



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0045985-63.2010.815.2001 - Capital
RELATORA : Des.^a Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
APELANTE : Anna Candice Jansen Amorim de Moraes Coelho
ADVOGADO(S) : Ana Patrícia Ramalho de Figueiredo (OAB/PB 11.666) e outros
APELADO : Flauber Augusto Faria Camargo e Glenedir Guedes Camargo
ADVOGADO : Rodrigo Menezes Dantas (OAB/PB 12.372) e outros

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C REPARAÇÃO DE DANOS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA – IMÓVEL – RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO – DISTRATO – SENTENÇA PROCEDENTE – ADIANTAMENTO DE ARRAS – DEVOLUÇÃO DETERMINADA – RECONHECIMENTO DE CULPA IMPUTADO AO VENDEDOR – RETIDÃO – PENA DE CONFISSÃO APLICADA – AUSÊNCIA DE PROVA DE RESPONSABILIDADE DOS COMPRADORES NO DESFAZIMENTO DE NEGÓCIO – ARRAS CONFIRMATÓRIAS DEVOLVIDAS – INTELIGÊNCIA DO ART. 418 DO CC – DESPROVIMENTO DO APELO.

Nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, em que houve o pagamento de arras, aquele deu causa ao distrato, sofrerá as consequências previstas no art. 418 do CC. Considerando que na espécie, quem deu causa foi a vendedora, é devida a restituição dos valores a quem os pagou, no caso, aos compradores.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

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

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Anna Candice Jansen Amorim de Moraes Coelho buscando reformar a sentença (fls. 118/123) proferida pelo Juízo de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca de João Pessoa, nos autos da Ação de Nulidade de Negócio Jurídico c/c Reparação Civil

promovida por Flauber Augusto Faria Camargo e Glenedir Guedes Camargo em face da apelante, que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a ré a “restituir aos autores o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)”, com a devida correção.

Ainda pontou que *“a tese da parte ré de que os autores foram os culpados pela rescisão contratual em virtude do desinteresse em providenciar o financiamento junto ao banco, não foi comprovada. Os autos, na verdade, noticiam outra coisa, na medida em que ficou provado que os autores se empenharam no procedimento da averbação dos cômodos do imóvel junto ao cartório e prefeitura”*.

Por fim, registrou que a *“rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da ré, quando desistiu unilateralmente da venda do imóvel”*.

Em apelação, a apelante alega: 1) os únicos responsáveis “pela rescisão do contrato pactuados são os Apelados, que contribuíram para que o negócio não se realizasse”; 2) argumenta que “atrasaram no pagamento dos alugueres e do IPTU” e porque “tardaram providenciar a entrada dos documentos na CEF para o financiamento do imóvel”; 3) sendo assim, tem o direito de reter as arras.

Ao fim, requer o provimento integral do recurso para julgado improcedente o pedido, fls. 125/130.

Intimados para contrarrazões, a parte autora manifestou-se pelo desprovimento do apelo, fls. 136/141.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo prosseguimento da irresignação recursal, sem manifestação de mérito, porquanto ausente interesse público que torne necessária a intervenção Ministerial, fls. 148/149.

VOTO

Conforme já relatado, cuida-se de Apelação Cível interposta pelo ré, ora apelante, contra a sentença que julgou procedente em parte o pedido e condenou na devolução do valor de R\$ 20.000,00, a título de arras confirmatórias.

A sentença proferida reconheceu que o negócio não se concretizou em razão de a apelante ter desistido do pacto firmado entre os litigantes, sendo-lhe, inclusive, aplicada a pena de confissão: *“registro, desde já, que à ré foi aplicada a pena de confissão em virtude sua ausência à audiência de instrução, onde seria colhido o seu depoimento pessoal”*.

A alegação da apelante em resistir na devolução dos valores reside ao afirmar que o negócio não se materializou por culpa dos apelados, que também atrasaram o pagamento dos alugueres pactuados, do IPTU do

imóvel e que tardaram em providenciar a entradas dos documentos na Caixa Econômica Federal para o financiamento do imóvel.

Saliento que o ônus da prova incumbe I - ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito e II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos do artigo 333 do CPC/1973 aplicável ao caso em comento.

Compulsando os autos, verifico a ocorrência de elementos probatórios insuficientes para demandar o reconhecimento de culpa aos apelados. Ao contrário disso, a apelante deu causa ao distrato.

Inexiste prova de que os aluguéis do imóvel objeto da venda – e que já estava sendo ocupado pelos pretensos compradores/apelados – estava em atraso.

A apelante aduz a existência de ação de despejo, mas não fez prova do ingresso da citada ação. Apenas traz o contrato de locação, cujo prazo foi de um ano 2006/2007, um memorial de cálculo de aluguel referente ao ano de 2010 e demonstrativo de débitos ativos no imóvel. Por essa razão, não se pode compreender que tenha ingressado com citada contenta, pois, da forma como apresentada, reside apenas no campo da conjectura.

Ademais, se débito existia deveria ter tratado em ação própria e não transferir para o negócio de compra e venda entabulado, até porque o imóvel foi devolvido.

Também cai por terra a segunda assertiva, de inércia na busca do financiamento da CEF, porquanto a prova testemunhal bem esclareceu:

“[...] que perguntou a autora sobre como estava a negociação e a mesma informou que havia adiantado uma parte que o restante seria após a documentação ser apresentada no ato do financiamento na CEF; [...] que o negócio não deu certo tendo em vista que a ré desistiu; que não foi por atraso nem por falta de documentos”, fls. 110.

Portanto, inexistindo prova de terem os apelados dado causa ao distrato, pois demonstraram empenho para que a compra se efetivasse, inclusive, contratando despachante para averbações, de forma escorreita a sentença determinou a devolução das arras confirmatórias, nos termos do art. 418 do CC.

"Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-la por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado."

A redação é clara ao permitir que a parte exija a devolução, em restando configurada a inexecução do contrato. Afinal, as arras, quando confirmatórias, constituem pacto acessório, que tem como finalidade a entrega de algum bem, e serve para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida.

Dessa forma, pactuada a promessa de compra e venda de imóvel, com o pagamento de arras confirmatórias, sobrevindo o desfazimento do negócio, a restituição do sinal é de rigor, sob pena de enriquecimento, sem causa, em favor do vendedor.

Neste sentido cito os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. [...] ARRAS CONFIRMATÓRIAS. VENDEDOR QUE DEU CAUSA AO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO. DEVOLUÇÃO DO VALOR DO SINAL, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

[...]

2. As arras confirmatórias constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem, para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida. Por ocasião da rescisão contratual, o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao reus debendi, sob pena de enriquecimento sem causa.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 997.956/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2012, DJe 02/08/2012)

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA A TÍTULO DE SINAL, COM CARÁTER CONFIRMATÓRIO. **1. As arras, quando confirmatórias, constituem pacto acessório que tem como finalidade a entrega de algum bem, servindo para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida. 2. Com o desfazimento do negócio, as arras confirmatórias pagas devem ser restituídas, sob pena de enriquecimento, sem causa, em favor do vendedor.** 3. Apelo não provido. (TJMG; APCV 1.0024.11.151093-9/001; Rel. Des. José Arthur Filho; Julg. 06/09/2016; DJEMG 23/09/2016)

Portanto, ausente a comprovação da culpa dos apelados nos distrato do negócio, de forma escorreita determinou a sentença a devolução das arras pagas, no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), pois a responsabilidade recaiu tão somente a vendedora/apelante.

Por isso, à luz do que fora exposto, não vejo razão para alterar os

fundamentos declinados na sentença.

Diante o exposto, **nego provimento ao apelo.**

É como voto.

Presidiu a sessão o Exm^o.Sr. Des. Leandro dos Santos. Participaram do julgamento, além da Relatora, eminente Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Exm^o. Dr. Aluizio Bezerra Filho (Juiz convocado para substituir o Des. José Ricardo Porto) e o Des. Leandro dos Santos. Presente 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 28 de novembro de 2016.

Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
RELATORA

G/04