



SECRETARIA DA 1ª CAMARA CIVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL – Nº 00514402420128140301
APELANTE: PAULO GUILHERME DANTAS RIBEIRO
ADVOGADO: JOAQUIM NEVES DAS CHAGAS
APELADO: FRANCINALDO SEABRA SALES
ADVOGADO: FERNANDO JORGE DIAS DE SOUZA

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo requerido PAULO GUILHERME DANTAS RIBEIRO e recurso adesivo interposto pelo autor FRANCINALDO SEABRA SALES, inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível de Belém, que julgou parcialmente procedente a ação declaratória de rescisão de contrato de promessa de venda e compra de imóvel c/c devolução das prestações pagas e multa contratual c/c reparação por danos morais.

Diz o autor que celebrou com o requerido um contrato de promessa de venda e compra de lote de terreno urbano, integrante do loteamento Levylandia, no Município de Ananindeua.

O preço pactuado foi de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), dividido em várias parcelas, sendo que o autor pagou o sinal, e mais quatro parcelas, interrompendo o pagamento, pois o requerido não cumpriu sua obrigação de entregar a posse do imóvel, objeto do contrato, totalmente nivelado, conforme determinava a cláusula quarta do contrato, o que lhe motivou a ajuizar a presente ação. Contestação às fls. 47/59.

Réplica às fls. 61/64.

Sentença de fls. 69/71, julgando parcialmente procedente a ação para rescindir o contrato, por culpa do réu, que deverá devolver ao autor o valor de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais), corrigidos.

Apelação do Requerido Paulo Guilherme às fls. 73/80, na qual o mesmo aduz que o terreno objeto da lide, encontra-se localizado em rua em declive. Porém, o que o autor pretendia era o nivelamento com aterramento total do terreno, o que iria encarecer a venda, pelo menos três vezes mais que o valor da transação, o que não estava previsto no Contrato.

Cita jurisprudências e requer ao final o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 102/109.

Recurso Adesivo do autor às fls. 110/123, requerendo a reforma da sentença, no que concerne ao pagamento da multa, inserida na cláusula penal e danos morais.

Não foram oferecidas Contrarrazões ao recurso adesivo.

É o Relatório. Passo a doutra revisão.

BELÉM, DE DE 2016

GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATORA

SECRETARIA DA 1ª CAMARA CIVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL – Nº 00514402420128140301
APELANTE: PAULO GUILHERME DANTAS RIBEIRO
ADVOGADO: JOAQUIM NEVES DAS CHAGAS
APELADO: FRANCINALDO SEABRA SALES
ADVOGADO: FERNANDO JORGE DIAS DE SOUZA
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA



VOTO

Conheço dos recursos, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

DA APELAÇÃO DO REQUERIDO PAULO GUILHERME

Diz o apelante/requerido que não deu causa a rescisão, eis que o terreno encontra-se nivelado, pronto para receber construção.

Tal afirmativa não condiz com a verdade, principalmente pelas provas acostadas nos autos, que demonstram que a área em questão, não está nivelada e sem qualquer indício de que alguma providência estava sendo tomada neste sentido.

Vejamos o que expressa a Cláusula Quarta do Contrato firmado entre os litigantes:

CLÁUSULA QUARTA: A posse do imóvel objeto deste instrumento será transmitido pelo Promitente Vendedor ao Promitente Comprador, no dia 30/10/2008, totalmente nivelado, o qual exercerá dita posse em nome dele Promitente Vendedor até que se integralize o preço total da presente transação. Em caso de cancelamento deste contrato em decorrência do pactuado no parágrafo segundo da cláusula terceira retro, ficará o Promitente Comprador obrigado a restituir incontinenti a posse do imóvel ao Promitente Vendedor, sob pena de configuração do esbulho possessório. (grifo nosso).

Como podemos observar, houve claro descumprimento contratual por parte do ora apelante, quando não cumpriu o pactuado com o autor/apelado.

Bem posicionou a questão, a Juíza do feito ao dizer: Exsurge clara, então, a obrigação da entrega do imóvel no mesmo nível, razão pela qual tinha o réu o ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 333, inciso II do CPC), entretanto, limitou-se a afirmar que o terreno é inclinado e teria um custo elevado para aterrar todo o imóvel.

Assim, diante do descumprimento contratual pela parte ré, ora apelante, correta a rescisão, determinada pela douta sentenciante.

Portanto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do apelante/requerido.

DO RECURSO ADESIVO DO AUTOR

Pleiteia o autor/apelante em seu recurso, o pagamento de multa contratual e danos morais.

Em relação ao pagamento da multa prevista no parágrafo terceiro da cláusula terceira do Contrato firmado entre as partes, a mesma somente foi prevista para hipótese de arrependimento ou desistência, ou que não vem a ser o caso, portanto, descabe na hipótese em comento.

Com efeito, a avença prevê a incidência de multa contratual apenas em caso de desistência ou arrependimento de uma das partes, hipótese esta que não se confunde com a dos autos, eis que não há prova de que algum dos contratantes tenha de fato se arrependido ou desistido da avença. Houve apenas um desacordo entre eles, a justificar a rescisão decretada na sentença.

Por fim, em relação aos danos morais, o Apelante também não faz jus, seja por ausência de ato ilícito praticado pelo requerido, seja pela não comprovação do efetivo abalo moral suportado.



O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do RESP. 338.162/MG, no qual atuou como Relator, o eminente Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, corroborou entendimento a respeito dos danos morais:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. SEGURO. VIAGEM. DANOS MORAIS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INOCORRÊNCIA EM REGRA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL NÃO CARACTERIZADA. RECURSO DESACOLHIDO. I - Como anotado em precedente (REsp 202.504-SP, DJ 01.10.2001), "o inadimplemento do contrato, por si só, pode acarretar danos materiais e indenização por perdas e danos, mas, em regra, não dá margem ao dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. Embora a inobservância das cláusulas contratuais por uma das partes possa trazer desconforto ao outro contratante - e normalmente o traz - trata-se, em princípio, do desconforto a que todos podem estar sujeitos, pela própria vida em sociedade. II - Não verificadas as omissões apontadas, a mera divergência da parte com o entendimento e a conclusão contidos no acórdão não constituem embasamento a embargos declaratórios. Outrossim, não se pode pretender, por via oblíqua, a reforma da decisão com revisão de questões de fato e de direito".

Ora, o desconforto decorrente do descumprimento contratual, em regra, não alcança a moral, a afetividade ou a intimidade da pessoa de forma a lhe causar vexames ou dores, por existirem meios legais para que seja exigida observância das regras ajustadas, ou a rescisão do contrato.

Assim, também NEGOU PROVIMENTO ao recurso do autor/recorrente.

Face ao exposto, NEGOU PROVIMENTO aos recursos, mantendo integralmente a sentença hostilizada. É como voto.

BELÉM, 07 DE MARÇO DE 2016

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

SECRETARIA DA 1ª CAMARA CIVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL – N° 00514402420128140301
APELANTE: PAULO GUILHERME DANTAS RIBEIRO
ADVOGADO: JOAQUIM NEVES DAS CHAGAS
APELADO: FRANCINALDO SEABRA SALES
ADVOGADO: FERNANDO JORGE DIAS DE SOUZA
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL C/C DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS E MULTA CONTRATUAL C/C DANOS MORAIS. O AUTOR COMPROU UM LOTE DE TERRENO URBANO, DE FORMA PARCELADA, ENTRETANTO VENDEDOR NÃO CUMPRIU O PACTUADO NO CONTRATO, POIS NÃO ENTREGOU O TERRENO



TOTALMENTE NIVELADO, conforme expresso na quarta cláusula do contrato firmado. SENTENÇA JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO PARA RESCINDIR O CONTRATO, POR CULPA DO RÉU, TENDO O MESMO QUE DEVOLVER AO AUTOR O VALOR DE R\$ 14.000,00 (catorze mil reais), CORRIGIDOS. APELAÇÃO DO REQUERIDO SEM SUSTENTAÇÃO, POIS A CLÁUSULA QUARTA É BEM CLARA QUANDO DIZ QUE A POSSE DO IMÓVEL SERÁ TRANSMITIDA PELO PROMITENTE VENDEDOR AO PROMITENTE COMPRADOR, TOTALMENTE NIVELADO, E SE O REQUERIDO ASSIM NÃO PROCEDEU, DESCUMPRIU O PACTUADO. O REQUERIDO NÃO CONSEGUIU PROVAR A EXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO AUTOR, SE LIMITANDO A AFIRMAR QUE O TERRENO É INCLINADO E QUE O NIVELAMENTO SERIA ONEROSO. RECURSO DESPROVIDO. RECURSO ADESIVO DO AUTOR, PLEITEANDO MULTA CONTRATUAL E DANOS MORAIS, TAMBÉM SEM RAZÃO, POIS A MULTA CONTRATUAL SOMENTE FOI PREVISTA EM CASO DE ARREPENDIMENTO OU DESISTÊNCIA, O QUE NÃO VEM A SER O CASO E OS DANOS MORAIS SÃO INEXISTENTES, POIS HÁ AUSÊNCIA DE ATO ILÍCITO PRATICADO PELO REQUERIDO, ASSIM COMO NÃO HÁ COMPROVAÇÃO DE QUALQUER ABALO MORAL. RECURSO DESPROVIDO. RECURSOS CONHECIDOS, MAS DESPROVIDOS.

ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecerem dos recursos e negarem provimento nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exmo. Sr. Dr. Leonardo de Noronha Tavares, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dra. Rossi Maria Gomes de Farias, 4ª Sessão Ordinária realizada em 07 de março de 2016.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora