



DÉCIMA QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº 0011989-40.2017.8.19.0054

Apelante: CINTIA REGINA DA SILVA

Apelada: MARGARIDA MATOS DE OLIVEIRA

Relator: DES. JUAN LUIZ SOUZA VAZQUEZ

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME: 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória ajuizada por adquirente de imóvel contra alienantes, visando imissão na posse ou, alternativamente, devolução dos valores pagos, em razão de frustração do negócio jurídico. 2. Sentença julgou procedente o pedido para condenar as rés solidariamente à restituição do valor pago, homologando a desistência do pedido de imissão na posse e condenando ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios. 3. Apelação sustenta ausência de responsabilidade da recorrente, inexistência de nexo causal e impossibilidade de condenação solidária, requerendo a improcedência do pedido em relação à recorrente e a inversão do ônus da sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a recorrente pode ser responsabilizada pela restituição dos valores pagos em razão do inadimplemento contratual, diante da alegação de que o ato lesivo teria sido praticado exclusivamente pela corré; e (ii) saber se há fundamento para a condenação solidária.

III. RAZÕES DE DECIDIR: 5. A recorrente figurou como alienante do imóvel, recebeu integralmente o preço ajustado e promoveu a entrega inicial das chaves, estabelecendo relação contratual da qual emergiram obrigações que não se exaurem com a simples tradição do bem. 6. O inadimplemento contratual decorreu da impossibilidade de fruição regular e pacífica do imóvel pela autora, frustrando o resultado útil do contrato e impondo o dever de restituição dos valores pagos. 7. A atuação da corré na retirada da posse não rompe o nexo





causal, pois o prejuízo experimentado pela autora constitui desdobramento direto do negócio jurídico celebrado com a recorrente. 8. A condenação solidária decorre da participação conjunta das rés na cadeia negocial e do recebimento do preço, sendo irrelevante a discussão sobre a extensão da participação de cada uma nos fatos posteriores à celebração do contrato. 9. Eventual direito regressivo da recorrente em face da corré deverá ser exercido em via própria, não podendo ser oposto à autora.

IV. DISPOSITIVO E TESE: 10. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “1. O alienante que recebe integralmente o preço ajustado e não assegura ao adquirente a fruição regular e pacífica do imóvel responde pela restituição dos valores pagos, ainda que a perda da posse decorra de ato praticado por terceiro integrante da cadeia negocial. 2. A condenação solidária é cabível quando as rés participam conjuntamente do negócio jurídico e recebem o preço, sendo irrelevante a discussão sobre a extensão da participação de cada uma nos fatos posteriores à celebração do contrato.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 422 e 475.

V O T O

1. Trata-se de apelação cível interposta por **CINTIA REGINA DA SILVA**, sendo a apelada **MARGARIDA MATOS DE OLIVEIRA**, contra sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São João de Meriti, nos autos da ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória, ajuizada por Margarida Matos de Oliveira em face de Cintia Regina da Silva e Leticia Silva Rahal Malheiros, que julgou procedente o pedido inicial para condenar as rés solidariamente à restituição do valor pago, homologando a desistência do pedido de imissão na posse e condenando ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.

2. Na petição inicial, a parte autora narrou que adquiriu, mediante contrato particular e recibos de pagamento, o imóvel situado na





Avenida Estácio de Sá, nº 787, apartamento 301, Parque Novo Rio, São João de Meriti, pelo valor de vinte e dois mil reais. Alegou que, após pagar integralmente o preço e receber as chaves, foi retirada da posse do bem por ato das rés, que trocaram a fechadura e impediram seu acesso. Requereu a imissão na posse do imóvel, alternativamente a devolução em dobro do valor pago com juros e correção, indenização por danos materiais e gratuidade de justiça. Pediu, ainda, a condenação das rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, protestando pela produção de todos os meios de prova admitidos, inclusive documental e testemunhal, e apresentou rol de testemunhas. (pasta 03)

3. A sentença reconheceu que a parte autora comprovou o pagamento do preço ajustado e a entrega inicial das chaves, seguida de sua retirada do imóvel. Considerou que tal conduta viola os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, configurando inadimplemento contratual e impondo às rés a obrigação de restituir o valor recebido. Destacou que a revelia de uma das rés implica presunção relativa de veracidade dos fatos alegados, não elidida pela contestação genérica da curadoria especial. Ressaltou que a parte autora expressamente renunciou ao pedido de retomada do imóvel, limitando sua pretensão à restituição do valor pago. Assim, o pedido de obrigação de fazer restou prejudicado. Comprovado o pagamento de vinte e dois mil reais e não havendo entrega definitiva do bem, impôs-se a devolução do valor nos termos do artigo 475 do Código Civil. A restituição foi fixada de forma simples, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora de um por cento ao mês a partir da citação. (pasta 316)

4. A apelação sustenta que a sentença condenou a recorrente de forma solidária à restituição de valores, ignorando que o ato ilícito que fundamenta o pedido teria sido praticado exclusivamente pela segunda ré, conforme confessado pela própria parte autora na petição inicial. Argumenta que a responsabilidade civil exige conduta, dano e nexo de causalidade, inexistindo demonstração de que a recorrente tenha contribuído para o prejuízo da parte autora. Defende que a entrega das chaves foi realizada e que a retirada da posse decorreu de ato autônomo da segunda ré. Sustenta que a solidariedade não se presume, devendo decorrer de lei ou da vontade das partes, o que não se verifica no caso concreto. Requer, ao final, o provimento do recurso para julgar improcedente o





pedido em relação à recorrente, com inversão do ônus da sucumbência. (pasta 327)

5. A parte recorrida apresentou contrarrazões ao recurso de apelação, defendendo a manutenção integral da sentença e argumentando que a solidariedade decorre da cadeia contratual e da má-fé, pois a recorrente vendeu imóvel que ainda pertencia formalmente à segunda ré, sem regularizar a transferência, recebendo o preço integral. Ressalta que ambas as rés atuaram em conjunto na alienação irregular e que a revelia de uma delas e a contestação genérica da curadoria especial não desconstituíram os fatos. Pugna pelo desprovimento do recurso e pela majoração dos honorários recursais. (pasta 336)

É o relatório.

6. Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do presente recurso.

7. A controvérsia recursal cinge-se à verificação da responsabilidade da primeira ré pela restituição dos valores pagos pela autora em decorrência da frustração do negócio jurídico celebrado entre as partes, bem como à alegada inexistência de nexo causal e de fundamento para sua condenação solidária.

8. Não assiste razão à apelante quando sustenta a inexistência de conduta apta a ensejar sua responsabilização. Embora a retirada da autora do imóvel tenha sido supostamente praticada pela corré Letícia, tal circunstância não afasta a responsabilidade da apelante pelos efeitos decorrentes do negócio jurídico celebrado. Com efeito, restou demonstrado nos autos que a apelante figurou como alienante do imóvel perante a autora, recebeu integralmente o preço ajustado e promoveu a entrega inicial das chaves, estabelecendo relação contratual da qual emergiram obrigações que não se exaurem com a simples tradição do bem.

9. A condenação imposta não decorre da atribuição à apelante da prática material do ato que ocasionou a perda da posse, mas sim do inadimplemento contratual verificado no caso concreto. Ao celebrar o negócio e receber o valor correspondente à alienação do imóvel,





incumbia-lhe assegurar à adquirente a fruição regular e pacífica do bem, finalidade essencial do contrato celebrado. Contudo, a posse transmitida mostrou-se precária e instável, sendo posteriormente inviabilizada pela atuação da corré que integrava a própria cadeia negocial narrada na inicial, circunstância que frustrou definitivamente o resultado útil esperado pela contratante.

10. Nos termos dos artigos 421, 422 e 475 do Código Civil¹, o contrato deve ser executado segundo os postulados da boa-fé objetiva e da função social, sendo assegurado à parte lesada, diante do inadimplemento da obrigação assumida, o direito à resolução do negócio com o retorno das partes ao estado anterior. Nesse contexto, uma vez demonstrado que a autora efetuou o pagamento integral do preço, mas não obteve a consolidação da posse e o exercício pleno dos poderes inerentes ao bem adquirido, impõe-se a restituição da quantia desembolsada, sob pena de legitimar resultado incompatível com a vedação ao enriquecimento sem causa².

11. Igualmente não procede a alegação de ausência de nexo causal. A circunstância de a corré Letícia ter sido apontada pela autora como responsável pela retomada da posse do imóvel não rompe a cadeia causal formada a partir do negócio jurídico firmado pela apelante. Ao contrário, o prejuízo experimentado pela autora constitui desdobramento direto da impossibilidade de obtenção da posse mansa e pacífica do imóvel objeto da avença, resultado que evidencia o inadimplemento da obrigação assumida pela alienante. A referência constante da inicial à atuação da segunda ré não configura confissão apta a afastar a responsabilidade da apelante, limitando-se a identificar quem praticou o ato final que culminou na frustração do contrato.

¹ Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

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

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

² Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Parágrafo único. Se o enriquecimento tiver por objeto coisa determinada, quem a recebeu é obrigado a restituí-la, e, se a coisa não mais subsistir, a restituição se fará pelo valor do bem na época em que foi exigido.





12. Por conseguinte, correta a sentença ao reconhecer o dever de restituição do valor pago pela autora. Ainda que se pudesse discutir a extensão da participação de cada ré nos fatos posteriores à celebração do negócio, permanece incontroverso que a apelante recebeu a integralidade do preço ajustado e que a finalidade contratual não foi alcançada, circunstâncias suficientes para atrair sua responsabilidade pela devolução da quantia desembolsada pela adquirente.

13. Tampouco merece acolhimento a alegação de que a condenação lhe importaria prejuízo indevido. Eventual direito regressivo ou pretensão indenizatória em face da corré, caso entenda existente, deverá ser exercido em via própria, não podendo ser oposto à autora, que suportou os efeitos do inadimplemento contratual e não pode permanecer privada simultaneamente do bem e dos valores pagos.

14. À conta de tais considerações, **VOTO NO SENTIDO DE NEGAR PROVIMENTO** ao recurso interposto, mantendo a sentença pelos seus jurídicos fundamentos. Por consequência, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais em 2% sobre o valor fixado na origem.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

JUAN LUIZ SOUZA VAZQUEZ
Desembargador Relator

