



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0033673-20.2008.815.2003

RELATOR : Desembargador LEANDRO DOS SANTOS

APELANTE : Magmatec Engenharia Ltda.

ADVOGADOS : Fábio Brito Ferreira, OAB-PB 9.672 e outro

APELADO : Luis dos Santos

DEFENSORA : Sônia Maria Carvalho de Souza, OAB-PB 4.268

ORIGEM : Juízo da 4ª Vara Regional de Mangabeira

JUIZ (A) : Silvana Carvalho Soares

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C PERDAS E DANOS. AUSENTE A CONSTITUIÇÃO EM MORA. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. IRRESIGNAÇÃO. MORA CONFIGURADA. INADIMPLEMENTO COM TERMO CERTO. DESCONSTITUIÇÃO DA SENTENÇA. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. RESOLUÇÃO DO AJUSTE. JULGAMENTO CONFORME ART. 1013, § 3º, DO NCPC. PROVIMENTO DO RECURSO APELATÓRIO.

- No caso é necessário reconhecer que houve a regular constituição em mora do devedor, visto que a demanda tem por fundamento o inadimplemento de obrigação com termo certo não impondo a reiteração da mora mediante interpelação

- Diante do inadimplemento contratual, resta evidente que ao prejudicado cabe pleitear o seu cumprimento ou a sua rescisão sem que isto lhe subtraia o direito de indenização por perdas e danos.

- É cabível a condenação do promitente comprador ao pagamento de indenização ao Autor por perdas e danos pela utilização indevida do imóvel, a fim de evitar enriquecimento ilícito.

Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **DESCONSTITUIR** a sentença e **PROVER o Recurso Apelarório**, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl.118.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Magmatec Engenharia Ltda. contra a Sentença prolatada pela Juíza da 4ª Vara Regional de Mangabeira, que extinguiu, sem apreciação do mérito, a Ação de Rescisão Contratual de Compra e Venda cumulada com Perdas e Danos em face de Luis Santos, sob a fundamentação de inexistência de notificação extrajudicial.

Nas razões de fls. 91/98, a Apelante/Promovente sustenta, em resumo, a desnecessidade de interpelação do Promovido, pois desde da assinatura do contrato o mesmo já tinha conhecimento da sua obrigação e do vencimento de cada prestação, por se tratar de mora *ex re*, nos termos dos artigos 397, 394 e 475 do Código Civil e contrato de fls. 09/12. Por fim, pede a anulação da Sentença e provimento ao recurso para julgar procedentes os pedidos iniciais.

Decretada a revelia e nomeado curador à fl. 70.

Contrarrazões apresentadas às fls.103/106.

A Procuradoria de Justiça não ofertou parecer de mérito (fls. 112/113).

É o relatório.

VOTO

De início, cumpre referir que acerca da resolução ou execução de contrato em face do seu inadimplemento dispõe o Código Civil:

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.

Assim, diante do inadimplemento contratual, resta evidente que ao prejudicado cabe pleitear o seu cumprimento ou a sua rescisão sem que isto lhe subtraia o direito de indenização por perdas e danos.

O Código Civil estabelece, ainda, que o devedor constitui-se em mora com o vencimento da obrigação:

Art. 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.

Parágrafo único. Não havendo termo, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial.

Assim, a ocorrência do termo elege o devedor em mora (*dies interpellat pro homine*); e apenas quando não há termo previsto é que se impõe a interpelação para que se constitua a mora, como dispõe o parágrafo único daquele artigo. Segue o precedente abaixo:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM IMISSÃO NA POSSE E INDENIZAÇÃO. CUMULAÇÃO DE PEDIDOS. POSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE ATIVA NÃO CARACTERIZADA. PRESCRIÇÃO NÃO CONFIGURADA. INADIMPLEMENTO. CONSTITUIÇÃO EM MORA.

(...)

O inadimplemento da obrigação no seu termo, é causa autorizadora à resolução contratual. Inteligência do artigo 475 do CC. **A falta de notificação do devedor não impede o ajuizamento da ação de rescisão contratual, uma vez que o inadimplemento constitui em mora o devedor. Incidência do artigo 397 do Código Civil.** Preliminar rejeitada.

(...)

PRELIMINARES REJEITADAS. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70040277238, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em 28/02/2013) grifei

In casu, como a demanda tem por fundamento o inadimplemento de obrigação com termo certo não impõe a reiteração da mora mediante interpelação

Nesse sentido:

APELAÇÃO CIVEL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL MANTIDA. MULTA CONTRATUAL AFASTADA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA: **A prévia notificação fica dispensada na medida em que o inadimplemento do saldo devedor implica na mora, na forma do artigo 397 do Código Civil. Não se trata de parcelamento ou loteamento urbano, o que dispensa a observância da Súmula 76 do STJ, o Decreto-Lei 745/69 e a Lei n. 6.776/79. Notificar a parte de algo que a lei civil regulamenta é exigência desnecessária. Inaplicabilidade do artigo 474, do CC.**

(...)

DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70059957837, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima, julgado em 31/07/14) *grifei*

Ante o exposto, verifica-se a desnecessidade de constituição em mora do devedor, visto que, como já fundamentado, a Ação Rescisória por inadimplemento de obrigação, ao seu termo, não requisita prévia interpelação senão nos casos especificamente previstos em lei.

Deste modo, inafastável reconhecer que, na espécie, houve a regular constituição em mora do devedor, impondo-se a desconstituição da Sentença, para o prosseguimento do feito.

No entanto, registro que estando o feito pronto para julgamento e sendo desnecessária a produção de prova – cuidando-se de matéria de direito – razão há para desconstituir a Sentença e determinar o prosseguimento do feito, devendo ser julgada, desde logo, a presente demanda, com base no artigo 1013, § 3º, do NCPC.

Pois bem.

Trata-se de rescisória contratual interposta pelo Demandante, sustentando que firmou com o Demandado compromisso de compra e venda, em fevereiro de 2006, de um lote de terreno nº 64, da quadra 266, do loteamento Luís Felipe II, Valentina, João Pessoa, obrigando este ao pagamento R\$10.185,00 (dez mil cento e oitenta e cinco reais), sendo: um sinal de R\$185,00 (cento e oitenta e cinco reais); 25 (vinte e cinco) prestações mensais e sucessivas no valor de R\$110,00 (cento e dez reais); 25 (vinte e cinco) prestações mensais de R\$ 135,00 (cento e trinta e cinco reais); e mais 25 (vinte e cinco) prestações mensais e sucessivas no valor de R\$155,00 (cento e cinquenta e cinco reais), vencendo-se a primeira no dia 05.03.2006 e a última no dia 05.05.2012.

Ocorre que o Promovido/Apelado só realizou o pagamento do valor dado a título de sinal, bem como das 18 (dezoito) primeiras parcelas, estando inadimplente desde de agosto de 2007.

Há, ainda, a notícia de que o Apelado alienou os direitos inerentes ao imóvel acima mencionado a uma terceira pessoa, sem a anuência do Apelante.

As provas apresentadas pelo Promovente são suficientes para demonstrar a inadimplência e a defesa não se desincumbiu do ônus probatório.

Dessa forma, é medida que se impõe a reintegração do Demandante na posse do bem. E, em relação ao valor dado como entrada do negócio – R\$185,00 (cento e oitenta e cinco reais), não há que se falar em restituição dessa importância ao demandado, porquanto deverá ser retido pela parte autora como forma de ressarcimento pelos prejuízos experimentados com o desfazimento do negócio.

No mais, é cabível a condenação do promitente comprador ao pagamento de indenização ao Autor por perdas e danos pela utilização indevida do imóvel, a fim de evitar enriquecimento ilícito.

Quanto ao valor da indenização, tenho que a 'proposta' autoral, não impugnada especificamente pela parte ré, mostra-se razoável e proporcional, no valor total de R\$ 1.222,22 (um mil duzentos e vinte e dois reais e vinte e dois centavos), por todo período de inadimplência.

Por tais razões, amparado em todos os fundamentos expostos acima, **DESCONSTITUO** a Sentença e **PROVEJO** o Apelo, julgando, conforme o art. 1013, § 3º, do NCPC, procedente a presente Ação para decretar a resolução do contrato celebrado pelas partes pelo descumprimento que deve ser imputado ao demandado, determinando a reintegração do Autor na posse do bem. Condenar o demandado ao pagamento de indenização por perdas e danos no valor de R\$ 1.222,22 (um mil duzentos e vinte e dois reais e vinte e dois centavos), corrigidos pelo IGP-M, a contar da data de publicação desta decisão (data da fixação) e juros legais de 1% ao mês desde a citação.

Em face do julgamento, condeno a parte Promovida ao pagamento das custas e honorários, arbitrado em 15% (quinze por cento) do valor da condenação.

É o voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Desembargador Leandro dos Santos. Participaram do julgamento, além do **Relator, Excelentíssimo Desembargador Leandro dos Santos**, os Excelentíssimos Desembargadores **Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti** e **José Ricardo Porto**.

Presente à sessão a douta representante do Ministério Público, **Dra. Vasti Cléa Marinho Costa Lopes**, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível, “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 27 de setembro de 2016.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator