



ACÓRDÃO

APELAÇÃO N.º 0029261-32.2013.815.0011.

ORIGEM: 7.ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande.

RELATOR: Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

APELANTE: Marcone Ferreira Gonçalves.

ADVOGADO: Antônio Carlos dos Santos (OAB/PB 6.916).

APELADO: Construtora Andrade Lira Ltda.

ADVOGADO: Gustavo Guedes Targino (OAB/PB 14.935).

EMENTA: AÇÃO DE RESTITUIÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL RESIDENCIAL. AUSÊNCIA DE OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. APELAÇÃO DO AUTOR. SUPOSTO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELA CONSTRUTORA, PROMITENTE VENDEDORA. VENDA DO IMÓVEL A TERCEIRO. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DO VALOR A TÍTULO DE SINAL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DO SALDO REMANESCENTE. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR E NÃO DO VENDEDOR. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO BANCÁRIO. ÔNUS QUE COMPETIA AO AUTOR. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DA CONSTRUTORA DE PROCEDER A ENTREGA DO IMÓVEL. RESOLUÇÃO AUTORIZADA CONTRATUALMENTE. AUSÊNCIA DO DEVER DE INDENIZAR. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

1. Não compete à Construtora a obtenção de financiamento para aquisição de imóvel residencial junto à instituição bancária, por ser de responsabilidade do promitente comprador a comprovação de que preenche os requisitos necessários para a respectiva aquisição.

2. Não havendo como imputar ao promitente vendedor a responsabilidade pela não concretização da avença, resta desconfigurado a ocorrência de qualquer dano moral a ser ressarcido.

VISTO, relatado e discutido o presente procedimento referente à Apelação nº 0029261-32.2013.815.0011, em que figuram como Apelante Marcone Ferreira Gonçalves e como Apelada Construtora Andrade Lira Ltda.

ACORDAM os eminentes Desembargadores integrantes da Colenda Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, acompanhando o Relator, **em conhecer da Apelação e negar-lhe provimento.**

VOTO.

Marcone Ferreira Gonçalves interpôs **Apelação** contra a Sentença prolatada pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, f. 77/80, nos

autos da Ação de Restituição de Valores Pagos c/c Indenização por Danos Morais e Materiais por ele ajuizada em desfavor da **Construtora Andrade Lira Ltda.**, que julgou improcedentes os pedidos de restituição do valor pago a título de sinal, de pagamento do valor correspondente à multa contratual e de indenização por danos materiais e morais, ao fundamento de que ele, Apelante, já foi ressarcido do valor pago a título de sinal, e de que a Ré, ora Apelada, não deu causa ao inadimplemento contratual, não podendo, por esta razão, responder por eventuais danos, condenando-o ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios arbitrados em R\$ 2.000,00, suspensa a exigibilidade por ser beneficiário da gratuidade judiciária.

Em suas razões, f. 83/87, o Apelante alegou que foi vítima de uma enganosa promessa de compra e venda de imóvel, ao argumento de que, apesar de haver procedido ao pagamento do sinal, a contratação não se concretizou em razão de conduta da Apelada que efetuou a venda do imóvel a terceiro, sem que previamente o notificasse de tal negociação.

Sustentou que a conduta da Apelada, consubstanciada no descumprimento do pactuado, ultrapassa o mero dissabor inerente às relações contratuais, o que enseja o seu dever de indenizar pelos danos morais causados.

Pugnou pelo provimento do Recurso para que a Sentença seja reformada e julgado procedente o seu pedido de indenização por danos morais.

Contrarrazoando, f. 91/93, a Apelada afirmou que o negócio não se concretizou em razão de conduta atribuída ao Apelante que descumpriu a sua obrigação contratualmente prevista, no sentido de obter financiamento para o pagamento do saldo remanescente do valor do imóvel, inexistindo, no seu dizer, a prática de qualquer ato ilícito que lhe seja atribuído apto a ensejar o seu dever de indenizar, razão pela qual requereu o desprovimento do Recurso.

Desnecessária a intervenção do Ministério Público no feito, por não se configurarem quaisquer das hipóteses do art. 178, I a III, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do Recurso.

Infere-se dos autos que o Apelante celebrou com a Apelada um Contrato de Compromisso Particular de Compra e Venda para aquisição de um imóvel residencial, no valor de R\$ 90.000,00, tendo efetuado o pagamento da quantia de R\$ 5.000,00, a título de sinal, e se comprometido ao adimplemento do saldo remanescente, no montante de R\$ 85.000,00, por meio de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, conforme se infere da Cláusula Terceira do Instrumento Contratual de f. 10/11.

É fato incontroverso que apesar de o Apelante haver procedido ao pagamento do sinal, o negócio jurídico não se perfectibilizou, limitando-se o objeto do presente Recurso à verificação da parte responsável pelo inadimplemento contratual.

Sustenta o Apelante a tese de que a Apelada descumpriu o acordado, ao argumento de que procedeu à venda do imóvel a terceira pessoa em valor superior ao contratado.

A Apelada, por sua vez, afirma que o negócio não se concretizou em razão de conduta atribuída ao Apelante que descumpriu a sua obrigação de obter financiamento para o pagamento do saldo remanescente, o que inviabilizou o cumprimento de sua obrigação, consubstanciada na entrega do imóvel.

O Instrumento Contratual, f. 10/11, em sua Cláusula Quinta, condiciona a entrega do imóvel à assinatura do contrato de financiamento perante a Caixa Econômica Federal, ônus do qual o Apelante não se desincumbiu, tendo em vista que, apesar de intimado, f. 75, não comprovou a obtenção de financiamento junto àquela Instituição Financeira.

É entendimento dos Tribunais de Justiça pátrios¹ que não compete à

'RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. CULPA IMPUTADA À CONSTRUTORA, PROMITENTE-VENDEDORA.. PEDIDO DE DECLARAÇÃO DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. REVELIA SENTENÇA PELA PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. DECLARAÇÃO DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO E CONDENÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. APELAÇÃO INTERPOSTA PELA PROMOVIDA. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. NÃO OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO BANCÁRIO. ALEGAÇÃO DE CULPA DA PARTE AUTORA. PEDIDO DE PROVIMENTO PARA QUE SEJAM JULGADOS IMPROCEDENTES OS PEDIDOS AUTORAIS, OU PERMITIDA A RETENÇÃO DE VALOR CORRESPONDENTE A 10% OU 20% DO TOTAL PAGO A TÍTULO DE SINAL. CONTRARRAZÕES. PRELIMINAR DE INOVAÇÃO RECURSAL. INTERPOSIÇÃO DE RECURSO POR RÉU REVEL. RAZÕES RECURSAIS REFERENTES À MATÉRIA DISCUTIDA NOS AUTOS. REJEIÇÃO. MÉRITO. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR E NÃO DO VENDEDOR. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE CULPA DA CONSTRUTORA PARA NÃO OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO BANCÁRIO. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. MANUTENÇÃO DA RESOLUTIVIDADE DO CONTRATO. DIREITO DA PROMITENTE-VENDEDORA DE RETER O PERCENTUAL DE 25% SOBRE O VALOR DADO A TÍTULO DE SINAL. PRECEDENTES DO STJ. DEVOLUÇÃO AOS PROMITENTES COMPRADORES DO PERCENTUAL RESTANTE DE 75%. DANOS MORAIS NÃO CARACTERIZADOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. “Não há óbice para a interposição de recurso por réu revel, que pode intervir noprocesso a qualquer tempo, recebendo-o no estado em que se encontra (art. 322, parágrafo único do CPC/1973). (TJ/DF 20140111406996 0034117-57.2014.8.07.0001, 5.ª Turma Cível, Rel.ª Maria Ivatonia Barbosa dos Santos, data de julgamento: 22/06/2016, data de publicação: 28/06/2016).

2. Ainda que a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda tenha ocorrido por mora do promitente-comprador, tem ele direito à restituição das parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito, mormente existindo expressa previsão de multa contratual em favor do promitente-vendedor (TJ/MG, AC 200000044370690001, Rel. Des. TARCISIO MARTINS COSTA).

3. Não havendo como imputar ao promitente vendedor a responsabilidade pela não concretização da avença, resta desconfigurado a ocorrência de qualquer dano moral a ser ressarcido. (TJPB, Processo Nº 00025488820148150171, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. ROMERO MARCELO DA FONSECA OLIVEIRA, j. em 20-09-2016)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA NÃO DEMONSTRADA. Inocorrência de atraso na entrega da obra. Apesar de o contrato prever a possibilidade de pagamento do saldo devedor mediante financiamento imobiliário, não se pode atribuir à promitente-vendedora a responsabilidade pela obtenção dos recursos, mormente considerando que a ré não contribuiu para o atraso na obtenção do financiamento imobiliário e, em razão disso, mostra-se inviável a fixação das indenizações

Construtora a obtenção de financiamento junto à instituição bancária, por ser de responsabilidade do promitente comprador a comprovação de que preenche os requisitos necessários para a respectiva aquisição.

Nesse contexto, inviável o cumprimento pela Apelada de sua obrigação, relativa à entrega do imóvel, tendo em vista o inadimplemento contratual por parte do Apelante.

Consta dos autos que a Apelada notificou o Apelante da resolução contratual, f. 35/37, e, logo em seguida, ajuizou Ação de Consignação em Pagamento para efetuar o depósito judicial da quantia de R\$ 5.000,00 paga por ele a título de sinal, f.

pretendidas. Majorado o valor da verba honorária fixada à procuradora da ré, conforme o disposto no §11 do art. 85 do NCPC, levando ainda em conta às disposições constantes do §2º, incisos I a IV, desse artigo. Apelação desprovida. (Apelação Cível Nº 70077740363, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 12/07/2018)

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. SENTENÇA CITRA PETITA. NÃO CONFIGURADA. APLICAÇÃO DO CDC. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PROVA MÍNIMA DO DIREITO. ART. 373, I DO CPC. RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO REPETITIVO Nº 1.599.511/SP. POSSIBILIDADE DE REPASSE DOS VALORES AOS COMPRADORES. CLÁUSULA ESPECÍFICA NO AJUSTE. DANOS MATERIAIS. NÃO CONFIGURADA A RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA PELA OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO DO SALDO DEVEDOR. (1). Sentença citra petita. Desnecessária a expressa manifestação do juiz a cerca da aplicação das regras do CDC nos contratos de compra e venda em que a incorporadora se obriga à construção das unidades imobiliárias, mediante financiamento diante da sedimentada jurisprudência tanto do STJ como da Corte. Não configurada sentença citra petita. (2) Inversão do ônus da prova. Matéria exclusivamente de direito. É ônus do autor provar minimamente a verossimilhança do seu direito, embora incida as regras do CDC. A mera inversão do ônus da prova não tem o condão, por si só, de levar à sentença a ser reformada de forma integral, conforme pretendem os autores. (3) Comissão de corretagem. A matéria em debate já foi pacificada no E. STJ, em Recurso Repetitivo nº 1.599.511/SP, de relatoria do Min. Paulo de Tarso Sanseverino, que entendeu pela possibilidade das vendedoras repassarem ao consumidor as despesas com comissão de corretagem. No caso, há expressa previsão contratual sobre a responsabilidade do comprador no pagamento de corretor e/ou empresa intermediadora. (4) Ressarcimento de danos materiais. A diferença entre o valor financiado e o constante no corpo do instrumento particular de compra e venda, não é de responsabilidade do vendedor. Cabe ao comprador fornecer a documentação e proceder com financiamento, forte nas disposições contratuais. Nos moldes do art. 373, I, do CPC e da análise do caso em concreto, não é possível aferir descumprimento das obrigações pela parte vendedora a ensejar o ressarcimento por danos materiais e repetição de indébito. Jurisprudência a respeito. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70077076420, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 11/07/2018)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA NÃO DEMONSTRADA. Apesar de o contrato prever a possibilidade de pagamento do saldo devedor mediante financiamento perante instituição financeira, não se pode atribuir à promitente-vendedora a responsabilidade pela obtenção dos recursos, mormente considerando que não restou alegado pelo autor que a negativa de financiamento decorreu de atraso na entrega da documentação pela parte-ré. Possibilidade da incidência da cláusula penal compensatória nos termos estabelecidos na sentença. Descabimento, no caso, de indenização a título de danos materiais e morais. Descabe ser aplicado o disposto no §11 do art. 85 do CPC em relação à procuradora da ré, pois não houve fixação de verba honorária em seu favor pelo juízo a quo. Apelação desprovida. (Apelação Cível Nº 70076751569, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 21/06/2018)

APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. Em que pese não tenha sido concedido à autora financiamento habitacional, por não-preenchimento de requisitos para obtenção do crédito perante a instituição bancária, o que, em tese,

24/42, em observância ao disposto na Cláusula 6.1 do Contrato, f. 11, que determina a devolução do referido valor na hipótese de o promitente comprador não obter o financiamento do valor remanescente junto à Instituição Financeira.

Considerando, portanto, a inexistência de conduta ilegal imputável à Apelada, bem como a ausência de responsabilidade pela não concretização da avença, não há como reconhecer o seu dever de proceder à reparação pelos supostos danos morais apontados pelo Apelante, conforme bem retratado na Sentença.

Posto isso, **conhecido o Recurso, nego-lhe provimento.**

É o voto.

Presidiu o julgamento realizado na Sessão Ordinária desta Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 14 de agosto de 2018, conforme Certidão de julgamento, com voto, o Excelentíssimo Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, participando do julgamento, além deste Relator, o Excelentíssimo Desembargador João Alves da Silva. Presente à sessão a Exma. Procuradora de Justiça Dra. Marilene de Lima Campos de Carvalho.

Gabinete no TJ/PB em João Pessoa,

Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira

Relator



afastaria a responsabilidade da ré pela rescisão do contrato de promessa de compra e venda celebrado, no caso em exame a prova produzida nos autos demonstra que a autora, pessoa de baixa renda, obteve informação inverídica de que tal situação não seria problema para a aquisição do imóvel, fato que fez com que contratasse com a Construtora a aquisição do imóvel, mediante prévio pagamento de valores. Restituição integral dos valores que se impõe, sem a incidência de cláusula penal, na forma simples, eis que não comprovada má-fé da ré. Os valores despendidos com a contratação de advogado não se configuram como dano material. Jurisprudência da Corte. Transtornos decorrentes de eventual descumprimento contratual são conseqüências naturais do risco, inerente a qualquer negócio jurídico, sem, contudo, constituir dano moral passível de indenização. Responsabilidade da instituição financeira afastada. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO DA AUTORA E DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO DA RÉ. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70076096536, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 28/03/2018)