santos. Participaram do julgamento, além da Relatora, eminente Desª. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Exmº. Des. José Ricardo Porto e o Exmº. Sr. Des. Leandro dos Santos. Presente à sessão o Exmº. Dr. Herbert Douglas Targino, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 23 de fevereiro de 2016.

Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
RELATORA

G/06