



ACÓRDÃO N° DJ
2ª CÂMARA CIVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL N° 0038216-19.2012.814.0301
COMARCA DE BELÉM
APELANTE: J.PEREIRA DA COSTA
ADV.: NEILA MOREIRA COSTA
APELADO: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL DO PARÁ
ADV.: LUCIANO DA SILVA FONTES
RELATORA: DESEMBARGADORA EZILDA PASTANA MUTRAN

EMENTA

APELAÇÃO CIVEL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA IMPROCEDENTE. RECONVENÇÃO PROCEDENTE. DIREITO CONTRATUAL, CLAUSULA CONDICIONANTE DESCUMPRIDA. DIREITO DE RETROCESSÃO. RECURSO CONHECIDO, IMPROVIDO A UNANIMIDADE.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível da Comarca de Belém/PA.

ACORDAM os Exmos. Desembargadores que integram a Egrégia 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso, e conceder-lhe provimento nos termos do Voto da Relatora.

Este julgamento foi presidido pelo Exmº. Des. Roberto Gonçalves de Moura.

Belém(PA), 18 de abril de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL DO PARÁ, devidamente representados por advogados habilitados nos autos, com fulcro nos artigos 522 e ss. do CPC, contra decisão prolatada pelo douto juízo da 6ª Vara Cível de Belém que, nos autos da AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, ajuizada por J.PEREIRA DA COSTA.

Na inicial a empresa Autora alega que adquiriu um imóvel de 38.570,79 m,² localizado na Rodovia PA 483, KM 19 na Vila do Conde, adquirido originalmente da Companhia de Desenvolvimento Industrial do Pará, que se recusa a anuir a



transferência legal do imóvel para o legítimo proprietário, não restando outra alternativa que não seja buscar o Poder Judiciário. Alega que cumpriu todos os requisitos legais e contratuais impostos, e que não há justificativa para a recusa.

Em contestação a Requerida narra que foram descumpridas cláusulas contratuais do contrato de compra e venda, e por esta razão não foi possível concluir a transferência de propriedade, sendo esta uma questão condicionante e devidamente estipulada. Requer a improcedência da ação.

Em reconvenção afirma que houve a retomada da área por meio de retrovenda, requerendo a chancela judicial para a devolução do valor pago a reconvinde, em consonância com as cláusulas contratuais.

Em contestação a reconvenção, a Reconvinda alega que adquiriu a área em 2004 da empresa MIB- Industria, Comercio e Serviços LTDA, portanto não há como ter descumprido cláusulas contratuais. Requer a improcedência da reconvenção, pois não se encontram presentes motivos que justifiquem inadimplência contratual.

O Juízo de primeiro grau proferiu sentença às fls. 118, declarando a inobservância das cláusulas contratuais, e que a autor não conseguiu provar seu direito, julgando pela improcedência da ação. Quanto a Reconvenção, julgou procedente condenando por considerar a venda viciada, condenando a reconvinda ao pagamento de 20% dos honorários advocatícios e custas processuais.

Às fls. 132, o autor apresentou recurso de Apelação alegando que cumpriu as exigências contratuais devendo ser reformada a decisão para declarar válido o contrato e suprir a autorização da requerida para a legalização do imóvel.

Em contrarrazões a apelação de fls. 148, os Requeridos pugnam pela manutenção da sentença de primeiro grau.

VOTO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do presente recurso pelo que passo a apreciar suas razões.

A partir do momento em que as pessoas passaram a se relacionar em sociedade, iniciou-se também o conceito de contrato, daí justifica-se a antiguidade do instituto, bem como, a grande relevância do direito discutido nos presentes autos.

O conceito de contrato não foi definido pelo nosso atual código, restando a doutrina a pôr termo em suas obras, conforme leciona Tartuce (Manual de Direito Civil, teoria Geral dos



Contratos, fls. 550, Ed. 2014, Vol. Único):

De início, nota-se que o contrato é um termo jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção dos direitos e deveres. Os contratos são, em suma, todos os tipos de convenções ou estipulações que possam ser criadas pelo acordo de vontades e por outros fatores acessórios.

Diante deste conceito podemos concluir que os contratos são negócios jurídicos por excelência, sendo ato jurídico cujo objetivo norteador é a vontade humana que pretende um objetivo jurígeno. Ressalto ainda que os contratos são amparados por normas e princípios constitucionais, sendo importante destacar a função social e a boa-fé objetiva, como aspectos fundamentais de existência e intimamente ligados ao caso em estudo. Explico.

A requerida no caso em exame é a CDI- Companhia de Desenvolvimento Industrial do Pará, que possui a finalidade de fomentar o desenvolvimento industrial do Estado, promovendo incentivos e facilidades para os empresários, gerando ainda riquezas e empregos para a localidade. Nesse intuito é que se verifica o contrato realizado com a empresa autora (fls. 11/16), cuja extensão de terras de 38.570,89 m² foi vendida pelo valor de apenas R\$ 71.823,32 (setenta e um mil, oitocentos e vinte e três reais e trinta e dois centavos).

O contrato em questão não tem apenas o condão de beneficiar a parte adquirente, possui também a função social anteriormente mencionada, regulando a utilização da propriedade em consonância com o interesse público e as balizas dispostas na Lei Civil em vigor:

Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Transcrevo cláusulas importantes para conhecimento dos Exmo.

Julgadores:

12- Que a construção da unidade industrial deverá ser iniciada dentro de 180 dias, contados a partir da data do pagamento do sinal relativo a presente aquisição, obrigando-se a mesma OUTORGADA COMPRADORA a observar, no que se refere ao desenvolvimento e conclusão das obras, os demais prazos constantes do cronograma físico previamente aprovado pela OUTORGANTE VENDEDORA. Não será considerado início da construção a operação de desmatamento e vedação do terreno.

13- Que decorridos 180 dias contados do prazo fixado na cláusula anterior e não tendo sido iniciada a construção da unidade fabril, reservar-se-á a OUTORGANTE VENDEDORA o direito de recobrar a área vendida, restituindo



o preço desta alienação acrescido das despesas porventura realizadas pela OUTORGADA COMPRADORA e devidamente comprovadas, na forma dos arts. 505 e seguintes do Código Civil Brasileiro, DA RETROVENDA.

Diante do conhecimento das referidas cláusulas contratuais e da afirmativa da autora de que as cumpriu, analisei minuciosamente os documentos juntados aos autos e não encontrei qualquer prova de suas alegações junto a inicial, e nem mesmo na contestação a reconvenção.

No processo civil brasileiro, a regra atinente ao ônus probatório encontra-se disposta no art. 333 do CPC, na qual o ônus da prova pertence ao autor da ação, exceto em casos em que o Juízo determina sua inversão, passando a obrigação a parte adversa.

O mesmo diploma legal dispõe que cabe ao Réu : II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. E no caso concreto, verifico que a CDI/PA cumpriu a exigência legal trazendo a lume um parecer técnico de fls. 73/78, cuja conclusão não detectou nenhuma edificação no local, sendo visualizado um mato extenso com apenas muros ao entorno. Ressalto que o parecer é datado de 05/11/2012, e possui fotos impressas comprovando a situação da área nesta data.

Por fim, conclui-se que houve o descumprimento da cláusula 12 do contrato discutido, uma vez que a autora não conseguiu comprovar o desenvolvimento ou conclusão das obras no período contratual estipulado, sendo justamente o contrário, onde a única a produzir prova é a parte adversa, no sentido de desconstituir as alegações da autora.

Há ainda outro ponto importante a ser analisado nos autos:

O contrato discutido foi datado de 07.07.2011, conforme faz prova as fls. 16, sendo registrado no Cartório de Ofício de Notas, realizado entre as partes presentes nesse processo.

Às fls. 20/26, existe um outro contrato formulado entre a Autora da ação, J PEREIRA DA COSTA e a MINERAÇÃO BURITIRAMA S/A, datado de 26.07.2011, sendo realizado 19 dias após o primeiro contrato.

O primeiro questionamento que surge da verificação das datas é que não poderia a autora ter realizado obras e concluído as fases contratuais previstas para o prazo de 180 dias, se vendeu o imóvel a uma terceira pessoa apenas 19 dias após sua compra?

Uma segunda reflexão faz-se com relação ao valor da compra pela autora de R\$ 71.823,32 (setenta e um mil, oitocentos e



vinte e três reais e trinta e dois centavos), e o valor da venda por R\$ 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais), ressaltando que ocorreu apenas 19 dias após a aquisição do imóvel!

É importante trazer ao conhecimento dos nobres julgadores que no contrato consta a cláusula 18 (fls. 15v), dispõe que a área só poderá ser vendida a terceiros com expressa autorização da vendedora, sendo que esta possui direito de preferência sobre a venda.

Verificando os autos é incontroverso que não existe autorização da Requerida para a realização da venda, mas a autora alega que informou sobre a venda e que a CDI manteve-se inerte. Ora, no contrato resta elucidativo que a autorização deve ser expressa, não havendo a possibilidade de autorização tácita, sendo então impossível o acolhimento desta alegação.

Ademais, verifico que há um e-mail enviado por meio de correio eletrônico para o endereço , que não faz qualquer prova de comunicação recebida pela CDI, pelo contrário, um e-mail informal encaminhado para o portal Hotmail.com e não para qualquer endereço eletrônico de domínio da Empresa Requerida.

Observo ainda que se a autora pretendesse cumprir a cláusula contratual para comunicar a CDI, poderia ter usado várias formas disponíveis e idôneas como o envio de Carta Registrada por AR ou intimação extra judicial por Cartórios de Notas, com prazo razoável para manifestação, mas não o fez. Ressaltando que seria muito inviável cumprir esta cláusula contratual, uma vez que percebe-se que a venda foi realizada com muita pressa, apenas 19 dias após a compra do imóvel.

Por fim, é importante correlacionar os fatos apontados com o princípio da boa-fé objetiva que engloba deveres anexos como: dever de cuidado em relação a outra parte negocial; dever de respeito; dever de agir conforme a confiança depositada; dever de lealdade e probidade; dever de colaboração ou cooperação; dever de agir com honestidade; dever de agir conforme a razoabilidade, a equidade e a boa razão.

A desatenção a esses deveres leva a violação positiva do contrato com a responsabilização civil, pois, segundo o entendimento doutrinário majoritário, trata-se de um preceito de ordem pública. Este é o teor do Enunciado nº 363 CJF/STJ, da IV Jornada de Direito Civil:

Os princípios da probidade e da confiança são de ordem pública, estando a parte lesada somente obrigada a demonstrar a existência da violação.



Por fim, de acordo com o art. 136 do Código Civil, o encargo não cumprido pela parte e expressamente disposto no contrato, pode suspender o exercício de direitos:

O encargo não suspende a aquisição nem o exercício do direito, salvo quando expressamente imposto no negócio jurídico, pelo disponente, como condição suspensiva.

Dispositivo que adequa-se perfeitamente ao caso concreto, uma vez que foram apontadas diversas cláusulas descumpridas pela autora, autorizando a Requerida a exercer o direito de retrovenda.

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO DO APELO E NEGO-LHE PROVIMENTO para MANTER a sentença de 1º grau in totum, tudo nos moldes da fundamentação lançada.

Publique-se. Intime-se.

Belém, 18 de abril de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora