



Embargos de declaração em apelação cível nº. 0010725-44.2018.8.19.0024

EMBARGANTE: JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

EMBARGADO: EDSON RODRIGUES DA MAIA

RELATOR: DESEMBARGADOR MARCOS ANDRÉ CHUT

EMENTA.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM SEDE DE APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. OBRA. ATRASO NA ENTREGA. **RETORNO DOS AUTOS DA TERCEIRA VICE-PRESIDÊNCIA.** DECISÃO QUE ADMITIU O RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELA RÉ, AO ARGUMENTO DE QUE A CORTE DESTES TJRJ DEIXOU DE SE MANIFESTAR SOBRE QUESTÕES RELEVANTES. DECISÃO MONOCRÁTICA DO EXMO. RELATOR MINISTRO MARCO BUZZI, QUE DETERMINOU O RETORNO DO FEITO À ORIGEM, PARA EXAME DOS VÍCIOS APONTADOS. A JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) AFIRMA QUE O ACÓRDÃO FOI OMISSO, POIS DEIXOU DE SE MANIFESTAR SOBRE QUESTÕES RELEVANTES, ESPECIFICAMENTE QUANTO À APLICAÇÃO DOS ARTIGOS 1º DA LEI 4.864/65 E 63, § 4º DA LEI Nº 4.591/64, AO MENOS PARA AFASTÁ-LOS.

ACÓRDÃO PROFERIDO EM SEDE DE JULGAMENTO DE RECURSOS DE APELAÇÃO, CUJA EMENTA SE TRANSCREVE:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. OBRA. ATRASO DE MAIS DE 1 ANO E 5



Embargos de declaração em apelação cível nº. 0010725-44.2018.8.19.0024

MESES NA ENTREGA. AQUISIÇÃO PARA MORADIA. DATA PREVISTA PARA ENTREGA EM 31.07.2015. AUTOR QUE NOTIFICOU A RÉ PARA RESCISÃO DO CONTRATO EM DEZEMBRO DE 2016, MAS NÃO OBTVEU ÊXITO. PARTE AUTORA QUE PLEITEOU A RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA RÉ; INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MATERIAL E MORAL. EM SUA DEFESA, A PARTE RÉ ALEGOU, EM SÍNTESE, QUE O AUTOR DEIXOU DE HONRAR SUA OBRIGAÇÃO DE PAGAR E QUE OS DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL FORAM LEILOADOS, TENDO EXERCIDO SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO DO BEM. ADICIONALMENTE, AFIRMA QUE O ATRASO NA OBRA SE DEU POR CONTA DE CRISE POLÍTICA QUE ASSOLOU O MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ, LOCAL IMÓVEL OBJETO DA DEMANDA, E QUE O CONTRATO FOI CUMPRIDO EM 17.07.2017. O JUIZ DA CAUSA DECIDIU PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PLEITO AUTURAL, NO SENTIDO DE (1) RESOLVER A PROMESSA DE COMPRA E VENDA OBJETO DA LIDE, ANTE O INADIMPLEMENTO DO CONTRATO POR PARTE DA RÉ; (2) CONDENAR A RÉ À RESTITUIÇÃO DO VALOR COMPROVADAMENTE PAGO PELA PARTE AUTORA PARA AQUISIÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA MENCIONADA NO ITEM 1,



Embargos de declaração em apelação cível nº. 0010725-44.2018.8.19.0024

ACRESCIDO DE CORREÇÃO MONETÁRIA A CONTAR DO PAGAMENTO DE CADA PARCELA, BEM COMO DE JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS A CONTAR DA CITAÇÃO, CONFORME APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA; E (3) CONDENAR A RÉ AO PAGAMENTO DE R\$7.500,00 (SETE MIL E QUINHENTOS REAIS), A TÍTULO DE COMPENSAÇÃO FINANCEIRA POR DANOS MORAIS, COM CORREÇÃO MONETÁRIA A CONTAR DA SENTENÇA E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS A CONTAR DA CITAÇÃO. ADICIONALMENTE. CONDENOU A RÉ AO PAGAMENTO DE CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 86, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. AMBAS AS PARTES INTERPUSERAM RECURSO DE APELAÇÃO. PARTE AUTORA QUE PLEITEIA A REFORMA DA SENTENÇA NO SENTIDO DE FIXAR OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM RELAÇÃO AO PEDIDO DECLARATÓRIO, COM BASE NO BENEFÍCIO ECONÔMICO, CONSIDERANDO COMO TAL O VALOR FINAL DO CONTRATO AVENÇADO PELAS PARTES. PARTE RÉ QUE PRETENDE VER JULGADO IMPOCEDENTE O PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE 100% DOS VALORES PAGOS E JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO DE INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL. CASO MANTIDA A SENTENÇA, REQUER SEJA



Embargos de declaração em apelação cível nº. 0010725-44.2018.8.19.0024

EXCLUÍDO DO CÔMPUTO A DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE ARRAS (SINAL); SEJA ATRIBUÍDA A RETENÇÃO DE AO MENOS 50% DOS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS; SEJAM EXCLUÍDOS OS JUROS DE MORA INCIDENTES SOBRE OS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS E, CASO, MANTIDOS, QUE PASSEM A INCIDIR A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO; E QUE SEJA REDUZIDA A QUANTIA FIXADA A TÍTULO DE COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. RECURSOS QUE NÃO MERECAM AMPARO. HIPÓTESE DE DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR POR CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. ATRASO INJUSTIFICÁVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL POR PARTE DA RÉ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS QUE SE IMPÕE. DANO MORAL CONFIGURADO. ATRASO DE 1 ANO E 5 MESES. IMÓVEL DESTINADO À MORADIA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA FIXADOS NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO PROCESSUAL CIVIL. NEGADO PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

POSTERIORMENTE, FORAM OPOSTOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, CUJA EMENTA SE TRANSCREVE ABAIXO:



Embargos de declaração em apelação cível nº. 0010725-44.2018.8.19.0024

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM SEDE DE APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. MATÉRIA DEVIDAMENTE TRATADA NO ACÓRDÃO. DECISÃO ATACADA QUE DECIDIU A CONTROVÉRSIA COM FUNDAMENTO SUFICIENTE PARA MANUTENÇÃO DO JULGADO, DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ART. 93, IX, DA CRFB. RECURSO ANCORADO NO INCONFORMISMO DA PARTE COM A DECISÃO QUE LHE FOI DESFAVORÁVEL. FINALIDADE DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO ART. 1.022 DO CPC. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS.

I. CASO EM EXAME:

Reanálise do recurso de embargos de declaração, ante a decisão que admitiu o Recurso Especial interposto.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

Afirma o recorrente que o acórdão está eivado de duas omissões. Ressalta que o julgado negou prestação jurisdicional ao não se manifestar sobre as disposições dos arts. 1º da Lei 4.864/65; e 63, §4º da Lei 4.591/64. Alega finalidade de pré-questionamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

Recurso que não merece amparo. Note-se que os artigos a que se refere o embargante dispõem sobre realização de procedimento



Embargos de declaração em apelação cível nº. 0010725-44.2018.8.19.0024

extrajudicial para leilão de imóvel, a partir do inadimplemento do promitente comprador. Ocorre que, conforme reconhecido em sentença, e reafirmado no acórdão, a alegação de inadimplemento do comprador foi afastada, tendo restado reconhecida a rescisão do contrato por exclusiva culpa da ré, que atrasou a entrega do imóvel por mais de 1 ano e 5 meses, ao argumento de crise política no município de Itaguaí. Assim, não tendo sido reconhecido o inadimplemento do autor, não cabe análise de incidência de artigos de Lei que tratam de procedimento decorrente de inadimplemento.

IV. DISPOSITIVO:

Recurso conhecido e ao qual se dá provimento para sanar a omissão apontada, mantido, contudo, o resultado do acórdão impugnado.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de embargos de declaração em apelação cível nº 0010725-44.2018.8.19.0024, em que figuram como embargante JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e como embargado EDSON RODRIGUES DA MAIA.

ACORDAM os desembargadores que integram a vigésima segunda câmara de direito privado do Tribunal de Justiça Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso na forma espelhada pela certidão de julgamento, imediatamente lavrada.



RELATÓRIO

O presente recurso é tempestivo e encontram-se satisfeitos os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, razão pela qual deve ser conhecido.

Em suas razões de embargos, afirma o recorrente, em síntese, que o acórdão está eivado de duas omissões.

Ressalta que o julgado negou prestação jurisdicional ao não se manifestar sobre as disposições dos arts. 1º da Lei 4.864/65; e 63, §4º da Lei 4.591/64.

Contrarrazões no index 350, pelo desprovimento do recurso.

É o relatório. Passo ao voto.

A embargante afirma que o acórdão foi omisso ao não se manifestar sobre a incidência, ou a rejeição, das disposições dos arts. 1º da Lei 4.864/65; e 63, §4º da Lei 4.591/64. Confira-se o disposto nos artigos citados:

“Art. 1º Sem prejuízo das disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo poderão prever a correção monetária da dívida, com o consequente reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, observadas as seguintes normas:

I - Somente poderão ser corrigidos os contratos de venda, promessa de venda, cessão e promessa de cessão, ou de construção, que tenham por objeto imóveis construídos ou terrenos cuja construção esteja contratada, inclusive unidades autônomas e



respectivas quotas ideais de terreno em edificação ou conjunto de edificações incorporadas em condomínio.

II - A parte financiada, sujeita à correção monetária, deverá ser paga em prestações mensais de igual valor, incluindo amortização e juros convencionados à taxa máxima fixada pelo Conselho Monetário Nacional, admitida a fixação em contrato das prestações posteriores à entrega da unidade autônoma em valor diverso do das anteriores à entrega, sendo vedada a correção do valor de prestações intermediárias, se houver, e do saldo devedor a elas correspondente, exceção feita à prestação vinculada à entrega das chaves, desde que não seja superior, inicialmente, a 10% (dez por cento) do valor original da parte financiada.

III - O saldo devedor e as prestações serão corrigidos em períodos não inferiores a 6 (seis) meses com base em índices de preços apurados pelo Conselho Nacional de Economia, ou pela Fundação Getúlio Vargas, e o contrato deverá indicar em detalhe as condições do reajustamento e o índice convencionado.

IV - O reajustamento das prestações não poderá entrar em vigor antes de decorridos 60 (sessenta) dias do término do mês da correção.

V - Nas condições previstas no contrato, o adquirente poderá liquidar antecipadamente a dívida ou parte da mesma.



Embargos de declaração em apelação cível nº. 0010725-44.2018.8.19.0024

VI - A rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente somente poderá ocorrer após o atraso de, no mínimo, 3 (três) meses do vencimento de qualquer obrigação contratual ou de 3 (três) prestações mensais, assegurado ao devedor o direito de purgar a mora dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida ou da primeira prestação não paga.

VII - Nos casos de rescisão a que se refere o item anterior, o alienante poderá promover a transferência para terceiro dos direitos decorrentes do contrato, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos §§ 1º a 8º do art. 63 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ficando o alienante, para tal fim, investido dos poderes naqueles dispositivos conferidos à Comissão de Representantes.

VIII - VETADO...

IX - VETADO...

§ 1º Os contratos de aquisição de imóveis a que se refere o art. 63 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, poderão prever a correção monetária nos termos do item III deste artigo.

§ 2º As diferenças nominais no principal dos contratos referidos neste artigo e seus parágrafos, resultantes da correção monetária, não constituirão rendimento tributável para efeitos do imposto de renda.



§ 3º Nos casos e nas condições aprovadas pelo Conselho Monetário Nacional, as entidades integrantes do sistema financeiro de habitação poderão operar com as cláusulas de correção previstas neste artigo, quer nas obrigações ativas, quer nas passivas.”

“Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nêle se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

(...)

§ 4º Do preço que fôr apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, tôdas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

(...)”



Embargos de declaração em apelação cível nº. 0010725-44.2018.8.19.0024

A embargante, com fundamento nos artigos acima, se valeu de procedimento de execução extrajudicial, e alienou os direitos aquisitivos do imóvel, tendo promovido a arrematação da posição do promitente comprador, arrematação esta exercida pela própria embargante.

Note-se que as disposições acima se aplicam para hipóteses de inadimplemento do promitente comprador.

Contudo, no caso destes autos, a sentença afastou a alegação da ré de inadimplemento do autor, e reconheceu a rescisão contratual por culpa exclusiva da ré.

Portanto, afastada a alegação de inadimplemento do comprador, não há que se debater a incidência de dispositivos que tratam de procedimento extrajudicial, decorrente do inadimplemento do comprador.

Diante do exposto, voto no sentido de se conhecer dos embargos de declaração opostos e, no mérito, DOU-LHES PROVIMENTO, para sanar as omissões apontadas, mantendo, contudo, a improcedência do recurso de apelação da ré/embargante.

A presente decisão passa a fazer parte integrante do julgado.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DESEMBARGADOR MARCOS ANDRÉ CHUT
RELATOR