



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0046148-14.2008.851.2001

RELATORA : Des.^a Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

APELANTE : Imperial Construções Ltda

ADVOGADO : Zélia Nunes Melo Filho

APELADOS : Zuleide Ermira de Souza

ADVOGADO : José Liberalino da Nóbrega

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE – IMPROCEDÊNCIA - IRRESIGNAÇÃO – CONTRATO DE COMPRA E VENDA QUE RESTOU REVISADO EM AÇÃO DIVERSA – REDUÇÃO DO DÉBITO CONCRETIZADA PELA VIA JUDICIAL - PAGAMENTO DE GRANDE PARTE DO VALOR TOTAL DO CONTRATO – ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL - IMPOSSIBILIDADE DE ACOLHER A OPÇÃO MAIS GRAVOSA AO DEVEDOR, QUAL SEJA A RESCISÃO DO CONTRATO – POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DOS VALORES REMANESCENTES – DIREITO AO CRÉDITO MANTIDO, COM EVENTUAL COMPENSAÇÃO DECORRENTE DA REVISÃO CONTRATUAL – LIMITAÇÃO APENAS DA FORMA DE COBRANÇA MAIS GRAVOSA – IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Configurado o adimplemento substancial do contrato, descabe impor ao devedor a medida mais gravosa e desproporcional de rescisão e reintegração na posse do bem imóvel, restando assegurado o direito ao crédito subjacente, a ser cobrado pelas vias próprias ou no bojo da ação revisional conexa, que já se encontra em fase de liquidação e cumprimento de sentença.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **NEGAR PROVIMENTO AO APELO**.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Imperial Construções Ltda contra sentença (fls. 243/248) prolatada pelo Juízo da 6ª Vara da Comarca

da Capital que, nos autos da Ação de Rescisão de contrato c/c Reintegração de Posse ajuizada pelo apelante em face de Zuleide Ermira de Souza, julgou improcedentes os pedidos.

Nas suas razões recursais, o apelante aduz que firmou contrato de promessa de compra e venda com a apelada, vindo esta a tornar-se inadimplente e passando a usufruir do bem sem cumprir a sua parte do acordo.

Segue argumentando que é devida a rescisão contratual ante a inadimplência da apelada, bem como a reintegração de posse e indenizações decorrentes de despesas com corretagem, encargos tributários, despesas e custos administrativos, aluguel pelo uso indevido do imóvel, taxas de condomínio, honorários e perdas e danos.

Sustenta que não há que se falar em adimplemento substancial do contrato, pois o débito é de R\$ 41.108,72, acrescido das indenizações requeridas e o contrato foi realizado no valor de R\$ 100.000,00, não sendo o caso de quitação quase total, no entender da Apelante.

Com essas considerações, pede a reforma do *decisum*, para que se julgue totalmente procedentes os pedidos exordiais.

Contra-arrazoando (fls. 262/268), o apelado pugna pela manutenção do *decisum*.

No parecer de fls. 285, a Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo prosseguimento do feito sem manifestação de mérito.

VOTO

Na presente ação, a autora/apelante busca ser reintegrada na posse do imóvel (unidade 402 do Edifício Marinas Praia Flat, situado na Avenida Cabo Branco, 1116, Cabo Branco, nesta Capital), objeto do contrato de promessa de compra e venda celebrado com a Sr^a. Zuleide Ermira de Souza, alegando inadimplemento da promitente compradora, o que, sob sua ótica, autoriza a rescisão contratual.

Inicialmente, impede anotar que a Ação Revisional do contrato em questão foi julgada parcialmente procedente, afastada a capitalização dos juros moratórios, aplicando-se o INCC até a entrega das chaves, após o que incide o INPC, além de conceder a devolução simples dos valores pagos em excesso pela Sr^a. Zuleide Ermira de Souza, fl. 118.

Extrai-se do Sistema de Controle de Processos deste Tribunal que foi interposto Apelo por Zuleide Ermira de Souza, parcialmente provido, publicado no DJ-e em 31/07/2013 com a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL Nº 200.2008.022871-7/001. Relatora: Desa. Maria das Graças Moraes Guedes. Apelante: Zuleide Ermira de Souza. Advogado: Daniel Sampaio de Azevedo. Apelado: Imperial Construções Ltda. Advogado: João Brito de Gois Filho. PRELIMINAR. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE. COMANDO JUDICIAL ASSEGURANDO TÃO SOMENTE A EXIGÊNCIA DO INCC ATÉ O “HABITE-SE”. ALEGAÇÃO DE QUE A PRETENSÃO DA APELANTE JÁ HAVIA SIDO ACOLHIDA. INOCORRÊNCIA. REJEIÇÃO. Há interesse recursal na situação em que a reforma da decisão trará qualquer utilidade para o recorrente. APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA E COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEMANDA REVISIONAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PERIODICIDADE MENSAL. IMPOSSIBILIDADE. NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DO PLANO REAL. CORREÇÃO DAS PRESTAÇÕES INTERMEDIÁRIAS. POSSIBILIDADE. NORMA QUE IMPEDIA A CAPITALIZAÇÃO DERROGADA TACITAMENTE POR LEI QUE ESTABELECEU REGRAS COMPLEMENTARES AO PLANO REAL. EXIGÊNCIA DE JUROS REMUNERATÓRIOS ANTES DO HABITE-SE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS INDEVIDAMENTE EM DOBRO. PRESTAÇÕES EXIGIDAS EM HARMONIA COM O CONTRATO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. INEXISTÊNCIA DA CONFIGURAÇÃO DA MÁ-FÉ. REPETIÇÃO DE FORMA SIMPLES. PROVIMENTO PARCIAL. Nulas são as disposições contratuais insertas nos negócios jurídicos de prazo de duração igual a superior a um ano que asseguram a incidência de correção monetária mensalmente, por contrariar o disposto no §1º, do art. 28, da Lei Federal nº 9.069/95 e o §2º, do art. 2º, da Lei Federal nº 10.192/01. O ordenamento jurídico é uno, não podendo existir proposições legislativas inconciliáveis, e a disposição mais atual retira a eficácia do dispositivo legal que disciplina a mesma situação jurídica. O inciso II, do art. 1º da Lei Federal nº 4.864/65 foi derogado pelo art. 2º, caput, da Lei Federal 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, tão somente, no que diz respeito à vedação da exigência de correção das prestações intermediárias, por disciplinarem a incidência de correção monetária sobre prestações intercaladas, devendo prevalecer a norma mais atual. Está caracterizada a má-fé para fins de devolução em dobro quando o prestador do serviço exige prestação que não havia sido pactuada, incorrendo esta situação no caso concreto, tendo em vista que as prestações exigidas do consumidor estavam previstas em contrato. VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados. ACORDA a egrégia Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, em rejeitar a preliminar e, no mérito, por igual votação, dar provimento parcial ao recurso.

Embargos opostos também pela Sr^a. Zuleide Ermira de Souza, sendo acolhidos para integrar o Acórdão, publicado no DJ-e em 26/09/2013 nos seguintes termos:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 200.2008.022871-7/001. Origem: 11^a Vara Cível da Comarca da Capital. Relatora: Desa. Maria das Graças Moraes Guedes. Embargante: Zuleide Ermira de Souza. Advogado: Daniel Sampaio de Azevedo. Embargado: Imperial Construções Ltda. Advogado: João Brito de Gois Filho. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DISPOSITIVO DO ACÓRDÃO QUE NÃO ESPECIFICA MATÉRIA APRECIADA NOS SEUS FUNDAMENTOS. OMISSÃO CONFIGURADA. EFEITOS INTEGRATIVOS MATERIALIZADOS. REDISCUSSÃO DA CONSTITUIÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. IMPOSSIBILIDADE. VIA INADEQUADA. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO DOS VÍCIOS DO ART. 535 DO CPC. ACOLHIMENTO EM PARTE. Acolhem-se os embargos de declaração quando existe omissão a ser sanada, para fazer integrar ao acórdão omissos a situação reconhecida por meio deste instrumento processual. Os embargos declaratórios não constituem meio adequado para viabilizar a rediscussão da matéria e dos fundamentos da decisão embargada, sendo sua função exclusiva a de extirpar do julgado possível omissão, contradição ou obscuridade. VISTOS, relatados e discutidos os autos referenciados. ACORDA a Egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, em acolher em parte embargos de declaração.

Houve o trânsito em julgado em 02/06/2016, após o STJ negar seguimento ao Recurso Especial, mantendo-se a solução jurídica dada por este Tribunal de Justiça, favorável à promitente compradora, ré nesta demanda, o que significa que restou judicialmente consolidada a determinação de revisão do contrato, havendo valores pagos em excesso, que serão restituídos após liquidação e cumprimento de sentença nos autos nº. 0056987-98.2008.815.2001 (200.2008.022871-7/001).

Some-se a isso o fato de que, no conjunto de 45 parcelas acordadas para pagamento pelo bem imóvel acima descrito, apenas 11 parcelas foram inadimplidas, fls. 21/22, conforme a própria Imperial Construções Ltda, o que denota o cumprimento do contrato quase totalmente.

Veja-se o que a doutrina explica sobre a situação fática configurada neste caso concreto:

[o adimplemento substancial] “constitui um adimplemento tão próximo ao resultado final, que, tendo-se em vista a conduta das partes, exclui-se o direito de resolução, permitindo-se tão somente o pedido de indenização e/ou

adimplemento, de vez que a primeira pretensão viria a ferir o princípio da boa-fé (objetiva)” (Clóvis do Couto e Silva, O Princípio da Boa-Fé no Direito Brasileiro e Português *in* Estudos de Direito Civil Brasileiro e Português. São Paulo: RT, 1980, p. 56).

O STJ adota expressamente a teoria citada, sempre com vistas à solução mais justa dos casos de extinção contratual, a fim de não descuidar do direito do credor ao cumprimento regular da avença, nem impor ônus demasiado ao devedor quanto ao meio de cobrança do débito e as consequências da violação contratual.

Nesse sentido, não tem guarida a alegação da construtora apelante, de que não houve quitação quase total, pois o “débito é de R\$ 41.108,72, acrescido das indenizações requeridas e o contrato foi realizado no valor de R\$ 100.000,00”.

Na verdade, o quantitativo não é o único elemento a ser considerado, apesar de relevante, porquanto há deduções advindas da procedência da ação revisional intentada pela devedora, além de ser plenamente possível a cobrança do eventual valor sobejante por outras vias.

Assim, não é o caso de rescisão contratual, pois o adimplemento substancial do contrato impede seu desfazimento, em clara mitigação ao art. 475 do Código Civil, considerando que o encerramento do pacto é irrazoável e desproporcional, além de violar a boa-fé objetiva.

Claro está que se trata de limitação apenas à forma de exigência do crédito, não ao direito ao crédito em si, pois a resolução direta do contrato é mais gravosa ao devedor e inadequada à persecução do valor remanescente, razão pela qual deve ser mantida a sentença que julgou improcedentes os pedidos de extinção do contrato e, conseqüentemente, reintegração na posse do bem imóvel.

Cabe, portanto, ao credor/apelante, exigir da devedora as parcelas em aberto, com eventual compensação de créditos, no bojo da ação revisional ou, caso queira, em ação diversa, como bem ressaltado pela sentença, fl. 248.

Face ao exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo, mantendo intactos os termos da sentença de primeiro grau.

É como voto.

Presidiu a sessão a Exm^a. Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além da Relatora, eminente Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Exm^o. Des. José Ricardo Porto e o Des. Leandro dos Santos. Presente à sessão à sessão o Exm^o. 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 10 de outubro de 2017.

Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
RELATORA

G 6