



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador
Marcos Cavalcanti de Albuquerque

Acórdão

Apelação Cível – nº. 0116650-30.2012.815.2003.

Relator: Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque

Apelante: Alexandre Vieira Palitot e Karinny Gomes de Castro – Adv.: Zilma de Vasconcelos Barros (OAB/PB nº 8.836).

Apelado: Jonatas Alencar de Andrade – Adv.: Vamberto de Souza Costa Filho (OAB/PB nº 14.529)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AUTONOMIA PRIVADA. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE EVIDENCIA QUE O PROMISSÁRIO COMPRADOR CUMPRIU REGULARMENTE A OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. RESCISÃO POR CULPA DOS PROMISSÁRIOS VENDEDORES. ARRAS/ SINAL. DEVOLUÇÃO.

DESPROVIMENTO DO APELO.

- Se a não realização do contrato for imputável à parte que recebeu as arras, o outro contratante poderá entender o contrato como desfeito e exigir a devolução do equivalente devidamente corrigido, mais juros e honorários de advogado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima identificados.

Acordam os desembargadores da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao apelo.

RELATÓRIO

Tratam-se de Apelação Cível interposta por **Alexandre Vieira Palitot** e **Karinny Gomes de Castro** hostilizando a sentença do Juízo de Direito da 1ª Vara Regional da Comarca da Capital que, nos autos da Ação Declaratória de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e

Morais, que lhe move **Jonatas Alencar de Andrade**, julgou procedente em parte o pedido.

A sentença (fls. 151/153) declarou rescindido o contrato de compra e venda de imóvel, determinando a devolução do valor pago, a título de sinal (R\$ 20.000,00), com correção monetária pelo INPC a partir do desembolso, acrescido de juros de 1% ao mês a partir da citação.

Nas suas razões recursais (157/161) sustentam, em síntese, os apelantes, que: 1) em nenhum momento o ora apelado mencionou que faria uma negociação pela CEF, tanto que ele já havia vendido um antigo apartamento, em que residia, para a aquisição do imóvel objeto do litígio; 2) que após o pagamento do sinal a proposta mudou e nasceu o financiamento pela Caixa; 3) que a conclusão do contrato se deu por conta da não aprovação da Carta de Crédito junto à CEF, uma vez que o promitente comprador não atingiu a renda mínima necessária para a aprovação da transação; 4) que enviaram notificação extrajudicial, mencionando acerca da restrição bancária, bem como alertando das consequências acerca da não efetivação do contrato pactuado; 5) que é fato que não existia data limite para o pagamento, mas o bom senso e os princípios de direito fazem concluir que houve uma demora excessiva e os apelantes não podem ser penalizados pela espera; 6) que o ora apelado deu margem à rescisão do contrato e, portanto, não tem direito à restituição do sinal pago.

Por fim, requereu o provimento do recurso para reformar a sentença.

Contrarrazões apresentadas pelo apelado, rebatendo as argumentações expendidas nas razões da apelação e requerendo o desprovimento do recurso. (fls. 165/169).

Instada a se manifestar, a Procuradoria de Justiça entendeu que não há interesse público que obrigue a intervenção ministerial (fls. 176/177).

É o relatório.

V O T O

Presentes os pressupostos recursais de admissibilidade recursal intrínsecos e extrínsecos, conheço do apelo.

Processo n. 0116650-30.2012.815.2003

Cinge-se a controvérsia recursal quanto ao cabimento da devolução do montante pago a título de arras/sinal em virtude de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel.

Do histórico processual verifica-se que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda (fls. 33/34) em 06/11/2009, tal instrumento tinha por objeto um imóvel localizado no bairro Jardim São Paulo, nesta Capital, o preço total do negócio foi a importância de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) e a forma de pagamento restou pactuado, conforme cláusula segunda do instrumento, nos seguintes termos:

Cláusula Segunda: O preço total e acertado é de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), pago da seguinte forma:

R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), pago através de transferência bancária para a conta do promitente vendedor.

R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), será pago através da Caixa Econômica Federal, ficando acertado entre as partes que caso haja algum impedimento por parte da CEF o sinal dado será devolvido.

Isto posto, compulsando atentamente os autos, verifica-se que a vontade foi manifestada, o contrato foi assinado, contudo, não efetivado por superveniência de conflito de interesses e desencontro de informações.

Com isso, o ora apelado pleiteou a declaração judicial da rescisão contratual, bem como da devolução das arras, ao argumento de que honrou com o pactuado, fazendo a transferência de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e obtendo a liberação de crédito junto à Caixa Econômica Federal, para pagamento da parte final do preço ajustado, porém foi surpreendido com uma notificação extrajudicial, por parte dos ora apelantes, informando que não teriam mais interesse no negócio, rescindindo o contrato por inadimplemento.

Os recorrentes, alegam, dentre outros argumentos, que em nenhum momento o ora apelado mencionou que faria uma negociação pela CEF, tanto que ele já havia vendido um antigo apartamento, em que residia, para a aquisição do imóvel objeto do contrato. Alega, ainda, que não houve aprovação da Carta de Crédito junto a instituição financeira, uma vez que o comprador não atingiu a renda mínima necessária para a aprovação da transação.

Pois bem.

Processo n. 0116650-30.2012.815.2003

O conjunto probatório dos autos corrobora as alegações do ora apelado, que ele cumpriu com o que havia se comprometido no contrato, demonstrando que houve pagamento de R\$ 20.000,00 (fls. 36/37) como entrada do pacto avençado, bem como a obtenção de financiamento bancário para quitação da parte final do preço do negócio, confirmando o seu interesse na aquisição do bem imóvel.

Ao passo que, as razões recursais sustentadas pelos recorrentes de que em nenhum momento o ora apelado mencionou que faria uma negociação pela CEF ou de que a rescisão contratual é decorrente da não aprovação do financiamento junto ao agente financeiro, distorce da realidade.

Tais argumentos se confrontados com a prova dos autos, mais especificamente, com as informações da CEF, que sobrevieram aos autos, no curso da lide (fl. 139), dão conta de que o financiamento foi aprovado e liberado, não havendo qualquer restrição em relação a renda ou atraso na conclusão do processo.

Ademais, pela simples leitura do contrato, verifica-se que, de fato, houve vinculação da concretização da compra e venda do imóvel ao sucesso do financiamento pretendido pelo autor junto à CEF, com a ressalva, na cláusula segunda de que, caso houvesse algum impedimento por parte da instituição financeira, o sinal dado seria devolvido.

O Código de Processo Civil, ao dispor sobre a força probante dos documentos, dispõe em seu art. 408 que: "as declarações constantes do documento particular escrito e assinado ou somente assinado presumem-se verdadeiras em relação ao signatário".

In casu, resta comprovado o conhecimento prévio, por parte dos ora recorrentes, que o restante do preço ajustado seria pago mediante financiamento a ser obtido com instituição financeira, desse modo, não pode a parte criar e valer-se de situação contraditória, agindo de um modo, quando lhe for conveniente e vantajoso e, posteriormente, sustentar que não tinha conhecimento de que parte do preço seria objeto de financiamento, em confronto com suas próprias atitudes, quando da assinatura do contrato e recebimento das transferências bancárias relativas ao sinal.

Assim sendo, tendo a parte assinado o contrato em que previa determinado preço e condições de pagamento, não pode, posteriormente, alegar circunstância que se contraponha àquela postura inicial.

Processo n. 0116650-30.2012.815.2003

O nosso sistema jurídico sanciona a quebra da palavra empenhada como uma ofensa ao ordenamento.

O Código Civil em seu artigo Art. 422 dispõe que: “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Ainda, conforme regramento do Enunciado nº 24 da I Jornada de Direito Civil, a violação dos deveres anexos constitui espécie de inadimplemento, independentemente de culpa, em virtude do princípio da boa-fé, positivado no art. 422 do Código Civil.

Nessa compreensão, é dever das partes ter uma postura apta a resguardar a boa-fé, a honestidade de propósitos, o respeito à confiança, a correção e a coerência, de modo que um agir padrão não pode ser frustrado por um comportamento contraditório, em relação àquele até então praticado.

Na mesma perspectiva, o Enunciado nº 362, da IV Jornada de Direito Civil, estabelece que a vedação do comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) funda-se na proteção da confiança, tal como se extrai dos arts. 187 e 422 do Código Civil.

Do mesmo modo, o Enunciado nº 363, da IV Jornada de Direito Civil, preconiza que os princípios da probidade e da confiança são de ordem pública, estando a parte lesada somente obrigada a demonstrar a existência da violação.

Assim sendo, exsurge inequívoco dos autos, em face dos extratos bancários (fls. 36/37) e do ofício da CEF (fl. 139), que o promissário comprador, ora apelado, cumpriu regularmente a obrigação contratual prevista na cláusula segunda, do pacto celebrado entre as partes (fls. 33/34), tendo efetuado o pagamento do sinal e obtido liberação do financiamento bancário para quitação do restante do preço do negócio, ao contrário do que quer fazer crer os promitentes-vendedores, ora apelantes.

Na verdade, o que se mostra patente nos autos é que o insucesso na concretização da compra e venda do imóvel não pode ser atribuído ao promitente-comprador, ora apelado, mas sim aos promitentes-vendedoras, ora apelantes, que enviaram notificação extrajudicial, optando por rescindir o contrato e não aguardar a conclusão do processo de liberação do financiamento pelo agente financeiro, circunstância esta que estava prevista contratualmente.

Portanto, se a conservação do vínculo não é mais interessante para a parte, se ela entende que houve a frustração do seu interesse a aquisição do bem imóvel, se a prestação perdeu a sua utilidade ou se a relação jurídica deixou de ser confiável, dentro de um contexto de razoabilidade e proporcionalidade, perfeitamente cabível o direito do promitente-comprador, ora apelado, de exercer a sua pretensão de romper o vínculo obrigacional e desconstituir o negócio jurídico.

No caso concreto, o efeito imediato da rescisão do compromisso de compra e venda, motivada por culpa dos promitentes-vendedores, é a restituição dos contratantes ao estado em que se encontravam antes da realização do negócio, o que, no caso em exame, incorreria na devolução simples do sinal.

Nesse sentido, o Código Civil assim dispõe:

Art. 418 do CC. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo 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.

Desse modo, se a não realização do contrato for imputável à parte que recebeu as arras, o outro contratante poderá entender o contrato como desfeito e exigir a devolução do equivalente devidamente corrigido, mais juros e honorários de advogado.

Diante do exposto, verifica-se ter o juízo sentenciante dado adequada solução à questão, retornando as partes ao status quo ante, mostrando-se razoável a devolução do valor pago pelo autor, ora apelado, tendo em vista a sua nítida intenção de adimplir a obrigação contratual, o que não fez por razões externas a sua vontade.

Em face de todo o acima exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso apelatório, mantendo inalterada a sentença de primeiro grau.

Em observância ao art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários fixados na sentença em 10% (dez por cento), perfazendo o total de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, ficando a sua exigibilidade

Processo n. 0116650-30.2012.815.2003

suspensa em virtude de ser a parte beneficiária da gratuidade da justiça, nos termos do art. 98, §3º, do CPC.

É como voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque. Participaram do julgamento os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Marcos Cavalcanti de Albuquerque – Relator, Eduardo José de Carvalho Soares (Juiz convocado para substituir a Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes) e Saulo Henriques de Sá e Benevides.

Presente ao julgamento a Excelentíssima Senhora Doutora Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça.

Sala de sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 03 de julho de 2018.

Desembargador **Marcos Cavalcanti de Albuquerque**
R e l a t o r