



ACÓRDÃO Nº _____ - DJE: ___/ABRIL/2019.
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.
APELAÇÃO CÍVEL nº 0004121-32.2011.814.0301.
COMARCA: BELÉM / PA.
APELANTE: ELISON NINA DE AZEVEDO.
ADVOGADO: JERUSA NINA MEIRELLES – OAB/SP nº 137.285.
ADVOGADO: MARYLIA LIMA NINA DE AZEVEDO – OAB/PA nº 20.123.
APELADO: CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA.
APELADO: LUNA EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO: ROBERTO TAMER XERFAN JUNIOR – OAB/PA nº 9.117.
RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE CONDIÇÃO IRRETRATÁVEL OU IRREVOGÁVEL. DIREITO DE RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO ASSEGURADO A AMBAS AS PARTES. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA PURAMENTE POTESTATIVA OU ABUSIVA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. OCORRÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e POR UNANIMIDADE em CONHECER do recurso e LHE NEGAR PROVIMENTO, para permanecer inalterados os termos do decisum vergastado, nos termos do voto do relator.

Turma Julgadora: Des. Constantino Augusto Guerreiro – Relator, Des^a. Maria do Ceo Maciel Coutinho – Presidente e Des. José Roberto Maia Pinheiro Bezerra Júnior.
Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 13ª Sessão Ordinária, aos vinte e dois (22) dia do mês de abril (4) do ano de dois mil e dezenove (2019).

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.
APELAÇÃO CÍVEL nº 0004121-32.2011.814.0301.
COMARCA: BELÉM / PA.
APELANTE: ELISON NINA DE AZEVEDO.
ADVOGADO: JERUSA NINA MEIRELLES – OAB/SP nº 137.285.
ADVOGADO: MARYLIA LIMA NINA DE AZEVEDO – OAB/PA nº 20.123.
APELADO: CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA.
APELADO: LUNA EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO: ROBERTO TAMER XERFAN JUNIOR – OAB/PA nº 9.117.
RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

RELATÓRIO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta perante este Egrégio Tribunal de Justiça por ELISON NINA DE AZEVEDO, nos autos da Ação Ordinária (processo nº 0004121-32.2011.814.0301), movida em desfavor de CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA e LUNA EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA, diante de seu inconformismo com a sentença prolatada pelo juízo da 9ª Vara Cível de Belém que julgou improcedente a ação, ante a ausência de abusividade na cláusula que permitia, assim como para o consumidor, que a promitente-vendedora pudesse rescindir unilateralmente o contrato.

Razões do Réu às fls. 156/166 tendo ele alegado, em suma, que pagou regularmente todas as parcelas referente à promessa de compra e venda de imóvel, salvo a referente às chaves do bem. Que três anos após a celebração do referido pacto, as Rés lhe notificaram extrajudicialmente no sentido de lhe informar que rescindiriam unilateralmente o contrato, com base na cláusula nº 9.6 do mesmo. Que a referida cláusula seria nula, eis que



claramente abusiva, razão porque requer que este Poder Judiciário assim a reconheça, anulando, por conseguinte, a rescisão operada unilateralmente pelas Apeladas.

Contrarrrazões apresentadas às fls. 180/192, ocasião em que os Apelados requereram o desprovimento do apelo interposto.

Por conseguinte, o processo foi originariamente distribuído para a Des^a. Celia Regina de Lima Pinheiro em 01/04/2013. Em seguida, consoante a publicação da Emenda Regimental n° 05/2016, fora determinada a redistribuição do feito em 26/01/2017. Por sua vez, o feito foi distribuído em 15/02/2017 para a Des^a Maria do Ceo Maciel Coutinho. Por fim, nos termos da Ordem de Serviço n° 01/2017-VP (DJe 10/08/2017), o feito foi novamente redistribuído, tendo vindo à minha relatoria em 03/10/2017.

É o relatório. Inclua-se o feito em pauta para julgamento.

Belém/PA, 04 de abril de 2019.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

VOTO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE CONDIÇÃO IRRETRATÁVEL OU IRREVOGÁVEL. DIREITO DE RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO ASSEGURADO A AMBAS AS PARTES. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA PURAMENTE POTESTATIVA OU ABUSIVA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. OCORRÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Sem delongas, sustentou o Apelante que honrou com praticamente todos os seus deveres inculpidos no contrato de fls. 15/31, com exceção do pagamento da parcela relativa às chaves, tudo em razão de que a promitente-vendedora ainda não havia cumprido com sua obrigação, tal seja o da entrega do imóvel.

Com efeito, 2 (dois) anos após a celebração do contrato, as Rés notificaram extrajudicialmente o Autor, aduzindo que não tinham mais interesse em manter o referido contrato de promessa de compra e venda de imóvel e, com fulcro no art. 473 do CC/02 e cláusula 9.6 do mencionado pacto, realizou a rescisão unilateral do contrato. Tal cláusula está assim disposta: Verificada a rescisão por culpa da PROMITENTE VENDEDORA, ficará o promitente comprador no direito de ressarcimento integral das quantias pagas, devidamente atualizadas monetariamente pelo índice previsto neste instrumento e também de uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor deste ressarcimento. Inconformado, o Autor aduziu que a cláusula n° 9.6 do contrato violou o art. 51, IV, IX, XI e XV, do CDC, razão pela qual requereu o reconhecimento da abusividade da mesma, com a consequente declaração de sua nulidade. Por decorrência lógica, pleiteou a nulidade da rescisão unilateral realizada pelas Apeladas. Contudo, sem devaneios, destaco que o entendimento firmado no decisum vergastado não merece reforma, senão vejamos:

Sobre os referidos artigos do Código do Consumidor que, segundo o Apelante, teriam sido violados, vale a pena conferir a redação dos mesmos:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

Com efeito, a partir da leitura da cláusula n° 9.6, impugnada pelo Apelante, e dos incisos do §1º do



art. 51, do CDC, a possibilidade do promitente-vendedor de rescindir o contrato de forma unilateral não implica em desvantagem exagerada em desfavor do consumidor. Ademais, ainda que a relação contratual seja abrangida pelo Código Consumerista, tal fato não afasta o direito do vendedor de rescindir unilateralmente o contrato, uma vez que no pacto firmado entre os litigantes não se estipulou a impossibilidade do direito de arrependimento ou que o mesmo fosse irrevogável ou irretratável. Além disso, o contrato se tratou de uma promessa, bem como não foi registrado em Cartório de Registro de Imóveis, para fins de aquisição pelo promitente-comprador do direito real à aquisição do imóvel, nos termos do art. 1.417 do CC/02.

Por sua vez, verifico que da redação das cláusulas nº 9.8 e 9.9, o mesmo direito de rescisão unilateral que foi conferido ao fornecedor também foi concedido ao Recorrente, podendo este também ter rescindido e/ou desistido da promessa firmada. Tal fato, no meu sentir, afasta a alegação de abusividade da cláusula nº 9.6, bem como o argumento de que a mesma seria puramente potestativa (STJ - REsp 681100 / PR, DJ 14/08/2006).

Salienta-se, ainda, que a notificação de fls. 51 atende ao requisito do distrato unilateral descrito no art. 473 do CC/02, tal seja de que tal ato se opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Nesse sentido, perfeita foi a observação realizada pelo juízo a quo às fls. 153/154, nos seguintes termos:

Não há abusividade alguma na cláusula 9.6 que permite a rescisão unilateral por uma das partes, por não ser o contrato irrevogável ou irretratável, da mesma forma que se o Autor desejasse rescindir unilateralmente também teria esse mesmo direito, diante do caráter e bilateral dos contratos e autonomia das vontades. Deve ser respeitada a autonomia da vontade das partes, diante da natureza e da origem do contrato. Por outro lado, o CDC não é suficiente para amparar a pretensão do Autor, mesmo que tivesse a inversão de provas à seu favor, o que desde logo se defere, não se aproveitaria para provimento do seu pedido, por não ser suficiente para obrigar alguém a se manter contratado contra sua vontade. Na realidade, o contrato firmado com o Autor foi somente uma promessa fornecendo ao Autor uma mera expectativa de direito sobre um bem mas não o direito a propriedade do imóvel. A propriedade é da Ré, que se arrependeu da promessa. A promessa é uma mera expectativa de direito e não estava sequer quitada ou registrada.

Destarte, não tendo sido verificada nenhuma abusividade na cláusula que permitia ao promitente-vendedor rescindir unilateralmente o pacto, impõe-se, pois, a manutenção da decisão vergastada. ASSIM, ante todo o exposto, CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO ao recurso de apelação, mantendo-se, pois, inalterados os demais dispositivos da sentença.

É como voto.

Belém/PA, 22 de abril de 2019.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO
Desembargador – Relator