



Número: **0009027-88.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **06/08/2019**

Valor da causa: **R\$ 374.878,67**

Processo referência: **0009027-88.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANDRE MARTINS PEREIRA (APELANTE)	ADRIANA AFONSO NOBRE (ADVOGADO) ARIANI DE NAZARE AFONSO NOBRE BARROS (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
BERLIM INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELADO)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
BERLIM INCORPORADORA LTDA (APELADO)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
ANDRE MARTINS PEREIRA (APELADO)	ADRIANA AFONSO NOBRE (ADVOGADO) ARIANI DE NAZARE AFONSO NOBRE BARROS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
24103 78	06/11/2019 10:35	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO (198) - 0009027-88.2015.8.14.0301**

**APELANTE:** ANDRE MARTINS PEREIRA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, BERLIM INCORPORADORA LTDA

**APELADO:** CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, BERLIM INCORPORADORA LTDA, ANDRE MARTINS PEREIRA

**RELATOR(A):** Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

### EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. RESPONSABILIDADE PELA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. OCORRÊNCIA DE DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE ARRAS NO CONTRATO. DEVOUÇÃO EM DOBRO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS À UNANIMIDADE.

1. Julgamento antecipado da lide efetuado em acordo com o artigo 355, inciso I do NCPC. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada.
2. No momento da aquisição do imóvel, a apelante figurava na qualidade de fornecedora (construtora), não podendo, portanto, se escusar da responsabilidade pelo atraso da obra. Preliminar de Ilegitimidade Passiva. Rejeitada
3. O atraso injustificado na entrega do imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor acarreta o dever de restituição integral das parcelas pagas, quando da



rescisão contratual. Entendimento sumulado pelo STJ. Hipótese dos autos em que incontroverso o atraso na entrega do imóvel, resta configurada a culpa exclusiva da parte ré, impondo-se a restituição integral dos valores pagos.

4. Ocorrência de dano moral na hipótese dos autos, considerando-se o longo atraso na entrega do imóvel, além da negativa de restituição das parcelas pagas. Manutenção do *quantum* arbitrado em sentença.
5. Pedido de restituição dos valores referentes as arras e mais o seu equivalente, com fundamento no artigo 418 do CC. No caso concreto, não restou expressamente consignado que os valores pagos pelo comprador teriam a qualificação jurídica de arras, de forma que não há que se falar em restituição em dobro, não merecendo reparos a sentença que determinou a restituição de forma simples de todas as parcelas pagas.
6. Recursos de Apelação CONHECIDOS e DESPROVIDOS À UNANIMIDADE.

## RELATÓRIO

## RELATÓRIO

Trata-se de Recursos de Apelação, interposto por ambas as partes, em face da sentença proferida na Ação de Rescisão Contratual c/c pedido de Restituição de quantia paga e Indenização por Perdas e Danos movida por **ANDRÉ MARTINS PEREIRA** contra **BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**, em trâmite no juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial da Capital.

Na exordial (ID 2059146), alega o autor que, em 31/12/2010 firmou Compromisso de Compra e Venda de apartamento no Ed. Torre Pardelas integrante do Condomínio Torres Dumont, pelo preço total de R\$ 330.463,08 (trezentos e trinta mil, quatrocentos e sessenta e três reais e oito centavos) e que o prazo de conclusão do empreendimento era dezembro de 2014, já computada a cláusula de tolerância.



Afirma que em razão da ausência de previsão para a entrega, no começo do ano de 2015, solicitou a rescisão do contrato de compromisso de venda e compra com a restituição integral dos valores pagos e que não teve resposta da construtora.

Requer seja declarada a rescisão do contrato com a restituição integral e imediata de todas as parcelas pagas e mais o equivalente ao valor das arras atualizado monetariamente e acrescido de juros legais pelo INCC; a condenação das requeridas a restituição a título de perdas e danos, dos valores despendidos com o pagamento de alugueis até a data da devolução das parcelas pagas e das arras; a condenação das requeridas, a título de indenização por danos morais no valor equivalente a R\$ 53.733,08 (cinquenta e três mil, setecentos e trinta e três reais e oito centavos). Com a inicial, juntou documentos.

Em sua contestação (ID 2059149), a parte ré arguiu, preliminarmente, a ilegitimidade passiva e, no mérito, a legalidade da cláusula de tolerância; a legalidade da cláusula de retenção de percentual de rescisão; a inexistência de ilicitude; a inexistência dos alegados danos morais; a inexistência do dever de indenizar por danos materiais. Juntou documentos.

Réplica à contestação apresentada (ID 2059152).

Em seguida, foi proferido julgamento antecipado da lide (ID 2059153) pela parcial procedência da demanda, com a seguinte parte dispositiva:

“Isto posto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos do autor (CPC, art. 487, I). Assim, declaro rescindido o contrato. Sendo assim, defiro o recebimento integral dos valores pagos pelo autor a serem pagos corrigidos monetariamente pelas rés, com juros de 1% ao mês (termo inicial de juros: janeiro/2015). Condeno as rés ao pagamento de uma indenização por dano moral em favor do autor, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar do evento danoso (janeiro/2015), e correção monetária, pelo INPC, a contar da prolação desta decisão. Indefiro o pedido de indenização por dano material à título de lucros cessantes. Em razão da sucumbência mínima do autor, condeno finalmente as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação. P.R.I.C. Belém, \_\_\_ de julho de 2017”.

Opostos Embargos de Declaração pelo autos, o magistrado “*a quo*” lhes de parcial provimento para alterar a sentença nos seguintes termos:

“Onde se lê: ‘Assim, declaro rescindido o contrato. Sendo assim, defiro o recebimento integral dos valores pagos pelo autor a serem pagos corrigidos monetariamente pelas rés, com juros de 1% ao mês (termo inicial de juros: janeiro/2015).’ Leia-se: ‘Assim, declaro rescindido o contrato. Sendo assim, defiro o recebimento integral dos valores pagos pelo autor a serem pagos corrigidos monetariamente (índice INPC) pelas rés, com juros de 1% ao mês (termo inicial de juros: janeiro/2015).’

Inconformada, **a parte ré** interpôs apelação (ID 2059155), afirmando, preliminarmente, a impossibilidade de julgamento antecipado da lide e o cerceamento de defesa, bem como, a ilegitimidade passiva *ad causam* e, no mérito, pugnou pelo total provimento do recurso para reformar a sentença com o julgamento improcedente da demanda, posto que a apelante não cometeu nenhum ato ilícito apto a ensejar indenização.



A **parte autora**, por sua vez, também apresentou recurso de apelação, requerendo a reforma da sentença no sentido de condenar as apeladas ao pagamento em dobro do valor pago a título de arras, atualizado monetariamente, conforme o art. 418 do CC.

Apresentadas contrarrazões (ID 2059161 e 2059163), bem como, pedido de concessão de tutela de urgência por parte do autor.

Coube-me o feito por distribuição.

É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima sessão de julgamento virtual.

Belém, 10 de outubro de 2019.

**DES. RICARDO FERREIRA NUNES**

**Relator**

**VOTO**

1. **Juízo de admissibilidade.**

Presentes os pressupostos de sua admissibilidade, **conheço** dos recursos de apelação.

2. **Preliminares.**

**2.1. Preliminar de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide.**

A parte ré/apelante se mostra inconformada com o julgamento antecipado da lide, sob a alegação de que teria sido cerceada no seu direito de defesa, ante a imprescindibilidade de produção das provas requeridas na contestação, em especial o depoimento da autora e a juntada de documentos, não estando o processo apto para julgamento.



Compulsando os autos, entendo que o julgamento antecipado da lide efetuado em primeira instância está perfeitamente de acordo com o artigo 355, inciso I do CPC/2015, não havendo que se falar em cerceamento do direito de defesa.

O Juízo é o destinatário das provas, assim, cabe ao julgador verificar a necessidade ou não da produção das provas nos autos, a fim de evitar desnecessários atos que nada mais fariam do que atentar contra os princípios da economia e celeridade processual, quando já se encontrem outras provas suficientes para formar o convencimento do magistrado a respeito da questão em debate, ou determinar, ainda que de ofício, a realização das que entenda indispensáveis para o deslinde da questão.

Esta é a lição de Hélio Tomaghi: *“Conquanto o ônus da prova caiba às partes (art. 333) é o juiz que faz a seleção das requeridas e diz quais são as necessárias à instrução do processo”*.

Ainda importante observar o que determina o artigo 130 do CPC/2015:

Art. 130. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento das partes, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

Assim sendo, dependendo do exame de cada caso concreto e do contexto específico dos elementos constantes dos autos, poderá o julgador determinar ou indeferir as diligências probatórias requeridas pelas partes, estando convencido e sentindo condições de formar seu convencimento com base nas provas já existentes nos autos, pode perfeitamente dispensar as que entender inúteis. Desse modo, no caso concreto, entendeu o Juízo, ao meu sentir corretamente, que a matéria comporta julgamento antecipado da lide, pois os fatos estão documentalmente comprovados, cabendo unicamente sobre eles aplicar o direito.

Sobre o tema colho o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça, cuja ementa transcrevo a seguir:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. INDEFERIMENTO DE PROVA ORAL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. ARRAS. DEVOLUÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

**1. De acordo com o art. 330, I, do CPC/1973 é facultado ao juízo proferir sentença, desde que não haja necessidade de produzir provas em audiência. Por sua vez, o art. 131 do CPC/1973, que trata do princípio da livre persuasão racional, estabelece que cabe ao magistrado avaliar as provas requeridas e rejeitar aquelas que protelariam o andamento do processo, em desrespeito ao princípio da celeridade processual.**

2. No caso, depreende-se que o Colegiado Estadual julgou a lide com base no substrato fático-probatório dos autos, cujo reexame é vedado em âmbito de Recurso Especial, ante o óbice do enunciado da Súmula 7 deste Tribunal. Sendo o magistrado o destinatário da prova, compete a ele o exame acerca da necessidade ou não da produção do aporte requerido.

3. Em relação à necessidade ou não de devolução do valor pago a título de arras, o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo, mais uma vez, o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.



(AgInt no AREsp 1096303/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 29/08/2017)

Conforme jurisprudência e entendimento supracitados, rejeito a preliminar de cerceamento do direito de defesa.

## **2.2 Preliminar de ilegitimidade passiva de Construtora Leal Moreira Ltda, suscitada no apelo das empresas requeridas.**

Sustentam, nesse ponto, a ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, argumentando que o contrato de promessa de compra venda foi firmado tão somente com a Berlim Incorporadora LTDA, não possuindo a Construtora Leal Moreira LTDA capacidade de entregar a unidade do empreendimento, objeto de discussão dos recursos.

Sem razão os apelantes. Explico.

Primeiramente, cumpre pontuar que o imóvel objeto da demanda, a princípio foi objeto de contrato de promessa de compra e venda entre Berlim Incorporadora e o autor (ID 2059146, págs. 28/52 e ID 2059147, págs. 1/8), porém observa-se do documento que embora a Construtora Leal Moreira Ltda estivesse ausente como parte contratante, seu logotipo constou em todas as folhas do contrato, atuando como verdadeira parceira da Berlim Incorporadora e, além disso, referida construtora foi responsável direta pela construção do empreendimento, o que, ao meu ver, legitima sua participação no polo passivo da demanda.

Ante tais considerações, REJEITO a preliminar.

## **3. Razões recursais.**

### **3.1 Da legalidade da cláusula de retenção de percentual de rescisão. Da inexistência de ilicitude.**

Verifica-se da sentença que o juízo de piso declarou rescindido o contrato com a determinação de restituição integral dos valores pagos em razão de restar configurado o atraso na entrega da obra.

Em suas razões recursais, os recorrentes, Construtora Leal Moreira Ltda e Berlim Incorporadora Ltda, defendem a reforma da sentença neste ponto, posto que a cláusula que prevê a retenção de percentual na hipótese de rescisão seria lícita e praticável, não podendo a construtora arcar com os fatos supervenientes e de força maior que vieram a impedir o autor de arcar com suas obrigações.

Sem maiores digressões a respeito do assunto, entendo não lhes assistir razão. Isto porque, o Superior Tribunal de Justiça já pacificou o entendimento acerca da imperiosa necessidade de restituição integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, quando a culpa pela rescisão for exclusiva do vendedor/construtor, conforme se verifica a seguir:

“Súmula nº 543 do STJ - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”. (Grifei).



Assim, considerando incontroverso nos autos, o atraso na entrega do imóvel que segundo se constata do documento de ID 2059163 só teria sido disponibilizado ao autor em fevereiro de 2018, ou seja, mais de três anos após o prazo acordado, resta configurada a culpa exclusiva da parte ré, impondo-se a restituição integral dos valores pagos.

Ademais, compulsando os autos, verifica-se claramente que a cláusula invocada pelas apelantes para afirmar a retenção de 50% (cinquenta por cento) das parcelas pagas, trata, em verdade, da hipótese de rescisão em razão do inadimplemento do comprador, o que não ocorreu no presente caso. Assim, sem entrar na discussão acerca de sua abusividade a luz da jurisprudência dos Tribunais Superiores, a cláusula não se aplica ao caso, já que a rescisão pretendida decorre do atraso na entrega do imóvel e não de inadimplemento do comprador.

Desta forma, não merece reforma a sentença proferida pelo juízo a quo, neste ponto.

### **3.2 Da impossibilidade de imposição de multa por inadimplência contratual cumulada com lucros cessantes.**

Neste ponto, a parte ré/apelante, sem dúvidas se referia a processo diverso, já que a imposição de multa por inadimplência contratual não foi requerida pelo autor da demanda e muito menos foi objeto da sentença atacada que, inclusive, julgou improcedente o pedido de indenização por lucros cessantes, motivo pelo qual, deixo de analisar.

### **3.3 Dos danos morais.**

Com relação a esse tópico, o juízo de piso condenou as requeridas a pagarem o valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais) ao requerente. Insurgem-se as rés/apelante contra a condenação, sob o argumento de que não estaria caracterizado o dano moral, em virtude de não ter sofrido o autor da demanda ofensa a algum de seus direitos de personalidade.

Pois bem. Sabe-se que o atraso na entrega da obra, por si só, não gera automaticamente presunção de ocorrência de danos morais, sendo este entendimento pacificado no âmbito da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

No entanto, há situações particulares nas quais se pode detectar uma anormal violação dos direitos da personalidade do promitente-comprador decorrente do atraso, como ocorreu no presente caso, haja vista que o prazo fatal para entrega do empreendimento estava prevista para dezembro/2014 (considerando a cláusula de tolerância), o que só teria ocorrido em fevereiro de 2018, pelo menos do que se depreende dos autos (ID 2059163), ou seja, soma-se mais de três anos de atraso na entrega do imóvel e uma demora que já perdura quase cinco anos sem que o autor tenha sido ressarcido dos valores pagos ante o pedido de rescisão contratual, estando impossibilitado de utilizar seus recursos da forma que entende devida, o que, ao meu ver, demonstra que não se trata de mero inadimplemento contratual.

Nesta oportunidade, colaciono precedente da 3ª Turma do STJ, a qual reconheceu a existência de danos morais quando ultrapassado dois anos do prazo de entrega do imóvel, considerando a cláusula de tolerância:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. ATRASO. INDENIZAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. POSSE. IMÓVEL. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. VALOR DA



INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ). 2. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. **No caso concreto, a comprovação, pela Corte de origem, de atraso de mais de 2 (dois) anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização.** 3. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel. 4. (...)  
6. Agravo regimental não provido.  
(AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018)

Ante tais considerações e, tendo em conta que o valor arbitrado a título de danos morais não foge à razoabilidade nem à proporcionalidade, mantenho a sentença neste ponto.

#### **3.4 Dos Lucros Cessantes.**

Uma vez mais, parece que as empresas apelantes estão recorrendo de sentença diversa da constante nos presentes autos, na medida em que impugnam suposta condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes, quando a sentença na verdade indeferiu o pedido, não tendo havido sequer insurgência do autor em relação ao ponto.

Dito isto, deixo de analisar os argumentos trazido em razão de sua impertinência com o caso concreto.

#### **3.5 Da devolução do valor equivalente ao pago a título de arras.**

Com relação a esse tema, o juízo *a quo* julgou procedente o pedido de restituição integral das parcelas pagas pelo autor, sem, no entanto, se manifestar sobre o pedido de condenação das requeridas ao pagamento do valor equivalente às arras (arras em dobro), ante o inadimplemento de quem as recebeu, com base nos artigos. 417 e 418 do CC.

Inconformado, o requerente defende a reforma da sentença, fundamentando seu pedido no fato de que o inadimplemento contratual impõe ao contratante a devolução do valor pago a título de arras e mais o seu equivalente, ou seja, o pagamento das arras em dobro.

Entendo que não merecem prosperar as razões do recorrente, considerando que compulsando os autos, verifico que não ter havido estipulação de arras ou sinal no contrato em análise e nem qualquer previsão acerca de retenção ou devolução em dobro destas na hipótese de inadimplemento contratual.

Vejamos:

O capítulo III do Quadro Resumo do Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado entre as partes (ID 2059146, pág. 29), dispõe acerca da forma de pagamento do preço de aquisição da unidade autônoma, que segundo suas disposições foi ajustado no valor de R\$ 330.463,08 (trezentos e trinta



mil, quatrocentos e sessenta e três reais e oito centavos), a ser pago mediante **parcela de entrada de R\$ 53.733,08 (cinquenta e três mil, setecentos e trinta e três reais e oito centavos)** e a parcela de R\$ 276.730,00 (duzentos e setenta e seis mil e setecentos e trinta reais) mediante prestações.

Conforme se verifica, não foi estipulado que a parcela referente a entrada teria o caráter de arras ou sinal, como pretende o autor/apelante.

Por sua vez, no Capítulo X (ID 2059146, págs. 48/50), que trata da mora e do inadimplemento, a cláusula 10.8, ao tratar da resolução do contrato em razão do inadimplemento do comprador nada traz acerca da retenção do valor pago a título de entrada, o que mais uma vez demonstra que se tratava de princípio de pagamento e não de arras.

A meu ver, o valor pago pelo autor apelante a título de entrada configurou início de pagamento, não podendo ser enquadrado como arras ou sinal, na medida em que o instituto não se presume devendo constar de forma expressa no contrato, principalmente, em razão de suas consequências jurídicas, sendo, portanto, inaplicável ao caso as disposições dos artigos 417 e ss. do Código Civil.

No mesmo sentido:

**APELAÇÃO. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO REJEITADA. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO COMPROVADOS. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL DAS PARCELAS. ARRAS. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. INVIABILIDADE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a falta de assinatura de próprio punho do advogado nos recursos interpostos nas instâncias ordinárias constitui um vício sanável, que pode ser suprido mediante determinação do Juiz ou do Tribunal, o que, no caso, foi atendido. 2. A não entrega do imóvel no prazo previsto configura inadimplemento contratual e enseja a sua resolução por culpa do vendedor. 3. A alegada ocorrência de escassez de material, falta de mão de obra ou entraves burocráticos que ensejaram a demora na conclusão da obra e obtenção do habite-se não constituem caso fortuito ou evento de força maior aptos a legitimarem o retardamento na entrega do imóvel para além do prazo de tolerância previsto, e, desse modo, afastar a responsabilidade da construtora. 4. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor por culpa exclusiva do vendedor, deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo comprador (Súmula nº 543 do STJ). 5. Em razão do ônus que a sua estipulação representa para as partes na relação contratual, para que o bem ou o dinheiro dado por uma parte à outra por ocasião da celebração do contrato seja qualificado como arras ou sinal, e, conseqüentemente, lhe seja possível atribuir os seus efeitos jurídicos, torna-se indispensável, por imposição dos princípios da confiança, da lealdade, da boa-fé e da informação, que a sua natureza. Seja como garantia (reforço) do cumprimento contratual ou como substituto das perdas e danos no caso de arrependimento. Esteja claramente definida no instrumento contratual. 6. No caso, apesar da primeira parcela do pagamento ter sido designada como sinal, em nenhum momento lhe foi conferida no instrumento a qualificação jurídica de arras apta a ensejar a aplicação do regime estabelecido nos arts. 417 a 420 do Código Civil. 7. Diante da inexistência de ajuste, tem-se que o montante pago pelo autor consistiu no mero pagamento inicial relativo à primeira parcela do valor do imóvel. Logo, integrando a referida parcela o preço do bem, o desfazimento do negócio confere ao comprador o direito à sua**



**restituição, na forma simples, juntamente com as demais prestações.** 8. Recurso ao autor conhecido e provido. Recurso da ré conhecido e parcialmente provido. (TJDF; APC 2014.01.1.066728-0; Ac. 974.948; Quinta Turma Cível; Rel<sup>a</sup> Des<sup>a</sup> Maria Ivatônia; Julg. 19/10/2016; DJDFTE 09/11/2016)

APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTADA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. COMPRADOR. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE QUALIFICAÇÃO JURÍDICA COMO ARRAS. ARRAS NÃO SE PRESUME. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. DECISÃO UNÂNIME.

1. Embora seja matéria de ordem pública, a ilegitimidade passiva, quando não alegada oportunamente, impede a análise em fase recursal, sob pena de supressão de instância.

**2**No caso concreto, não restou expressamente consignado que os valores pagos pelo comprador teriam a qualificação jurídica de arras, sendo impossível a retenção pelos vendedores por inexistência de previsão contratual.

**3**Segundo a jurisprudência pátria, as arras não se presume, devem estar expressamente avençadas.

4. Ainda que o comprador tenha descumprido as obrigações contratuais assumidas, a retenção pretendida pelos apelantes configura enriquecimento ilícito, devendo as partes retornarem ao status quo ante. 5. Negado provimento ao recurso. Decisão unânime.

(Apelação 514377-50021112-86.2014.8.17.0001, Rel. Stênio José de Sousa Neiva Coêlho, 2ª Câmara Cível, julgado em 15/05/2019, DJe 29/05/2019)

Desta forma, sem que tenha previsão expressa no contrato de que os valores pagos a título de entrada teriam o caráter de arras ou sinal, **não há que se falar em restituição em dobro**, de modo que **não merece reparos a sentença que determinou a restituição de forma simples de todas as parcelas pagas**.

#### **4. Parte dispositiva.**

Isto posto, **CONHEÇO** dos recursos de apelação interpostos, porém, **LHES NEGO PROVIMENTO** mantendo a sentença em todos os seus termos, nos termos da fundamentação supra.

É o voto.

Belém, 05/11/2019

**DES. RICARDO FERREIRA NUNES**

**Relator**



Belém, 06/11/2019

