



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
QUARTA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 0000504-03.2010.815.0021

Origem : Comarca de Caaporã

Relator : Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho

Apelantes : Pedro Gomes de Araújo e José Flávio Melo de Araújo

Advogado : José Aluízio Lira Cordeiro - OAB/PE nº 21.419

Apelado : Eduardo de Aquino Lucena

Advogado : Theobaldo Pires Ferreira de Azevedo - OAB/PE nº 24.172

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM PERDA DE PARCELA PAGA (ARRAS/SINAL), E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AUTORA. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO ARGUIDA NAS RAZÕES RECURSAIS. INEXISTÊNCIA. MOTIVAÇÃO SATISFATÓRIA. ELEMENTOS NECESSÁRIOS AO JULGAMENTO. OBSERVÂNCIA. REJEIÇÃO. MÉRITO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADO ENTRE AS PARTES. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE

PROVA. INOBSERVÂNCIA. FATO CONSTITUTIVO
NÃO DEMONSTRADO. RESCISÃO
CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE.
MANUTENÇÃO DO DECISUM.
DESPROVIMENTO.

- Não se deve acolher a preliminar de nulidade da sentença, por ausência de fundamentação, quando a sentença recorrida contém motivação satisfatória do convencimento da Julgadora *a quo*, atendendo aos preceitos constitucional e legal.

- Compete a parte autora confirmar os fatos constitutivos do seu direito e ao réu, os modificativos, impeditivos ou extintivos do direito do promovente e não tendo os suplicantes/apelantes comprovado que o promovido/apelado descumpriu o contrato firmado entre as partes, impossível se torna acolher o pleito de rescisão contratual, por inadimplência do promitente comprador, devendo ser mantida a decisão recorrida, em todos os seus termos.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDA a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, rejeitar a preliminar, no mérito, desprover o recurso.

Trata-se de **APELAÇÃO**, fls. 128/137, interposta por **Pedro Gomes de Araújo** e **José Flávio Melo de Araújo**, em combate à sentença de fls. 124/125V, prolatada pela Juíza de Direito da Comarca de Caaporã, nos autos da

Ação de Rescisão de Contrato de Promessa de Compra e Venda cumulada com Perda de Parcela Paga (Arras/Sinal), e pedido de Antecipação de Tutela, ajuizada em face de **Eduardo de Aquino Lucena**, restando consignado:

ANTE O EXPOSTO, mais que dos autos constam e princípios de direito aplicáveis à espécie, **JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS**, nos termos do inciso I do art. 487 do CPC.

Em suas razões, os recorrentes, preliminarmente, postulam a nulidade da sentença, por afirmarem ausência de fundamentação, ferindo o que preconiza o art. 489, II, §1º, II, III e IV, do Código de Processo Civil. Alegam, outrossim, que o principal motivo para rescisão do contrato “se deu pelo fato do apelado discordar quanto a área da propriedade, conforme ressaltado na própria inicial. Os apelantes, em evidente boa fé e diante da recusa do apelado em concluir o negócio, ofertou a devolução do sinal pago, nos moldes apresentados na inicial”, fl. 134. Asseveram, ainda, que não existe diferença na esfera do imóvel objeto do contrato, passando a parte contrária a querer pagar o preço acordado, porém, “já existia a presente ação de rescisão contratual proposta pelos apelantes, desde o **mês de abril de 2010**”, fl. 136. Por fim, requerem o acolhimento da preliminar, ou caso assim não entenda este Sodalício, que seja provido o apelo.

Contrarrazões não apresentadas pela parte adversa, conforme certidão de fl. 143.

Feito não remetido ao **Ministério Público**, tendo-se em vista a não subsunção do caso em quaisquer das hipóteses, nas quais esse Órgão, por seus representantes, deva intervir como fiscal da ordem jurídica; consubstanciado, ainda, no art. 169, §1º, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba.

É o RELATÓRIO.

VOTO

De início, aprecio a **preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação** arguida nas razões recursais.

Sabe-se que a fundamentação das decisões judiciais visa proporcionar aos jurisdicionados o controle dos julgamentos dos órgãos jurisdicionais, em sintonia com a noção moderna de Estado de Direito, evitando-se, dessa forma, a prática de arbitrariedades.

Sob esse prisma, **Fredie Didier Jr.** assevera:

A exigência da motivação das decisões judiciais tem dupla função.

Primeiramente, fala-se numa *função endoprocessual*, segundo a qual a fundamentação permite que as partes, conhecendo as razões que formaram o convencimento do magistrado, possam saber se foi feita uma análise apurada da causa, a fim de controlar a decisão por meio dos recursos cabíveis, bem como para que os juízes de hierarquia superior tenham subsídios para reformar ou manter essa decisão.

Fala-se ainda numa *função exoprocessual ou extraprocessual*, pela qual a fundamentação viabiliza o controle da decisão do magistrado pela via difusa da democracia participativa, exercida pelo povo em cujo nome a sentença é pronunciada. Não se pode esquecer que o magistrado exerce parcela de poder que lhe é atribuído (o poder jurisdicional), mas que pertence, por força do parágrafo único do art. 1º da Constituição Federal, ao povo. (In. **Curso de Direito Processual Civil: Teoria da Prova, Direito**

Probatório, Teoria do Precedente, Decisão Judicial, Coisa Julgada e Antecipação dos Efeitos de Tutela. 6ª ed. Vol. 2. Salvador: *JusPODIVM*, 2011, p. 291-292).

O art. 93, IX, da Constituição Federal/88, estatui:

Art. 93. Lei complementar, de iniciativa do Supremo Tribunal Federal, disporá sobre o Estatuto da Magistratura, observados os seguintes princípios:

(...)

IX - todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e **fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade**, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação - destaquei.

Frise-se que a exigência contida no texto constitucional citado tem por objetivo evitar que sejam proferidas decisões absolutamente desprovidas de fundamentação, dando margem a arbitrariedades ou dificultando a defesa daqueles contra a qual ela se dirige. Nesse comando, devem ser fundamentadas de forma a possibilitar que as partes tomem conhecimento das razões que levaram o julgador a decidir de determinada forma.

Na espécie, observando-se que a sentença contém todos os elementos necessários ao julgamento da questão controvertida, não resta caracterizada qualquer nulidade. Aliás, constata-se a sua devida fundamentação, com a manifestação realizada pela Magistrada *a quo*, expondo as razões de seu convencimento.

A propósito, calha transcrever decisão recente do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO - PRELIMINARES - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO - PRIMAZIA DA DECISÃO DE MÉRITO - REJEITADAS - PRAZO PARA EMENDA CONCEDIDO - INTIMAÇÃO REGULAR - PETIÇÃO INICIAL PARCIALMENTE INEPTA - PEDIDO GENÉRICO E INDETERMINADO.

- A sentença recorrida contém todos os elementos necessários ao julgamento da questão controvertida, pelo que não resta caracterizada qualquer nulidade.

- Embora regularmente intimado, o autor não se manifestou nos autos, tendo decorrendo in albis o prazo concedido para emenda da inicial, configurando-se, assim, a sua inércia em atender a determinação do julgador.

- Constatada a ocorrência de apenas um pedido genérico e indeterminado, a petição inicial deve ser considerada parcialmente inepta, consoante estabelecido no art. 330, § 1º, I, CPC/2015, devendo o feito prosseguir em relação aos demais. (AC nº 1.0702.16.007185-9/001, Rel. Desª. Juliana Campos Horta, J. 06/09/2017) - sublinhei.

Rejeito, pois, a preliminar de nulidade do *decisum* por ausência de fundamentação.

Quanto ao **mérito**, o cerne da questão resume-se em saber se houve violação contratual, por parte do comprador, a justificar o desfazimento do contrato.

De uma análise do processo constata-se que **Pedro Gomes de Araújo e José Flávio Melo de Araújo** firmaram com **Eduardo de Aquino**

Lucena, contrato particular de promessa de compra e venda, no dia 08 de janeiro de 2010, de uma parte de terras próprias de propriedade São José na cidade de Caaporã-PB, com proximidade de 6,0 hectares com culturas existentes, confrontando-se ao Norte com a estrada carroçável de Pitimbu, ao Sul com o Rio Pitanga, ao Leste com a propriedade de Antônio Ramos de Oliveira e ao Oeste com a de Lecy Chacon, pelo valor de R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais), sendo pago, como sinal, a quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e o restante, ou seja, R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), no ato da escritura definitiva.

Pedro Gomes de Araújo e José Flávio Melo de Araújo, autores/apelantes, aduzem que o contrato fora violado por **Eduardo de Aquino Lucena, ora apelado**, por ter este se recusado a pagar a segunda parcela da avença, no importe de **R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)**. Todavia, não é isso que se observa.

Compulsando o contido no feito processual, sobretudo a documentação acostada, possível aferir que **Eduardo de Aquino Lucena**, promitente comprador, buscou honrar e cumprir o pacto. A princípio, através de notificação, via Cartório, às partes promovidas para, em **04 de junho de 2010**, entre 14 e 16 horas, comparecessem ao **Cartório Velton Braga**, localizado em Alhandra, a fim de concluírem a promessa de compra e venda, restando consignado à fl. 97, o seguinte:

Na ocasião, mediante a assinatura da escritura definitiva, será efetuado o pagamento de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), que corresponde ao valor restante da compra da referida parte de terras, visto que em 8 (oito) de janeiro de 2010 foi realizado o pagamento do sinal no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo promissário comprador em favor dos promitentes vendedores supracitados.

Em resposta à notificação, recebida no Cartório, em

27 de maio de 2010, contudo, os promitentes vendedores, fl. 99, consignaram que não compareceriam na data aprazada, a fim de concluírem o pacto ajustado “pelo fato do referido contrato estar sendo discutido judicialmente através do processo de nº 002.2010.000504-6, que tramita perante a Vara Única da Comarca de Caaporã, razão pela qual fica a referida notificação sem produzir seus efeitos legais”.

Nesse panorama, restou deveras demonstrado que, se houve descumprimento contratual, **este foi praticado pelos promitentes vendedores**, como bem asseverou a Magistrada sentenciante.

A propósito, fl. 125:

Se houve descumprimento contratual, este foi praticado pelos promitentes vendedores que no curso do contrato se arrependeram no valor acertado e se utilizaram de um questionamento do promovido/comprador para tentar rescindir o contrato regularmente celebrado.

No mais, invocando, outra vez o contrato firmado entre as partes, fl. 15, observa-se que o apelado/adquirente, comprometeu-se a adimplir o restante do pagamento do bem no ato da escritura definitiva, condicionando o adimplemento à obrigação de assiná-la em cartório de imóveis, porém, repita-se, em que pese terem sido os vendedores notificados extrajudicialmente para tal fim, **recusaram-se a comparecer**.

Desta feita, não tendo os autores comprovado o fato constitutivo do seu direito, ou seja, diante da ausência de prova do descumprimento contratual por parte do promitente comprador, impossível acolher o pleito de rescisão contratual requerido na exordial.

Ante o exposto, **REJEITO A PRELIMINAR DE NULIDADE DA DECISÃO, NO MÉRITO, NEGOU PROVIMENTO AO APELO.**

É o VOTO.

Presidiu o julgamento, o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho (Relator). Participaram, ainda, os Desembargadores Romero Marcelo da Fonseca Oliveira e João Alves da Silva.

Presente a Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 10 de outubro de 2017 - data do julgamento.

Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho

Desembargador

Relator