



APELAÇÕES CÍVEIS Nº 0800644-82.2022.8.19.0017 e 0801041-44.2022.8.19.0017

APELANTE: LUCIMAR LOPES BORIN

APELANTE: HENRIQUE LOPES BORIN

APELADA: ROBERTA GIL PINTO MACABU

APELADO: JOSE HENRIQUE FRANCO MACABU

APELADO: H2L EMPREENDIMENTOS LTDA

RELATOR: DES. LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE EMPREENDIMENTO COMERCIAL. AÇÃO MOVIDA PELA APELADA COM PEDIDO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL BASEADA NA TEORIA DA IMPREVISÃO, E PELA APELANTE COM PEDIDOS OBRIGACIONAL E INDENIZATÓRIO. SOLUÇÃO DE PROCEDÊNCIA EM RELAÇÃO AO PEDIDO DA APELADA E DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DA APELANTE.

PEDIDOS FORMULADOS EM TORNO DA COMPRA E VENDA DE EMPREENDIMENTO COMERCIAL FIRMADO PELOS APELANTES E A PRIMEIRA APELADA, NO QUAL SE OBRIGARAM OS COMPRADORES, NA ORIGEM, AO PAGAMENTO DO PREÇO AJUSTADO, ALÉM DA OFERTA DE GARANTIAS ENVOLVENDO BENS MÓVEIS E IMÓVEIS.

INADVERTIDA RETIRADA DO SÓCIO (2º APELANTE) DA EMPRESA NO MÊS SEGUINTE À FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO, DESOBRIGANDO-SE AO PAGAMENTO DO AJUSTE. PRIMEIRA COMPRADORA (APELADA) QUE ARCOU COM O ÔNUS DA QUITAÇÃO DE TODO O CONTRATO, APÓS A SAÍDA DO SEGUNDO COMPRADOR (APELANTE), QUE, NO CASO, É FILHO DA VENDEDORA TAMBÉM APELANTE.

CONJUNTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS DEMONSTRANDO QUE, NÃO OBSTANTE A AUSÊNCIA DE VÍCIO DE VONTADE QUE MACULE O NEGÓCIO, EVIDENCIADA A ONEROSIDADE EXCESSIVA EM DESFAVOR DA PRIMEIRA COMPRADORA (APELADA), QUE SUPORTOU O CUMPRIMENTO INTEGRAL DA OBRIGAÇÃO ASSUMIDA NO CONTRATO, APÓS A RETIRADA DO SEGUNDO COMPRADOR (APELANTE).



A REVISÃO CONTRATUAL COM FUNDAMENTO NAS TEORIAS DA IMPREVISÃO OU DA ONEROSIDADE EXCESSIVA EXIGE QUE O FATO SUPERVENIENTE SEJA IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO E QUE DELE, ALÉM DO DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO, DECORRA SITUAÇÃO DE VANTAGEM EXTREMA PARA UMA DAS PARTES, SITUAÇÃO CARACTERIZADA NA HIPÓTESE. ARTIGOS 317 E 478 DO CÓDIGO CIVIL.

CONTRATANTES QUE SÃO OBRIGADOS A GUARDAR, ASSIM NA CONCLUSÃO DO CONTRATO, COMO EM SUA EXECUÇÃO, OS PRINCÍPIOS DA PROBIDADE E BOA-FÉ. ARTIGO 422 DO CC. A IMPREVISÍVEL RETIRADA DO SÓCIO (PROMITENTE COMPRADOR) APÓS UM MÊS DA ASSINATURA DO CONTRATO, EXIMINDO-SE DA OBRIGAÇÃO ASSUMIDA, ACARRETOU EXCESSIVO PREJUÍZO À PRIMEIRA COMPRADORA, QUE PASSOU A ARCAR COM A OBRIGAÇÃO ASSUMIDA POR AMBOS, NO CASO, DE QUITAR INTEGRALMENTE O CONTRATO. CORRETA RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO.

SENTENÇA MANTIDA.

RECURSOS AOS QUAIS SE NEGA PROVIMENTO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos das APELAÇÕES CÍVEIS N. 0800644-82.2022.8.19.0017 e 0801041-44.2022.8.19.0017, nas quais figuram como apelantes LUCIMAR LOPES BORIN e HENRIQUE LOPES BORIN e apelados ROBERTA GIL PINTO MACABU, JOSE HENRIQUE FRANCO MACABU e H2L EMPREENDIMENTOS LTDA,

ACORDAM os Desembargadores que integram a Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE** de votos, em **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS**, nos termos do voto do Des. Relator.

Rio de Janeiro, na data do lançamento da assinatura digital.
DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR





RELATÓRIO

Trata-se de apelações interpostas por LUCIMAR LOPES BORIN e HENRIQUE LOPES BORIN contra a sentença que, apreciando conjuntamente a ação com pedido de resolução de contrato movida por ROBERTA GIL MACABÚ em face de LUCIMAR LOPES BORIN e HENRIQUE LOPES BORIN, e a ação com pedidos obrigacional e indenizatório movida pela primeira apelante (LUCIMAR) em face de JOSÉ HENRIQUE FRANCO MACABÚ, ROBERTA GIL MACABÚ, H2L EMPREENDIMENTOS LTDA e NOVO EXPRESSO SUPERMERCADO EIRELI, julgou procedente o pedido resolutorio formulado pela apelada e improcedente os pedidos formulados pela apelante, proferida nos seguintes termos (indexadores 157643418 e 157643432 dos respectivos autos):

“PROCESSO 0800644-82.2022.8.19.0017.
RELATÓRIO:

ROBERTA GIL PINTO MACABÚ ajuizou a presente ação declaratória em face de LUCIMAR LOPES BORIN e HENRIQUE LOPES BORIN objetivando ver declarada a resolução do contrato particular firmado bem como o retorno das partes ao status quo.

Na inicial (id 22328684), sustenta a parte autora que no dia 26/09/2018 a requerente e o segundo réu (Henrique Borin) adquiriram da primeira ré (Lucimar) o empreendimento denominado Mercado Expresso com todos seus ativos e passivos, discriminados no anexo II do pacto.

Assenta que se ajustou o preço em R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais), a serem quitados da seguinte forma:

- a) Os compradores ROBERTA MACABÚ e HENRIQUE BORIN, assumiriam o pagamento da relação de credores conforme anexo I do contrato.*
- b) Os compradores ROBERTA MACABÚ e HENRIQUE BORIN, cada um deles no prazo de 03 (três) anos a contar da assinatura do documento pagariam o valor de R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) à LUCIMAR BORIN, totalizando o montante de R\$2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais).*
- c) Os compradores ROBERTA MACABÚ e HENRIQUE BORIN, ficaram obrigados a repassarem o percentual de 1% (UM POR CENTO) DO FATURAMENTO BRUTO MENSAL à LUCIMAR BORIN, até a quitação plena das obrigações previstas.*



d) Para efetivação do negócio a autora ROBERTA MACABÚ, teve que oferecer como garantia o IMÓVEL RESIDENCIAL com inscrição municipal nº0102210, o GALPÃO comercial com inscrição municipal nº5163 e imobiliária nº 0.1.02177.000 e o APARTAMENTO com inscrição imobiliária nº 0.0.06131.001.

e) O comprador HENRIQUE BORIN, ofereceu como garantia o IMÓVEL COMERCIAL, loja comercial nº01, do Prédio situado na Rua Pastor Luiz Laurentino da Silva, nº 15, inscrição imobiliária nº 1.1.01699.001 e IMÓVEL RESIDENCIAL localizado na Rua Nossa Senhora do Carmo, nº384, inscrição imobiliária nº 1.1.02354.001.

Acrescenta que em 23/10/2018, menos de trinta dias da assinatura do contrato, o réu Henrique Borin se retirou da sociedade transferindo-lhe todas as responsabilidades assumidas.

Narra que ficou então obrigada a repassar mensalmente ao réu Henrique Borin o percentual de 1% sobre o faturamento bruto da empresa, durante três anos.

Assenta que em 19/03/2019 foi firmado o 1º aditivo do contrato, para transferir a administração do empreendimento para a pessoa jurídica Vovo Expresso Supermercado EIRELI, permanecendo as demais cláusulas inalterados, inclusive a obrigação de repassar 1% para Lucimar e 1% para Henrique Borin.

Aduz que em 11/03/2020 foi celebrado o segundo aditivo, para substituir a garantia, de forma que o imóvel residencial do documento originário deu lugar às áreas de terras desmembradas denominado “Cachoeiros”, na zona rural da cidade.

Assevera que toda estrutura interna do empreendimento, adquirida após a contratação, foi dada em garantia do contrato.

Narra ainda que em 13/01/2021, diante da total inviabilidade do negócio e pressionada pela ré Lucimar, a requerente firmou termo de acordo extrajudicial e quitação nas seguintes condições:

a) Flat localizado na Rua Miguel Jorge, nº171, flat 13, 3º andar, centro, Casimiro de Abreu.

b) Fundo de Comércio existente no imóvel localizado na Praça Feliciano Sodré, nº61, Centro, Casimiro de Abreu, CNPJ 18.379.752/0001-70, transferindo-se todos os bens móveis nele existente.

c) Fundo de Comércio existente no imóvel localizado na Rua Francisco dos Santos Silva, nº120, lojas 03, 04 e 05, na cidade de São Pedro da Aldeia, onde estava constituída a filial sob o CNPJ 18.379.752/0003-32, transferindo-se todos os bens móveis nele existente.



d) Um imóvel residencial de 3 quartos, cobertura, a ser construído pela compradora ROBERTA MACABÚ, no condomínio a ser implementado na Rua Waldenir Heringer da Silva, s/n, Centro, Casimiro de Abreu, matrícula nº7914, no prazo de 60 (sessenta) meses a contar da assinatura do termo de quitação, sob pena de multa diária de R\$500,00 por mês.

Outrossim, salienta que a requerente ficou sem os bens e responsável pela dívida até a assinatura do acordo extrajudicial citado e o réu Henrique passou a gerir o negócio, promover atos de gestão sem qualquer obrigação pelo passivo.

Acrescenta que fez investimentos de R\$ 117.000,00 em reforma no prédio do empreendimento, que foi devolvido com as melhorias.

Contestação em id 50179036 em que afirma que afirma que a retirada do negócio do Sr Henrique Borin já estava combinado previamente com a autora.

Narra que a ré Lucimar não sabia da saída do filho (Henrique) da sociedade, mas quando soube foi convencida por ele a não denunciar o contrato porque se mostrava vantajoso e abriam outras filiais.

Acrescenta que a requerente é experiente no ramo e já ingressou na empreitada ciente dos riscos.

Narra que a autora ainda abriu duas filiais do mercado, uma nesta cidade e outra em São Pedro da Aldeia.

Assevera que não houve qualquer vício de consentimento.

Saneador em id 76261931.

AIJ realizada em 07/02/2024, conforme assentada de id 100968621.

Razões finais da parte autora em id 114139909.

Razões finais da parte ré em id 114139906.

PROCESSO 080104144-2022.8.19.0017:
RELATÓRIO:

LUCIMAR LOPES BORIN ajuizou ação de obrigação de entregar c/c indenizatória em face de **JOSÉ HENRIQUE FRANCO MACABÚ, ROBERTA GIL PINTO MACABÚ, H2L EMPREENDIMENTOS LTDA e NOVO EXPRESSO SUPERMERCADO EIRELI.**

Na inicial (id 29145835), sustenta a requerente que no dia 26/09/2018 celebrou contrato de promessa de compra e venda com o primeiro e a segunda demandada acerca do fundo de comércio de nome Fantasia Supermercado Expresso.



Narra que em janeiro de 2021 as partes resolveram celebrar acordo extrajudicial de quitação plena sobre os termos do contrato acima, ocasião em que os réus assumiram o compromisso de dar coisa certa em troca da rescisão do contrato anterior.

Assenta que o acordo contemplava a transferência por parte dos réus para a autora dos seguintes bens:

“I – flat localizado na Rua Miguel Jorge, 171, flat 13, 3º andar, centro, Casimiro de Abreu, CEP 28860-000;

II – fundo de comércio existente no imóvel localizado na Rua Francisco dos Santos Silva, nº120, lojas 03, 04 e 05, (esta última na Rua João Martins, nº 300) na cidade de São Pedro da Aldeia/RJ, até esta data administrada pelo “Novo Expresso Supermercado Eireli”

III – do fundo de comércio existente no imóvel localizado na Praça Feliciano Sodré, 61, centro, Casimiro de Abreu / RJ, CEP 28860-000, até esta data administrado pelo “Novo Expresso Supermercado Eireli”, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPL sob o nº 18.379.752/0001-70, transferindo-se, inclusive, todos os bens móveis nele existentes;

IV- Imóvel residencial de 3 quartos, cobertura, a ser construído pela promitente Compradora 1 no condomínio a ser implementado na Rua Waldeir Heringer da Silva, nº, centro, Casimiro de Abreu/RJ, matriculado sob o nº 7914.

Assevera que as obrigações não foram cumpridas pelos réus. Aduz que um veículo Fiat Strada Working, pertencente ao fundo de comércio, não foi transferido para a parte autora bem como o caminhão M. Benz 710.

Narra que o réu negociou os direitos sobre o terreno onde seria construído o imóvel de item IV.

Requeru a condenação dos réus a quitação da alienação fiduciária dos veículos listados, a condenação dos réus a quitação dos débitos de IPVA dos veículos; Lucros cessantes (indefinidos); indenização por danos materiais e morais.

Contestação em id 45644884 em que sustentou o que já foi sustentado na inicial do processo 0800644-82.2022.8.19.0017.

Réplica em id 50153911.

Saneamento conjunto com o processo 0800644-82.2022.8.19.0017.

É o relatório. Passo a decidir.

DA FUNDAMENTAÇÃO:



DO MÉRITO:

Presentes as condições para o regular exercício do direito de ação, bem como os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo e ultrapassadas as preliminares, passo à análise do mérito.

Trata-se de processos com partes iguais e contrapostas em que, no primeiro, os autores relatam onerosidade excessiva do contrato por culpa dos réus e então requerem a declaração de resolução. No segundo, a parte autora requer a condenação dos réus à quitação de obrigações assumidas em um dos aditamentos do contrato, notadamente, no acordo extrajudicial de quitação firmado.

Registra-se, no primeiro momento, que não foi arguido qualquer vício de consentimento por partes dos autores do processo 0800644-82.

A causa de pedir versa unicamente na inviabilidade de cumprimento do contrato em razão de onerosidade excessiva supostamente provocada pelos réus.

Assim, o mérito do segundo processo está diretamente ligado à resolução do primeiro, razão pela qual foi determinado o apensamento para fins de julgamento conjunto.

Os fatos narrados na inicial são incontroversos, confirmados na contestação e no processo ajuizado posteriormente pela parte ré, ora apensado.

Assim, resta definir se assiste razão ao autor em seu intento de declarar resolvido o contrato.

Compulsando os autos, tem-se que a obrigação original foi firmada pela requerente e o segundo réu (filho da primeira ré) em relação à primeira ré.

A obrigação consistia em quitar R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais), DIVIDIDO ENTRE OS COMPRADORES em R\$ 1.400.000,00 para cada, a ser quitado por cada um deles com o repasse mensal de 1% sobre o faturamento do mercado e como garantia foram ofertados bens.

Pois bem, com menos de um mês da avença, o segundo réu, que é filho da primeira, se retira da sociedade, deixando todas suas obrigações originárias para a autora e ainda se torna credor desta em 1% do faturamento.

Logo, a requerente, que originalmente tinha a obrigação de quitar 1.400.000,00 com 1% do faturamento em três anos, teve que DOBRAR suas obrigações, quitar integralmente o contrato e ainda pagar 1% para o sócio retirante, que lhe deixou apenas o passivo.

Logo, evidente que esta obrigação se mostrou demasiadamente onerosa.



O balanço financeiro acostado em id 22330587 demonstra o repasse de cerca de R\$ 400.000,00, inclusive para o segundo réu, somente em 2019.

Como garantia do contrato, há três imóveis, sendo um galpão comercial e dois imóveis residenciais de alto padrão. Posteriormente, a garantia foi substituída parcialmente, mas se manteve na essência.

A autora devolveu o fundo de comércio aos réus e ainda entregou a filial que constituiu na cidade de São Pedro da Aldeia, com todos os bens corpóreos e não corpóreos, além de ter entregue o Flat localizado na Rua Miguel Jorge, 171, Centro – Casimiro de Abreu.

O fato que chama a atenção é como o segundo réu passou de devedor de sua mãe para credor de sua ex-sócia.

Sem dúvida alguma, não estamos diante de pessoas inexperientes no ramo, entretanto, a onerosidade neste caso foi tamanha que merece a atenção do juízo.

Quanto ao termo técnico utilizado pela autora na inicial, impõe-se dizer que a a resolução é a forma de extinção do contrato motivada pelo inadimplemento de uma das partes. Isso significa que uma das partes não cumpriu com suas obrigações contratuais, o que pode levar a outra parte a optar pelo rompimento do contrato.

Não foi relatado pela parte autora qualquer inadimplemento pelo réu, portanto, o termo utilizado não está tecnicamente corrente. Entretanto, claramente pretende a parte autora ver declarada extinta sua obrigação em razão da conduta do réu.

Logo, não deve o juízo se ater a termos técnicos, mas sim aos fatos efetivamente narrados.

Não se perdendo de vista a autonomia da vontade das partes, é importante registrar que para que o contrato seja revisto com base na Teoria da Imprevisão ou da Onerosidade Excessiva, exige-se a ocorrência de fato superveniente imprevisível e extraordinário, que ocasione o desequilíbrio econômico e financeiro, do qual decorra situação de vantagem extrema para uma das partes. Relaciona-se, deste modo, à vedação ao enriquecimento ilícito.

E foi exatamente o que ocorreu no caso em ela.

Embora tenha a parte ré (autora do processo 0801041-44) afirmado que a requerente sabia previamente da saída do sócio Henrique (filho de Lucimar), tal fato não restou comprovado nos autos.

O código Civil de 2002 adotou, para revisões contratuais que fogem à relação consumerista, a teoria da onerosidade excessiva superveniente, porém associada com a teoria da imprevisão, ou seja, a impossibilidade de antever a alteração das circunstâncias supervenientes à celebração do contrato da qual resultou onerosidade excessiva.



A revisão contratual com base nos artigos 317 e 478 do Código Civil exige a comprovação de modificação substancial das circunstâncias, que resulte em onerosidade excessiva para uma das partes e vantagem desproporcional para a outra.

O que não parecia previsível era que o sócio Henrique Borin iria deixar a sociedade em menos de um mês após a contratação e deixaria a autora com o dobro de obrigações em relação as que ela própria contraiu.

E, diante de todo este contexto, associado ao fato de que os bens já transferidos suprem a obrigação original assumida pela autora, forçoso reconhecer a onerosidade excessiva do contrato e, por consequência, declarar extinta a obrigação.

Neste cenário, tem-se que as obrigações postuladas no processo 0801041-44 devem ser julgadas improcedentes.

Portanto, impõe-se a procedência do pedido formulado no processo 0800644-82.2022 e a consequente improcedência no processo 0801041-44.2022.

DISPOSITIVO:

Pelo exposto, e por tudo mais que dos autos consta, julgo procedente o pedido contido no processo 0800644-82.2022.8.19.0017 para declarar resolvido o contrato entabulado pelas partes com a consequente extinção de obrigações por ventura remanescentes, mantendo-se, contudo, as obrigações já adimplidas.

Julgo improcedentes os pedidos contidos no processo 0801041-44.2022.8.19.0017, na forma do artigo 487, I do CPC.

Custas e honorários do processo 0800644-82 pela parte ré, que fixo em 10% sobre o valor da causa.

Custas e honorários do processo 0801041-44 pela parte autora, que fixo em 10% sobre o valor da causa.

Sentença a ser reproduzida em ambos os feitos.

Transitada em julgado, dê-se baixa e archive-se.

Com relação ao processo nº 0800644-82.2022.8.19.0017:

Opostos embargos de declaração pelos réus (indexador 158431547) que foram conhecidos, porém rejeitados por decisão lançada no indexador 198162059.

Nas razões recursais (indexador 205755575), alegam os apelantes que, em relação ao contrato *sub examine*, “as partes declararam estarem cientes das



condições do empreendimento "Mercado Expresso", e afirmaram ter tido tempo suficiente para verificarem todas as informações necessárias para a celebração do contrato de promessa de compra e venda em questão.

O contrato foi formalizado na presença de duas testemunhas, atendendo a todas as formalidades legais exigidas, não havendo que se falar em qualquer vício de consentimento, pois assinaram o contrato por livre e espontânea vontade.

Sustentam que "Na ocasião, diversos bens imóveis de propriedade dos compradores foram dados em garantia a Lucimar Borin, que tomaria posse dos imóveis caso o cronograma de pagamentos não fosse honrado.

No dia 23 de outubro de 2018, Henrique Borin, filho de Lucimar, se retirou da sociedade e transferiu sua participação para Roberta Gil Macabú, que passa a ser a única administradora do referido Mercado. Neste acordo ficou estabelecido, em contrapartida, o pagamento de mais 1% do faturamento para Lucimar Borin, durante 3 anos ou até a quitação total da dívida da compra do mercado (ID. 22330574 págs. 20 e ID. 22330576 págs. 1/3)".

Argumentam que, "Roberta Macabu e Henrique Macabu tiveram a oportunidade de se manifestarem contrariamente mas não o fizeram. Pelo contrário, na contestação apresentada em primeiro grau, assim se manifestaram (ID 45644884 do processo nº 0801041-44.2022.8.19.0017).

(...)

Após a saída de Henrique Borin da sociedade, o empreendimento continuou com as suas atividades por mais 2 anos e 6 meses, inclusive abrindo filial no Município de São Pedro da Aldeia, de modo a impossibilitar atribuir a saída de Borin da sociedade a derrocada do Mercado."

Destacam que "Em 19 de março de 2019, foi assinado o 1º Termo Aditivo ao Contrato Principal (ID. 22330576 pág 14/17). Neste termo, as partes LUCIMAR, ROBERTA E HENRIQUE BORIN celebram a transferência da administração efetiva do CNPJ do Mercado Expresso para a empresa NOVO EXPRESSO, de propriedade de Roberta Macabú. Além disso, a compradora (ROBERTA MACABU – uma vez que Henrique Borin já havia saído da sociedade) assume o compromisso de repassar 2% do faturamento à vendedora (Lucimar), deixando, por sua vez, de fazer o repasse a Henrique Borin pactuado após a saída desta da sociedade.

Observe-se que não há menção a quaisquer problemas com os compromissos assumidos no contrato principal.

Além disso, não foi feito nenhum pedido de repactuação para diminuir os valores assumidos, mas sim o ajuste do pagamento de 2% sobre o repasse para a senhora Lucimar (...); não há qualquer solicitação de renegociação de valores ou do próprio contrato principal por parte da senhora ROBERTA GIL e seu marido HENRIQUE MACABU.

Defendem que "em nenhum momento a Sra. Lucimar foi informada sobre qualquer tipo de dificuldade de pagamento, tratava-se apenas de substituições de garantias de bens imóveis.

Em 13 de janeiro de 2021, as partes resolveram celebrar Acordo Extrajudicial e Quitação Plena (ID. 29147316 pág 15/17) sobre os termos do contrato acima descrito (contrato particular de promessa de compra e venda datado de 26 de setembro de 2018),



onde desta vez, a empresa H2L Empreendimentos LTDA, representada por seus sócios (e que assinaram o contrato original como pessoa física), assumiam compromisso de dar coisa certa em troca da rescisão do contrato anterior.

(...)

Ocorre que as obrigações assumidas por José Henrique Franco Macabú e Roberta Gil Pinto Macabú não foram devidamente cumpridas!

Afirmam que “Com relação ao fundo de comércio situado no município de Casimiro de Abreu, em que pese Lucimar Borin já ter tomado posse, ainda não fora transferido para o nome da parte autora o veículo caminhonete Fiat Strada Working, ano 2013, cor prata, placa FQG 9022 (antiga) / placa Mercosul FQG9A22, no valor atualizado pela tabela FIPE de R\$45.220,00 (quarenta e cinco mil e duzentos e vinte reais), bem como não foi transferido para o nome da parte autora o caminhão, M. Benz 710, cor branca, ano 2010, Placa KVK 7553 (antiga) e placa Mercosul KVK7F53, no valor atualizado pela tabela FIPE de R\$137.477,00 (cento e trinta e sete mil e quatrocentos e setenta e sete reais), pertencentes aos bens móveis relacionados no contrato original e objeto do item III do termo de acordo extrajudicial.

Ainda há um agravante: realizada a transferência dos referidos veículos ao Sr. Henrique Macabú e a Sra. Roberta Macabú, quando da assinatura do primeiro contrato celebrado, os carros não tinham nenhuma alienação fiduciária, constava somente gravame antigo a respeito de consócio, já pago, mas que não havia sido baixado no sistema do Detran; mas observa-se dos documentos atuais, e bem como de consulta ao sistema do Detran, que consta financiamento aberto referente aos dois veículos.

Também constam débitos referentes ao IPVA exercício 2021, nos valores de R\$792,26 (setecentos e noventa e dois reais e vinte e seis centavos) do caminhão M. Benz, e R\$957,09 (novecentos e cinquenta e sete reais e nove centavos) da Fiat Strada. Ainda constam duas parcelas em aberto referentes ao IPVA exercício 2020 da Fiat Strada, no valor total de R\$665,70 (seiscentos e sessenta e cinco reais e setenta centavos).

Além disto, o flat localizado na Rua Miguel Jorge, 171, flat 13, 3º andar, centro, Casimiro de Abreu, CEP 28860-000, em que pese já estar em posse de Lucimar Borin, ainda não houve transferência de propriedade”

Ponderam que “No caso concreto, os Apelados tinham pleno conhecimento dos riscos do negócio e das obrigações assumidas, e a retirada do sócio em menos de um mês após a assinatura do contrato não pode ser considerada imprevisível ou extraordinária”.

Ressaltam que “A sentença recorrida, ao reconhecer a onerosidade excessiva sem a devida comprovação de evento extraordinário e imprevisível, ignora os requisitos legais estabelecidos pelos artigos 317 e 478 do Código Civil.

O mero fato de um sócio se retirar do empreendimento não constitui evento externo e imprevisível, mas sim uma possibilidade inerente a qualquer relação empresarial.

O magistrado de primeiro grau, ao decidir pela extinção das obrigações contratuais, conferiu aos Apelados um benefício indevido, permitindo que estes se eximissem de suas responsabilidades contratuais sem qualquer respaldo fático ou jurídico”.

Afiançam que “que a saída de Henrique Borin aumentou a dívida de Roberta Macabú com Lucimar, mas, ao mesmo tempo, aumentou-se também o seu lucro, uma



vez que não dividiria mais os ganhos com ninguém – O QUE É PRÓPRIO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL!

(...)

A saída de um sócio do quadro social não pode significar, de maneira alguma, onerosidade excessiva de um contrato. Destaca-se, por sua vez, que a saída de Henrique Borin da sociedade não fora contestada por Roberta e Henrique Macabú na contestação ou nas alegações finais, sendo, portanto, fato incontroverso”, além do que “a saída de Henrique Borin da sociedade não fora contestada por Roberta e Henrique Macabú na contestação ou nas alegações finais, sendo, portanto, fato incontroverso.”

Invocando a observância do princípio do pacta sunt servanda, apontam que “No caso concreto, não se verifica qualquer alteração substancial imprevisível, mas sim um mero risco inerente à atividade empresarial, que foi assumido voluntariamente pelo Apelado.”

Assim, requerem o “provimento ao recurso de apelação, para que seja julgado totalmente improcedente o pedido para declarar resolvido o contrato entabulado pelas partes, bem como para que sejam julgados integralmente procedentes os pedidos contidos no processo 0801041-44.2022.8.19.0017, para que sejam os Apelados condenados a: 1- Passar a propriedade dos automóveis e do Flat, anteriormente citados, para Lucimar Borín, uma vez que os referidos bens já estão em sua posse; 2- Indenizar Lucimar Borín materialmente ante a impossibilidade de cumprimento do acordo extrajudicial no tocante a construção de uma cobertura que seria transferida para Lucimar Borín; 3- Indenizar moralmente a Recorrente por todo embaraço causado; 4- Pagamento de custas processuais e honorários sucumbenciais em 20% do valor da causa”.

Com relação ao processo nº 0801041-44.2022.8.19.0017.

Opostos embargos de declaração pelos réus (indexador 158437774) que foram conhecidos, porém rejeitados por decisão lançada no indexador 175867690.

Nas razões do apelo acostadas no indexador 181469767, os recorrentes reproduzem os argumentos deduzidos no recurso manejado nos autos do processo nº 0800644-82.2022.8.19.0017, e requerem o “provimento ao recurso de apelação, para que seja julgado totalmente improcedente o pedido contido no processo 0800644-82.2022.8.19.0017 para declarar resolvido o contrato entabulado pelas partes, bem como que seja julgado integralmente procedente os pedidos contidos no processo 0801041-44.2022.8.19.0017, tudo para que sejam os Apelados condenados a: 1- Passar a propriedade dos automóveis e do Flat, anteriormente citados, para Lucimar Borín, uma vez que os referidos bens já estão em sua posse; 2- Indenizar Lucimar Borín materialmente ante a impossibilidade de cumprimento do acordo extrajudicial no tocante a construção de uma cobertura que seria transferida para Lucimar Borín; 3- Indenizar moralmente a Recorrente por todo embaraço causado; 4- Pagamento de custas processuais e honorários sucumbenciais em 20% do valor da causa”.



A regularidade da interposição e do preparo foram certificadas nos indexadores 218567973 e 191899889.

Contrarrazões dos autores nos indexadores 224996557 e 197958777, pelo desprovimento do recurso.

É o relatório. Passa-se ao voto.

Conhece-se dos recursos porque presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Insurgem-se os apelantes contra a sentença que, em análise conjunta, julgou procedente o pedido formulado pelos apelados na ação que versa resolução contratual, e improcedentes os pedidos formulados pela apelante LUCIMAR LOPES BORIN na ação de conhecimento com pedidos obrigacional e indenizatório.

Nas razões recursais, alegam o descumprimento das obrigações contratuais assumidas pela promitente compradora, ora apelada, no tocante à quitação do preço ajustado no contrato, incluindo a entrega dos bens dados em garantia por ocasião do acordo extrajudicial firmado entre as partes, a inexistência de onerosidade excessiva em desfavor da compradora, mesmo diante da saída do sócio que figurou como segundo comprador no contrato *sub examine*, afirmando a sua previsibilidade, bem como a anuência da apelada em relação a todas obrigações assumidas.

Requerem a reforma da sentença para que sejam julgados procedentes os pedidos formulados no processo nº 0801041-44.2022.8.19.0017, e improcedente o pedido formulado pela apelada no sentido de resolver o contrato.

Pois bem.

Da análise dos autos, constata-se que, aos 26/09/2018, Lucimar Lopes Borin (Promitente vendedora), Roberta Gil Pinto Macabú (Promitente compradora 1) e Henrique Lopes Borin (Promitente comprador 2) firmaram contrato de promessa de compra e venda do direito de administração e passivos financeiros discriminados no respectivo instrumento (indexador 22330574 dos autos 0800644-82.2022.8.19.0017) sobre o empreendimento comercial realizado no estabelecimento denominado “Mercado Expresso”.



Consta da cláusula III o seguinte objeto contratual:

III - DO OBJETO

O Objeto deste Contrato de Promessa de Compra e Venda é composto pelo empreendimento denominado "Mercado Expresso" com todos os seus ativos financeiros, passivos discriminados no Anexo I e a administração da empresa e respectivos bens móveis relacionados no Anexo II, composto pela empresa Marcelão Indústria e Comércio de Cereais, inscrita no CNPJ sob o nº 00.803.210/0001-18.

Parágrafo Primeiro – Integram o Objeto deste Contrato de Promessa de Compra e Venda o Salão do Mercado localizado na Praça Feliciano Sodré, nº 60, Centro, Casimiro de Abreu/RJ, a Lanchonete e o Depósito anexos ao prédio principal, as salas administrativas e todos os bens móveis inerentes às atividades do mercado e listados no Anexo II deste Contrato.

Parágrafo Segundo – Em razão do Mercado Expresso estar instalado no imóvel localizado na Praça Feliciano Sodré, nº 60, Casimiro de Abreu/RJ, pertencente a HENRIQUE LOPES BORIN, Promitente Comprador 2, e ao seu irmão ANDRÉ GUSTAVO LOPES BORIN, este último figura neste Termo como Anuente do Contrato, concordando com seu inteiro teor.

No referido instrumento, restou estabelecido o preço de venda no montante de R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) a ser pago pelos promitentes compradores nas condições fincadas no contrato, dentre elas o que consta do parágrafo segundo da cláusula V, a saber: *“Os Promitentes Compradores deverão pagar, cada uma, no prazo de 03(três) anos, a contar da assinatura deste Contrato de Promessa de Compra e Venda, o valor de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) à Promitente Vendedora LUCIMAR LOPES BORIN, perfazendo o montante de R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais)”*.

Restou ainda estabelecido que *“As partes convencionadas neste Contrato que permanecerem na administração do Mercado Expresso ficam obrigadas a repassar 1% (hum por cento) do faturamento bruto mensal da empresa à Sra. LUCIMAR LOPES BORIN, pelo período compreendido entre a assinatura do Contrato e a quitação plena das obrigações previstas no Parágrafo Segundo desta Cláusula, a título de compensação pelo uso do nome comercial, do ponto comercial e da carteira de clientes do empreendimento”*.

A título de garantia do adimplemento das obrigações, foram oferecidos os seguintes bens:



Para garantia do adimplemento de todas as obrigações assumidas no presente Contrato, os Promitentes Compradores dão à Promitente Vendedora hipoteca em primeiro grau, no ato da assinatura deste contrato, dos seguintes imóveis, livres de quaisquer ônus:

a) Pelo Promitente Comprador HENRIQUE LOPES BORIN: Loja comercial nº 01 do Prédio situado na Rua Pastor Luiz Laurentino da Silva, nº 15, Bairro Pessoinha, Centro, Casimiro de Abreu/RJ, com área construída de aproximadamente 93,60m² (noventa e três vírgula seis metros quadrados), inscrição imobiliária nº 1.1.01699.001 junto à Prefeitura Municipal de Casimiro de Abreu; e imóvel residencial localizado na Rua Nossa Senhora do Carmo, nº 384, Loteamento Sociedade Fluminense, Bairro Sociedade Fluminense – Chácara, Casimiro de Abreu/RJ, com área construída de aproximadamente 85,50m² (oitenta e cinco vírgula cinco metros quadrados), inscrição imobiliária nº 1.1.02354.001 junto à Prefeitura Municipal de Casimiro de Abreu; x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

b) Pela Promitente Compradora ROBERTA GIL PINTO MACABÚ: imóvel residencial com dois pavimentos situado na Rua Pastor Luiz Laurentino da Silva, nº 1590, Loteamento Extensão do Santa Ely, em Casimiro de Abreu/RJ, com a área de terreno de 376,28m² (trezentos e setenta e seis vírgula vinte e oito metros quadrados) e construção de 206m² (duzentos e seis metros quadrados), com inscrição municipal nº 0102210 junto à Prefeitura Municipal de Casimiro de Abreu; Galpão comercial construído no terreno situado no Lote 03 da Quadra H do Loteamento Extensão do Santa Ely, em Casimiro de Abreu/RJ, com área de terreno de 393,25m² (trezentos e noventa e três vírgula vinte e cinco metros quadrados) e construção de 405m² (quatrocentos e cinco metros quadrados), com inscrição municipal nº 5163 e inscrição imobiliária nº 0.1.02177.000 junto à Prefeitura Municipal de Casimiro de Abreu; e apartamento nº 403, parte integrante do Edifício Solar do Poeta, situada na Rua Valdenir Heringer, nº 7, Centro, Casimiro de Abreu/RJ, com inscrição imobiliária nº 0.0.06131.001 junto à Prefeitura Municipal de Casimiro de Abreu/RJ.-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

Todavia, constata-se do instrumento de cessão de direitos e obrigações acostado aos autos (indexador 22330574, fls. 20 e 22330576, fls. 01/02) a retirada do sócio HENRIQUE LOPES BORIN, então promitente comprador, em cujo instrumento figura como cedente, sendo cessionária ROBERTA GIL PINTO MACABÚ.

No referido instrumento, verifica-se o repasse, pelo cedente, da obrigação de pagar o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do preço ajustado no contrato de promessa de compra e venda, no montante de R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), restando à cessionária o cumprimento integral das obrigações assumidas, incluindo todos os passivos fiscais e trabalhistas, além de todos os débitos do referido empreendimento.



Dessa forma, o promitente comprador, ora cedente, passa da condição de coobrigado ao cumprimento das obrigações assumidas naquele contrato a credor da ex-sócia, porquanto estabelecida na referida cessão a transferência de cota de bens ao cedente e outras parcelas de crédito, relativas a débito de fornecimento de mercadorias e aluguel, além do valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o faturamento bruto da empresa durante 03 (três anos), ou mediante a quitação total da dívida, e bens dados em garantia. Veja-se:

CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

I - DAS PARTES CONTRATANTES

a) **CEDENTE:** HENRIQUE LOPES BORIN, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 110657366, expedido pelo DIC/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 124.304.457-86, residente e domiciliado na Rua Fábio José Ribeiro, nº 54, Centro, Casimiro de Abreu/RJ, CEP 28.860-000;

b) **CESSIONÁRIA:** ROBERTA GIL PINTO MACABU, brasileira, casada, enfermeira, portadora do RG nº 121776611, expedido pelo DIC/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 101.837.557-07, residente e domiciliada na Rua Pastor Luiz Laurentino da Silva, nº 1590, Bairro Santa Ely, Casimiro de Abreu, CEP 28.860-000;

c) **LUCIMAR LOPES BORIN**, brasileira, viúva, empresária, portadora do RG nº 04305716-0, expedido pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 840.301.357-49, residente e domiciliada na Rua Jair Pontes Pereira, nº 65, Bairro Centro, Casimiro de Abreu – RJ, CEP 28.860-000, ora denominada promitente vendedora;

d) **ANDRÉ GUSTAVO LOPES BORIN**, brasileiro, solteiro, empresário, CPF nº 113.074.527-95, C.I. nº 11.065.737-6, expedida pelo IFP/RJ, residente e domiciliado na Rua Pastor Luiz Laurentino da Silva, nº 15, apto 104, centro, Casimiro de Abreu – RJ, CEP 28.860-000, ora denominado anuente;

II – DO OBJETO DA CESSÃO

Parágrafo primeiro - O objeto da cessão é a fração ideal no índice percentual de 50%, equivalente ao valor em moeda nacional de R\$ 1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil reais), do negócio jurídico pactuado no contrato de promessa de compra e venda do empreendimento denominado - **MERCADO EXPRESSO** -, localizado na Praça Feliciano Sodré, nº 60, Centro, Casimiro de Abreu – RJ, CEP 28.860-000, incluindo o ativo e passivo total, nos termos do contrato principal.

Parágrafo segundo - Para efeitos do presente contrato passa a ser de responsabilidade da **CESSIONÁRIA** a integralidade dos passivos, ativos fiscais, créditos trabalhistas de todas as naturezas, ou quaisquer outros débitos existentes ou que por ventura virão a existir após a assinatura do presente termo.

Parágrafo terceiro - Declara estar ciente da condição financeira do empreendimento assumindo a integralidade da responsabilidade do empreendimento comercial "MERCADO EXPRESSO".



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Nona Câmara de Direito Privado

Parágrafo quarto – A CESSIONÁRIA neste ato transfere para o Sr. Henrique Lopes Borin, CEDENTE, sua quota parte sobre o caminhão Mercedes 710 pelo valor de R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais), que será abatido da dívida da empresa com o CEDENTE.

III – DO PREÇO DA VENDA

Parágrafo primeiro – O preço da presente cessão, respeitado o contrato principal, é de R\$ 1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil reais), equivalente ao índice percentual de 50% do empreendimento – MERCADO EXPRESSO –, que será pago a promitente vendedora no prazo e condições estipuladas nesse termo.

Parágrafo segundo – Fica desobrigado do pagamento da quantia o CEDENTE, que neste ato, transfere a obrigação a CESSIONÁRIA.

Parágrafo terceiro – Do valor devido ao CEDENTE pela empresa no total de R\$ 137.933,00 (Cento e trinta e sete mil reais, novecentos e trinta e três reais), será descontado o valor de R\$ 40.000,00 referente ao Caminhão Mercedes 710, restando o valor de R\$ 97.933,00 (noventa e sete mil novecentos e trinta e três reais) podendo ser parcelado em 10 (dez) vezes com a emissão de cheques em favor do CEDENTE, no momento da assinatura do presente termo. O valor refere-se ao débito de fornecimento de mercadorias e aluguel presente no anexo I do contrato principal.

Parágrafo quarto – A CESSIONÁRIA obriga-se a repassar mensalmente ao CEDENTE o valor de 1% (um por cento) sobre o faturamento bruto da empresa durante 03 anos (três anos), ou mediante quitação total da dívida, todo quinto dia útil de cada mês.

IV – DA GARANTIA

Parágrafo primeiro – Fica neste ato excluída do contrato principal o imóvel dado como garantia pelo CEDENTE, situado na Rua Pastor Luiz Laurentino da Silva, nº 15, Bairro Pessoinha, Centro, Casimiro de Abreu – RJ, com área construída de aproximadamente 93,60 m² (noventa e três metros e sessenta centímetros quadrados), inscrição imobiliária nº 1.1.01699.001 junto a Prefeitura Municipal de Casimiro de Abreu – RJ e Imóvel residencial localizado na Rua Nossa Senhora do Carmo, nº 384, Loteamento Sociedade Fluminense, Bairro Sociedade Fluminense – Chácara, Casimiro de Abreu – RJ, com área construída de aproximadamente 85,50 m² (Oitenta e cinco metros e cinquenta centímetros quadrados), inscrição imobiliária nº 1.1.02354.001 junto a Prefeitura Municipal de Casimiro de Abreu – RJ.

Parágrafo Segundo – Em caso de inadimplemento ou desistência do contrato, fica como garantia da CESSIONÁRIA ao CEDENTE toda estrutura interna do empreendimento, composta pelos itens do Anexo II do contrato principal e pelos bens móveis adquiridos após a assinatura do termo principal.

Parágrafo terceiro – Para garantir o bom andamento dos termos ora pactuados e a obtenção das informações contábeis necessárias, poderá o Sr. Henrique Lopes Borin nomear auditor de sua confiança para acompanhar e auditar a saúde financeira da empresa, o sistema e a

Com efeito, é sabido que os contratos têm força obrigatória (*pacta sunt servanda*), consubstanciada no valor jurídico da obrigação e na confiança legítima, devendo ser interpretados segundo a boa-fé e os usos, costumes e



práticas do mercado relativas ao tipo do negócio firmado, a teor do disposto nos artigos 113 e 422 do Código Civil¹.

De outro lado, é certo que, nos termos do art. 317² do Código Civil, o obrigado faz jus à correção da prestação, para seu valor real, em caso de manifesta desproporção entre o valor pactuado e o do momento de sua execução, oriunda de eventos imprevisíveis.

Como destacou o eminente Magistrado *a quo*, “O código Civil de 2002 adotou, para revisões contratuais que fogem à relação consumerista, a teoria da onerosidade excessiva superveniente, porém associada com a teoria da imprevisão, ou seja, a impossibilidade de antever a alteração das circunstâncias supervenientes à celebração do contrato da qual resultou onerosidade excessiva. A revisão contratual com base nos artigos 317 e 478 do Código Civil exige a comprovação de modificação substancial das circunstâncias, que resulte em onerosidade excessiva para uma das partes e vantagem desproporcional para a outra.”

Nessa toada, a teoria da onerosidade excessiva superveniente refere-se à possibilidade de resolução de um contrato devido a eventos extraordinários e imprevisíveis que alteram o equilíbrio econômico entre as partes. Segundo o Código Civil Brasileiro, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos imprevisíveis, o devedor pode solicitar a resolução do contrato. Essa teoria é fundamentada na teoria da imprevisão, que exige que o evento seja imprevisível e que a onerosidade seja excessiva, permitindo a revisão do contrato para evitar a onerosidade excessiva.

Destaca-se que o art. 478 do Código Civil traça, simultaneamente, o conceito e os pressupostos da Teoria da Onerosidade Excessiva, ao dispor que:

¹Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que:

I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio;

II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio;

III - corresponder à boa-fé;

IV - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e

V - corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração.

§ 2º As partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei.

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

² Art. 317 do CC: Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

“Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.”

O âmbito da onerosidade limita-se ao desequilíbrio econômico contratual superveniente, causado por um fato com certa dose de imprevisibilidade. Além dos pressupostos legais (contratos de execução continuada ou diferida), há outros pressupostos doutrinários, necessários à configuração da teoria da onerosidade excessiva dos contratos, tais como fato superveniente, acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, onerosidade excessiva da prestação de uma das partes, vantagem extrema para a outra parte.

De fato, na esteira dos fundamentos alinhados na sentença, consabido que a simples ocorrência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, ainda com alteração das circunstâncias contratuais, não bastam para a configuração e aplicação da teoria da onerosidade excessiva. É indispensável que, aliado a isso, sejam ocasionadas consequências drásticas no contrato, o que se constata, principalmente, pelo desequilíbrio e/ou desproporção econômica das prestações, que deverá ser demonstrado pela onerosidade excessiva da prestação a ser cumprida por uma das partes e pela vantagem extrema da contraparte, como na espécie.

Neste sentido, colhe-se o julgado do STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. SFH. REVISÃO DAS PARCELAS. REDUÇÃO DA RENDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

- 1. Ação de revisão de contrato de financiamento imobiliário firmado pelo SFH, visando a renegociação do valor das prestações mensais e o alongamento do prazo de liquidação, com fundamento no Código de Defesa do Consumidor.*
- 2. O Tribunal de origem, examinando as condições contratuais, concluiu que o recálculo da parcela estabelecida contratualmente não está vinculado ao comprometimento de renda do mutuário, mas sim à readequação da parcela ao valor do saldo devedor atualizado. Nesse contexto, entendeu que, para justificar a revisão contratual, seria necessário fato imprevisível ou extraordinário, que tornasse excessivamente oneroso o contrato, não se configurando como tal eventual desemprego ou redução da renda do contratante.*
- 3. Efetivamente, a caracterização da onerosidade excessiva pressupõe a existência de vantagem extrema da outra parte e acontecimento extraordinário*



e imprevisível. Esta Corte já decidiu que tanto a teoria da base objetiva quanto a teoria da imprevisão "demandam fato novo superveniente que seja extraordinário e afete diretamente a base objetiva do contrato" (AgInt no REsp 1.514.093/CE, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 7/11/2016), não sendo este o caso dos autos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.340.589/SE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 27/5/2019.)

Em similar orientação, a jurisprudência deste TJRJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO ; RECURSO INTERPOSTO NA ÉGIDE DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (LEI Nº13.105/2015)

RECURSO DE AGRAVO COM MÉRITO PRÓPRIO-ESSÊNCIA INFRINGENTE DO RECURSO DE AGRAVO INTERNO - NECESSIDADE DE LEVAR AO COLEGIADO DECISÃO PROFERIDA POR ESTE RELATOR QUE INDEFERIU O PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO ;

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DIREITO CIVIL ; CONTRATO DE FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA ; PANDEMIA COVID-19 ;

DECISAO QUE MANTEVE A TUTELA ANTECIPADA REQUERIDA E RECONHECEU A COMPETÊNCIA DO JUÍZO PARA PROCESSAMENTO E JULGAMENTO DO FEITO ;

COMPETENCIA ; LOCAL ONDE A OBRIGACAO DEVE SER SATISFEITA - ART. 53, III, ALÍNEA D, DO CPC -

TUTELA DE URGENCIA - SUSPENSAO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS QUE OBRIGAM A AUTORA A PAGAR PELA INTEGRALIDADE DA ENERGIA CONTRATADA ;

TEORIA DA IMPREVISÃO - ACONTECIMENTO ULTERIOR E INDEPENDENTE DA VONTADE DO CONTRATANTE ; CLÁUSULA CONTRATUAL EXTREMAMENTE ONEROSA AO CONTRATANTE - PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ OBJETIVA (CC, ART. 422) E DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS (CC, ART. 421) ;

CONTRATO AJUSTADO QUE CONTÉM CLÁUSULAS EXPRESSAS RELATIVAS A CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NO SENTIDO DA SUSPENSÃO DA OBRIGAÇÃO AFETADA ENQUANTO DURAREM SEUS EFEITOS, O QUE, TRADUZINDO PARA O CASO CONCRETO, SIGNIFICA A POSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DO AJUSTE, PERMITINDO-SE O PAGAMENTO PELA ENERGIA CONSUMIDA, E NÃO PELA CONTRATADA NEGA-SE PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO.

(0041542-95.2020.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). MARCELO LIMA BUHATEM - Julgamento: 16/12/2020 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR MOTIVO DE FORÇA MAIOR (PANDEMIA DO COVID

19). SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA REDUÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO EM 50% PARA OS MESES DE ABRIL A JUNHO DE 2020. INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA REJEITADA, PORQUE OS ARGUMENTOS INVOCADOS DIZEM RESPEITO AO PRÓPRIO MÉRITO E AUSÊNCIA DE PREJUÍZO À PARTE. OS EFEITOS DA PANDEMIA SOBRE AS RELAÇÕES JURÍDICAS DEVEM SER ANALISADOS CASUISTICAMENTE. O PRINCÍPIO PACTA SUNT SERVANDA NÃO É ABSOLUTO. ADMITE-SE A REVISÃO OU RESOLUÇÃO DOS CONTRATOS, POR APLICAÇÃO DAS TEORIAS DA IMPREVISÃO E DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 317, 478, 479 E 480, CC. É NECESSÁRIA, CONTUDO, A OBSERVÂNCIA DE DETERMINADOS REQUISITOS. HIPÓTESE EM QUE TODOS ESTÃO CARACTERIZADOS. O CONTRATO É BILATERAL, COMUTATIVO E DE EXECUÇÃO CONTINUADA. O APARECIMENTO DO CORONAVÍRUS, COM AS CONSEQUÊNCIAS DAÍ ADVINDAS, É UM ACONTECIMENTO SUPERVENIENTE E TOTALMENTE EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL. A PARTE AUTORA É UMA STARTUP QUE REALIZA COMPRA E VENDA DE VEÍCULOS USADOS. PARALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES PRESENCIAIS EM RAZÃO DO FECHAMENTO DO CENTRO COMERCIAL ONDE ESTÁ SUA SEDE. DE OUTRO LADO, HOVE CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES PELA PLATAFORMA DIGITAL, O QUE É EXTREMAMENTE INOVADOR NO RAMO E INCOMUM À SOCIEDADE. É SENSO COMUM DO HOMEM MÉDIO QUE O CENÁRIO DE PANDEMIA PREJUDICOU DE ALGUMA FORMA O OBJETO DA EMPRESA, E POR ÓBVIO, ACARRETOU A QUEDA INESPERADA DE SEU FATURAMENTO. LOCADORA, PREVI, QUE RECEBEU ALUGUERES POR UM IMÓVEL QUE NÃO FOI USADO. NATUREZA JURÍDICA DA LOCADORA E FINALIDADE DO CONTRATO FIRMADO QUE NÃO CONFIGURAM ÓBICE À CARACTERIZAÇÃO DA VANTAGEM EXCESSIVA APTA A JUSTIFICAR A REVISÃO CONTRATUAL. NÃO É RAZOÁVEL QUE APENAS UMA DAS PARTES DESSA RELAÇÃO SUPORTE, EXCLUSIVAMENTE, OS ÔNUS FINANCEIROS RESULTANTES DESSE CENÁRIO DE FORÇA MAIOR. AUTORA QUE COMPROVOU MINIMAMENTE OS FATOS, ÔNUS QUE LHE CABIA NA FORMA DO ART. 373, INCISO I DO CPC. POR OUTRO LADO, FATOS NOTÓRIOS NÃO DEPENDEM DE PROVA, NA FORMA DO ART. 374, INCISO I DO CPC. CARACTERIZADO O DESEQUILÍBRIO ENTRE AS PRESTAÇÕES, EM RAZÃO DA ONEROSIDADE EXCESSIVA SUPERVENIENTE, E DA VANTAGEM AUFERIDA PELA RECORRIDA, AUTORIZANDO A INTERVENÇÃO JUDICIAL PARA REVISÃO CONTRATUAL TEMPORÁRIA. RAZOABILIDADE DO PERCENTUAL DE REDUÇÃO FIXADO NA SENTENÇA, QUE NÃO COMPORTA ALTERAÇÃO. VEDADA A ANÁLISE DE PEDIDO FORMULADO EM CONTESTAÇÃO, FORA DAS HIPÓTESES PERMITIDAS. DESCABIMENTO DA APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. PEDIDO ALTERNATIVO DA AUTORA. ACOLHIMENTO DE UM DOS PEDIDOS ALTERNATIVOS, NÃO HAVENDO SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO A QUE SE CONHECE E SE NEGA PROVIMENTO.



(0089835-93.2020.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). LUCIA REGINA ESTEVES DE MAGALHAES - Julgamento: 26/10/2021 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL)

In casu, a apelada ROBERTA GIL PINTO MACABÚ, que figurava no contrato na qualidade de promitente compradora, juntamente com o apelante – diga-se, filho da promitente vendedora – tendo ambos assumido a obrigação de pagar o preço ajustado e de prestar as garantias consignadas no referido instrumento, passou a assumir a integralidade das obrigações, além de oferecer outras garantias decorrentes do contrato de cessão que, segundo consta dos autos, criou direitos apenas para o cedente, ora apelante, e do termo de acordo extrajudicial e quitação plena que, ao fim e ao cabo, criou obrigações apenas à primeira promitente compradora.

Verifica-se, portanto, a verossimilhança das alegações da autora da ação nº 0800644-82.2022.8.19.0017, no que diz respeito à inadvertida e imprevisível saída do então sócio, e promitente comprador, HENRIQUE LOPES BORIN, que se desobrigou ao adimplemento do contrato de Promessa de Compra e Venda então firmado com sua mãe, LUCIMAR LOPES BORIN (promitente vendedora), tornando o contrato extremamente oneroso a apenas uma das partes que, na origem, obrigou-se ao cumprimento do contrato, de forma proporcional.

Releva salientar que, diferentemente do alegado na peça de bloqueio e nas razões recursais, não restou comprovado nos autos, sequer por ocasião das provas orais produzidas sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, a tese defendida pelos recorrentes no sentido de que *“ainda antes da assinatura do contrato inicial, sabia-se que a senhora Lucimar Lopes Borin não aceitaria vender ou mesmo arrendar o mercado para o senhor Henrique Franco Macabú (marido da autora e proprietário da H2L Empreendimentos). A negociação durou por meses até o contrato ser celebrado. Sabendo da situação, o senhor Henrique Macabú propôs ao senhor Henrique Borin que realizassem o referido negócio juntos, e que este último poderia se retirar da sociedade a qualquer momento, pois o intuito era somente adquirir o mercado, e desta maneira, não teria a negativa da senhora Lucimar”*, certo ainda que a criação de outras unidades/filiais pelos apelados são desinfluentes ao caso, porquanto diz respeito ao exercício da atividade empresarial.

Consigne-se que, consoante o artigo 422 do Código Civil, *“os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”*, e pretender postergar a desocupação do imóvel objeto do contrato de locação quando há muito já não paga os



correspondentes encargos caracteriza-se como conduta incompatível com a referida cláusula geral.

Desse modo, a inadvertida e imprevisível retirada do sócio (promitente comprador) após um mês da assinatura do contrato, eximindo-se da obrigação assumida, acarretou excessivo prejuízo à primeira promitente compradora, que passou a arcar com a obrigação assumida por ambos, no caso, de quitar integralmente o contrato, razão pela qual acertada a solução dada pelo magistrado Sentenciante ao julgar procedente o pedido formulado no processo nº 0800644-82.2022.8.19.0017, para determinar a resolução do contrato e a extinção das obrigações porventura remanescentes, mantendo-se, contudo, as obrigações já adimplidas, e improcedentes os pedidos contidos no processo nº 0801041-44.2022.8.19.0017.

Nesse contexto, não logrando os apelantes infirmar os fundamentos alinhados na sentença objurgada, diante da evidenciada onerosidade excessiva a justificar a revisão do contrato pactuado entre as partes, impõe-se a manutenção da sentença por seus próprios e judiciosos fundamentos.

Do exposto, vota-se por negar provimento a ambos os recursos, e majorar os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% do valor causa, com fulcro no artigo 85, §11, do CPC.

Rio de Janeiro, data do lançamento da assinatura digital.

**DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR**