



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

A C Ó R D ã O

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0037758-44.2011.815.2003

ORIGEM: 1ª Vara Regional de Mangabeira

RELATOR: Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

APELANTES: Flávio Gomes Bezerra e Eliane de Carvalho Gomes

ADVOGADO: João Gaudêncio Diniz Cabral

APELADO: Ciave – Empreendimentos Ltda.

ADVOGADO: José Pires Rodrigues Filho

CIVIL e PROCESSUAL – Apelação Cível
– Compromisso de compra e venda de imóvel – Rescisão contratual – Inadimplência dos promitentes compradores – Defesa de dificuldades financeiras – Descabimento – Fatos imprevisíveis – Não caracterização – Bem e família – Inadimplência para pagamento – Circunstância que não favorece os promissários compradores – Manutenção da sentença – Desprovemento.

- A responsabilidade pelo pagamento das prestações é toda do devedor, que devia honrar com os compromissos nas datas aprazadas. Se deixou de receber algum valor com o qual contava para pagamento do acordo, não pode opor a circunstância para o credor, que não tinha conhecimento dela e não deve arcar com o ônus da inadimplência de terceiro.

- “Não há se falar em acontecimento extraordinário e imprevisível, a atrair a teoria da imprevisão, quando aquele foi incapaz de causar mudança de ordem geral e, via de consequência, não atingindo a obrigação da parte, de modo a torná-la excessiva ou inexigível.” (TJMG - Apelação

Cível 1.0024.08.069150-4/001, Relator(a):
Des.(a) Márcia De Paoli Balbino , 17ª
CÂMARA CÍVEL, julgamento em
01/10/2009, publicação da súmula em
20/10/2009)

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

A C O R D A M, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **negar provimento ao recurso manejado**, nos termos do voto do Relator e da súmula de julgamento retro.

RELATÓRIO:

Cuidam os autos de apelação cível interposta por **Flávio Gomes Bezerra** e **Eliane de Carvalho Gomes**, contra a sentença de lavra do Juízo da 1ª Vara Regional de Mangabeira, Comarca da Capital, fls. 62/66, que julgou procedente o pedido formulado na “**ação ordinária de rescisão contratual c/c pedido de reintegração de posse**”, ajuizada pela **Ciave – Empreendimentos Ltda.**

Na decisão combatida, o magistrado sentenciante reconheceu a inadimplência dos contratados, declarando, com isso, a anulação do contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno, com a rescisão da avença, retornando as partes ao “status quo”, na forma da cláusula 15.3, que dispõe sobre a restituição dos valores pagos.

Irresignados, os promovidos recorreram desta decisão, narrando, em síntese, dificuldades financeiras para justificar a falta de pagamento das obrigações.

Aduziram que atravessam “situação de extrema necessidade”, onde os próprios sustentos e de seus três filhos encontram-se comprometidos.

Contaram que o primeiro recorrente “sofreu calote” por parte de uma empresa no importe de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), valores estes que vêm sendo discutidos, inclusive, em demanda judicial paralela, circunstância esta que agravou ainda mais a situação econômica dos contratantes.

Registraram abuso de uma cláusula contratual, que desautoriza o contratante de realizar edificações no local, e, em seguida, colocam-se à disposição para acordo, “tudo para não ser rescindido o contrato e, conseqüentemente, perderem o único bem de família” (“sic”).

Por fim, pugnaram pelo provimento do recurso, para que seja reformada a sentença proferida.

Contrarrazões às fls. 113/119, pela manutenção do “decisum”.

A douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 126, opina pelo prosseguimento do feito, sem manifestação de mérito.

Determinada a tentativa de conciliação nesta esfera de jurisdição (fls. 128), as partes não firmaram acordo, restando infrutíferas as audiências de conciliação judicial de segundo grau, pelos termos de fls. 139 e 141.

É o relatório.

V O T O:

Conheço do recurso apelatório, porque presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

Compulsando os autos, observa-se que a **Ciave – Empreendimento Ltda.** ajuizou ação rescisória de contrato c/c reintegração de posse de bem contra **Flávio Gomes Bezerra** e **Eliane de Carvalho Gomes**, objetivando a decretação de resolução do contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno firmado entre as partes.

Aduz a empresa que os contratados foram notificados do inadimplemento contratual, na tentativa de resolução amistosa do acordo, mas continuam na posse do imóvel, razão pela qual a empresa busca a prestação jurisdicional.

Na decisão combatida, o magistrado sentenciante reconheceu a inadimplência dos contratados, declarando, com isso, a anulação do contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno, com a rescisão da avença, retornando as partes ao “status quo”, na forma da cláusula 15.3, que dispõe sobre a restituição dos valores pagos.

Em recurso interposto, os promovidos se opuseram da sentença, invocando, essencialmente, dificuldades financeiras pelas quais ultrapassam.

Assim, importante registrar, de início, que os contratados não purgaram a mora inconvertida existente no acordo, apresentando proposta para a composição amigável da demanda apenas em termo de sessão de conciliação, onde, até o momento, não há registro de aceitação do credor.

O infortúnio posterior do primeiro demandado, que alega não ter recebido valores de outra empresa, em circunstância que agravou sua situação financeira, não configura justificativa plausível para manutenção de vigência de contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno.

O argumento configura, ao revés, total deslealdade dos devedores para com o credor, que não é obrigado a suportar a inadimplência dos requeridos, inexistindo qualquer tipo de condicionamento para pagamento de prestações contratuais em razão do recebimento de outra verbas pelos devedores.

O que se observa é que os devedores descumpriram as suas obrigações contratuais, para pagamento de prestações do acordo, sendo ineficazes os seus argumentos de defesa, que visam transferir para o credor, que não contribuiu para o infortúnio dos devedores, os prejuízos pelo não recebimento de verba.

A responsabilidade pelo pagamento das prestações é toda do devedor, que devia honrar com os compromissos nas datas aprazadas. Se deixou de receber algum valor com o qual contava para pagamento do acordo, não pode opor a circunstância para o credor, que não tinha conhecimento dela e não deve arcar com o ônus da inadimplência de terceiro.

Aliás, incomoda ao direito, ao bom senso e ao princípio distributivo atribuir ao credor ônus pelo qual não contribuiu, tendo o próprio Código Civil, em seu art. 186, disciplinado a possibilidade de condenação apenas contra aquele que age com culpa ou dolo, o que não foi o caso da empresa credora nos autos.

Dispõe o citado artigo:

“Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano

a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

Não se sabe ao certo de que forma o devedor contava com este valor mencionado no recurso, se deu causa ao não pagamento por terceiro ou poderia evitar a sua inadimplência por outras vias.

A justificativa lançada ocorreu de forma simplória, e mesmo que se considerasse, numa interpretação muito forçada, o princípio da imprevisão contratual na relação entre as partes, que, registre-se, não autoriza o total descumprimento do acordo, o princípio da força obrigatória dos contratos ainda se configuraria com maior força para reger a relação, devendo, no caso, se sobrepor àquele.

“Mutatis mutandis”, impõe-se colacionar o seguinte julgado da jurisprudência, “in verbis”:

“AÇÃO REVISIONAL E CONSIGNATÓRIA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. FATO IMPREVISÍVEL. DESEMPREGO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. ALTERAÇÃO DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. O judiciário não interfere em valores livremente pactuados entre as partes contratantes, eis que o contrato faz lei entre as partes e a revisão de cláusulas contratuais só pode ser feita em casos extraordinários. Deste modo, a aplicação da teoria da imprevisão somente é cabível quando, em decorrência de acontecimentos inesperados e imprevisíveis, uma das partes contratantes for submetida à onerosidade excessiva da prestação, em patente desequilíbrio contratual. O desemprego é fato comum e reiterado na atualidade não justificando, por si só, a revisão do contrato cujas cláusulas foram livremente pactuadas sem a ocorrência de qualquer mácula de ilegalidade ou abusividade. Matérias erigidas somente em sede recursal não poderão ser analisadas pelo juízo ad quem, sob pena de ofensa ao princípio da devolutividade e ao instituto da preclusão.” (TJMG - Apelação Cível 1.0702.05.252382-7/001, Relator(a): Des.(a) Irmair Ferreira Campos, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/06/2008, publicação da súmula em 01/07/2008)

Igualmente descabe aos devedores apegarem-se na tese de defesa de bem de família, quando há inadimplência do contrato que envolve o próprio bem, tendo o imóvel em discussão agregado valor patrimonial aos promissários compradores, que não horaram com os pagamentos nas respectivas contrapartidas.

A impenhorabilidade do bem, como se sabe, não atinge o bem de família quando a inadimplência atinge o

pagamento do bem, segundo se infere da lei 8.009/90.

Ademais, a alegação de abusividade de cláusula contratual não merece sequer ser analisada, diante da generalidade do tema levantado em sede de contestação e apelo, sem que houvesse meio próprio e adequado para a análise da questão.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso apelatório**, mantendo inalterados todos os termos da sentença proferida.

É como voto.

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

Participaram do julgamento o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lyra Filho, juiz convocado em substituição ao Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro 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 o Exma. Sra. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça..

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 17 de novembro de 2015.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator