



Embargos de Declaração em Apelação Cível nº 0032915-02.2020.8.19.0001

Juízo de Origem: 8ª Vara Cível da Comarca da Capital

Embargantes: Leonardo Dallalana e Outro

Embargados: Juliana Skinner Ferreira e Outro

Relatora: Desembargadora Daniela Brandão Ferreira

Embargos de Declaração. Retorno dos autos pelo Superior Tribunal de Justiça. Esclarecimento da solução adotada. A exceção do contrato não cumprido foi afastada, porquanto a recusa dos réus (promitentes compradores) em cumprir sua obrigação revelou-se desproporcional ao inadimplemento dos autores (promitentes vendedores). A aplicação da exceção, com a consequente suspensão da exigibilidade do saldo devedor e improcedência do pedido principal, apenas perpetuaria o litígio, sem contribuir para sua efetiva solução. Nos termos do art. 217 da Lei nº 6.015/73, inexistente impedimento legal para que os promitentes compradores procedam à averbação das benfeitorias realizadas no imóvel. Assim, determinou-se que a obrigação originalmente atribuída aos autores fosse cumprida pelos réus, com abatimento das despesas de registro no saldo devedor.



Embargos acolhidos, sem efeitos modificativos,
mas apenas para fins de esclarecimento.

Vistos, relatados e discutidos nos Embargos de Declaração
manejados nos autos da Apelação Cível nº 0032915-
02.2020.8.19.0001 em que são embargantes: Leonardo
Dallalana e Outro e embargados: Juliana Skinner Ferreira e
Outro

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso de Embargos de Declaração, em
face do V. Acórdão de fls. 460/475, cuja ementa ora se
transcreve:

"Apelação Cível. Direito Civil. Compra e Venda de
Imóvel. Ação objetivando o pagamento da última
parcela do contrato particular de compra e
venda de imóvel celebrado entres as partes e da

multa por inadimplemento. Sentença julgando procedente em parte o pedido. Cláusula contratual dispoendo sobre a obrigação dos autores (vendedores) em legalizar a mais-valia (contrapartida), havendo os réus (compradores) se comprometido apenas em adiantar os custos, diante da falta de recursos dos vendedores. Regularização que somente estará completa após a averbação no RGI, por se tratar de consequência lógica do contrato de compra e venda celebrado entre as partes. Exceção do Contrato não Cumprido, ensejando a suspensão temporária do pacto. Artigo 476, do Código Civil. Possibilidade de qualquer interessado proceder à averbação. Artigo 217, da Lei nº 6.015/73. Averbação que embora seja de responsabilidade dos autores, deverá ser efetivada pelos réus, a fim de solucionar o problema, devendo os custos serem abatidos do saldo devedor. Parcial provimento de ambos os recursos."

Alegam, em resumo, que há contradição no acórdão, ao reconhecer a exceção do contrato não cumprido por parte dos Embargados e condená-los ao pagamento da última parcela do contrato.

Contrarrazões, às fls. 510/517, sustentando, em resumo, que o recurso não deve ser conhecido, posto que ausentes os requisitos do artigo 1.022, do Código de Processo Civil. Que não há contradição no acórdão.



Às fls. 529/533, acórdão negando provimento aos Embargos de Declaração manejados pelos réus, com a seguinte ementa:

"Embargos de Declaração. Acórdão dando parcial provimento aos recursos das partes. Ausência de contradição no julgado ao condenar os compradores ao pagamento da última parcela do contrato celebrado entre as partes, deduzido o valor das despesas com a averbação dos acréscimos do segundo andar. Descumprimento temporário da obrigação assumida pelos vendedores de regularizar a contrapartida, que deu azo à suspensão do contrato. Acolhimento da exceção do contrato não cumprido implicaria na manutenção da situação de fato e eternizar o conflito, sem solucionar o problema. Desprovimento."

Às fls. 633/654, acórdão dando provimento ao Agravo em Recurso Especial, determinando o retorno dos autos para que seja melhor esclarecida a solução dada ao caso.

Processados, vieram conclusos.

Relatados, passo ao voto:

Retornam os autos do C. STJ, para que seja melhor esclarecida a solução dada ao caso.



Esclareço que a aplicação da **a exceção do contrato não cumprido não foi acolhida, mas sim afastada**, pois a recusa no cumprimento da prestação pelos réus, ora embargantes, se afigura desproporcional ao inadimplemento praticado pelos autores.

Assim, aplicar a exceção do contrato não cumprido, suspendendo a exigibilidade do saldo devedor e julgando improcedente o pedido principal, não faria com que os promitentes vendedores averbassem os acréscimos no imóvel e somente iria eternizar o conflito, sem contribuir para uma solução efetiva deste.

Note-se que nos termos do artigo 217, da Lei nº 6.015/73, não há qualquer empecilho para os promitentes compradores, ora embargantes, averbarem os acréscimos.

Desta forma, optou-se por determinar que a obrigação originalmente atribuída aos autores (promitentes vendedores) fosse cumprida pelos réus (compradores), abatendo-se do saldo devedor as despesas com registro.

Ante o exposto, voto por dar provimento ao recurso, sem efeitos infringentes, mas apenas para fim de esclarecimento.

Rio de Janeiro, data da sessão de julgamento.

Daniela Brandão Ferreira
Desembargadora Relatora



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Décima Quarta Câmara de Direito Privado



SL

