



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000347783

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004605-47.2023.8.26.0363, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é apelante PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados ABDIAS SOUZA CAROBA e MARIA ORENIVA DE MEDEIROS CAROBA.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO N°: 41.289

APEL. N°: 1004605-47.2023.8.26.0363

COMARCA: MOGI-MIRIM

ORIGEM: 1ª VARA

JUIZ(A) DE 1ª INST.: EMERSON GOMES DE QUEIROZ COUTINHO

APTE.: PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APDOS.: ABDIAS SOUZA CAROBA E OUTRA

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Sentença de parcial procedência que condenou a requerida no pagamento do saldo remanescente e multa contratual. Não caracterizado o julgamento “extra petita”. Observados os limites deduzidos na petição inicial. Verificado o descumprimento contratual. Apelante recebeu a propriedade do imóvel e, apesar das obrigações assumidas, inclusive pagamento do restante do preço, através da entrega de lotes, no empreendimento que realizaria no local, alienou o imóvel a terceiro com quem os apelados não detém nenhuma relação jurídica. Correta a condenação. Entendimento diverso implicaria enriquecimento sem causa.

Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 254/252, cujo relatório é adotado, proferida na ação ajuizada por ABDIAS SOUZA

CARROBA e MARIA ORENIVA DE MEDEIROS CARROBA contra PONTO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, que julgou procedentes os pedidos para:

“ratificada aqui tutela de urgência outrora deferida (de modo assegurar o cumprimento da obrigação aqui reconhecida), condenar a ré no pagamento de: I) R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), valor este acrescidos de correção monetária desde o ajuizamento da ação e juros moratórios legais a partir da citação e; II) multa contratual de 20% do valor constante da cláusula 5.1, valor este acrescido de correção monetária e juros moratórios à razão de 1% ao mês até o efetivo pagamento.”

Em decorrência da sucumbência, a requerida foi condenada no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

A requerida apela às fls. 262/292. Sustenta, preliminarmente, a nulidade em decorrência do julgamento “extra petita”, ao declarar unilateralmente a abusividade de cláusulas contratuais, sem provocação dos autores, uma vez que afastada expressamente a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Alega a ausência de cláusula potestativa, tendo em vista que, desde o início, ficou claro o que pagamento seria realizado de acordo com a implantação do empreendimento imobiliário no terreno. Aduz que, no contrato firmado entre as partes, ficou condicionado o pagamento relativo à segunda parte à entrega de lotes, contudo, o loteamento ainda não foi aprovado, pelo Município, por motivos alheios a sua vontade, apesar de todos os esforços que empreendeu. Portanto, é inviável lhe impor a obrigação de fazer ou entregar coisa, que somente existiria após a aprovação do loteamento, conforme previsto nas cláusulas 5.1, 5.3 e 5.4 do contrato de compra e venda, que devem ser observadas, tendo em vista o princípio “pacta sunt servanda”. Afirma, também, a necessidade de revogação da tutela de urgência, tendo em vista a ausência de risco de dano de difícil reparação porque o contrato vincularia o terceiro adquirente.

Recurso tempestivo e respondido.

Inicialmente o preparo não foi recolhido, ante a existência de pedido de justiça gratuita ou diferimento do pagamento. E, após a rejeição dessas

pretensões, a requerida providenciou o respectivo recolhimento (fls. 322, 339, 346 e 350/351).

Manifestada oposição ao julgamento virtual (fls. 325).

Os autores requerem a reconsideração da decisão que concedeu prazo para o recolhimento do preparo, assim como o reconhecimento da deserção (fls. 346).

É o relatório.

Primeiramente, não há se falar em deserção.

Isto porque, apesar de a apelante não ter providenciado o recolhimento do preparo, no prazo inicialmente concedido a essa finalidade, após o indeferimento do pedido de justiça gratuita, existia omissão decorrente da ausência de apreciação do pedido de diferimento e, após o indeferimento dessa pretensão, era imprescindível conceder nova oportunidade ao recolhimento do preparo (fls. 339, 342/343 e 346).

A ação foi ajuizada sob alegação de que as partes firmaram contrato, visando à transferência de um imóvel à apelante, pelo valor de R\$ 1.900.000,00, mediante o pagamento em duas parcelas de R\$ 350.000,00 e entrega de 65 lotes do empreendimento que seria realizado no local. Contudo, os apelados somente tinham recebido as duas parcelas, após dez anos de contrato. E, ainda, ficaram surpresos com a existência de hipoteca para garantir loteamento diverso. Requereram a tutela de urgência para obstar que o imóvel fosse dado em garantia e, ao final, a condenação na obrigação de entrega dos lotes e, na hipótese de descumprimento, no pagamento de indenização no valor total de R\$ 1.200.000,00.

A apelante contestou (fls. 87/101). Aduziu, no mérito, a inexigibilidade da obrigação, em razão da ausência de aprovação do loteamento e previsão contratual.

A tutela de urgência foi deferida para determinar a indisponibilidade do imóvel (fls. 187).

Após a réplica, sobreveio a sentença recorrida que deixou

consignado:

“(…) O contrato havido entre as partes é daqueles ditos bilaterais, em que a propriedade da ré sobre o imóvel encontra recíproca no preço pago aos autores. Colha-se, dentre outros, o escólio de SILVIO RODRIGUES, in verbis: (...) Para rechaçar o inadimplemento denunciado, então, caberia aos réus exhibir os respectivos recibos, assente que a norma inserta no artigo 319 do novel Código Civil impõe aos próprios devedores o ônus de demonstrar eventuais pagamentos. Para CAIO MARIO DA SILVA PEREIRA, enquanto não paga, o devedor está sujeito às consequências da obrigação, e, vencida a dívida sem solução, às do inadimplemento, sejam estas limitadas aos juros moratórios, sejam estendidas às perdas e danos mais completas, sejam geradoras da resolução do contrato. Daí a necessidade de provar o cumprimento da obrigação, evidenciando a solutio. Daí, também, o direito de receber do credor quitação regular, podendo até mesmo reter o pagamento até que esta lhe seja dada (Código Civil, art. 939; Anteprojeto de Código de Obrigações, art. 209). Daí, finalmente, assentar-se que, em princípio, o onus probandi do pagamento compete ao devedor solvente, ou seu representante, vale dizer, àquele que alega a solução³ Destaquei. De igual teor a ensinança de ÁLVARO VILLAÇA DE AZEVEDO, para quem se prova o pagamento pela quitação, que libera o devedor do vínculo obrigacional, que o prendia ao credor. Essa prova não pode ser negada ao devedor, que efetua o pagamento de seu débito, pois que, sem ela, estará ele sujeito à exigência de novo pagamento, sem poder demonstrar que já cumpriu com seu dever jurídico. Por isso, nosso Código estabelece, no art. 939, que o devedor, que realiza o pagamento, tem direito à comprovação desse ato, a quitação, podendo reter esse pagamento caso esta lhe seja negada pelo credor.⁴ Destaquei. E se assim não o fez, não há como refugir à existência de inadimplemento tão ululante. O só fato de o empreendimento não ter sido aprovado nem tem a relevância que se lhe empresta a ré. A uma, pois a mais singela e despreocupada leitura do contrato havido entre as partes autoriza concluir, indene de dúvidas, que todas as obrigações necessárias e suficientes não apenas à aprovação, mas também implantação do empreendimento cabiam à compradora. Obrigou-se a ré, a bem da verdade, a obter “fato de terceiro”. Ressuma daí sua responsabilidade pela aprovação/implantação do loteamento mencionado no contrato. Nesse sentido o preceito contido no artigo 439, caput, do Código Civil, in verbis: (...) Volvamos ao esólio de ÁLVARO VILLAÇA DE AZEVEDO, invocando CLÓVIS BEVILAQUA, para quem é lícito comprometer-se alguém a obter ato ou fato de outrem. Essa promessa, em sua essência, é uma obrigação de fazer, que, não sendo executada, resolve-se em perdas e danos. E sob o ponto de vista da relação jurídica especial, que prepara, é uma fiança.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Aquele que promete fato de terceiro é um fiador, que assegura uma prestação prometida. A duas, pois a vingar a tese esposada pela ré, ter-se-ia contrato hígido na parte que contempla obrigações para os vendedores/autores (o imóvel que lhes pertencia foi efetiva e concretamente transferido) e írrito na parte que contempla obrigações para a compradora/ré (que não pagou, integralmente, o preço respectivo), algo que avilta os mais mezinheiros conceitos de direito e justiça. Não se deslembre a vigência entre nós da velha parêmia jus et obligatio sun correlata, porque inconcebível tenha alguns apenas direitos e outros só obrigações. Dir-se-á que o contrato havido entre as partes não contempla nem permite reclamem os vendedores (autores) o recebimento daquela parcela remanescente (R\$ 1.200.000,00) por outros meio que não apenas e tão somente a dação em pagamento dos 65 (sessenta e cinco) lotes. Nessa parte, porém, as cláusulas 5.1, 5.3 e 5.4 são daquelas ditas abusivas - potestativas mesmo - que, por isso mesmo, podem e devem ser desconsideradas. Tem boa cabida aqui a ensinança de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA de que situações há de até necessidade de intervenção do Estado “na vida do contrato, seja mediante a aplicação de lei ordem pública, que estabelecem restrições ao princípio da autonomia da vontade em benefício do interesse coletivo, seja com a adoção de uma intervenção judicial na economia do contrato, instituindo a contenção dos seus efeitos, alterando-os ou mesmo liberando o contratante lesado, por tal arte que logre evitar que por via dele se consume atentado contra a justiça”. 6. É que não bastasse o fato de tais disposições contratuais limitarem – senão subtraírem - dos vendedores a possibilidade de exigir em dinheiro o equivalente àquela parcela mais substancial do negócio (65 lotes), ainda fixa como termo inicial da exigibilidade evento não ocorrido a despeito do decurso de 10 (dez) longos anos e, sobretudo, que jamais ocorrerá, na exata medida em que a ré alienou (no curso do processo, não se olvide) o imóvel em testilha e nada - nada mesmo - sugere que o tal empreendimento será criado... É regra em surrada em direito, aliás, que os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração (artigo 113 do Código Civil). E prossegue o § 1º do sobredito dispositivo legal, com redação conferida pela Lei nº 13.874/2019: (...) Aqui, diga-se uma vez mais, a ré adquiriu imóvel com preço de R\$ 1.900.000,00 e, após pagar apenas R\$ 700.000,00 (duas parcelas de R\$ 350.000,00), alienou o bem a terceiro e dele recebeu o valor integral. É o quanto basta para se inferir evidente locupletamento, digo, inadimplemento da ré e, por isso mesmo, a absoluta justeza na reivindicação feita pelos autores de receber a parcela mais relevante do preço do negócio que venderam à ré e, mercê da impossibilidade de entrega dos lotes, há de se converter em pecúnia. E composta nestes termos a questão, é de pronta inteligência o cabimento, também, da multa prevista na cláusula 11.1 do contrato havido entre as partes.

(...)”

O inconformismo não merece acolhimento.

Não há se falar em julgamento “*extra petita*”, uma vez que observados os limites deduzidos na petição inicial. O mero afastamento da incidência do Código de Defesa do Consumidor, não inviabilizava a apreciação do alegado descumprimento contratual e eventual abusividade, considerando os termos do contrato e legislação pertinente.

E a questão relativa à natureza potestativa da mencionada cláusula contratual, apesar de não suscitada, podia ser reconhecida, pelo Juízo “a quo”, a quem cabe a aplicação do direito, até porque se insere no âmbito da apreciação do descumprimento contratual, suscitado na petição inicial. Aliás, o reconhecimento dessa potestatividade era irrelevante, tendo em vista o descumprimento contratual constatado.

De fato, a cláusula 5.4 do contrato previa expressamente que o pagamento da parcela relativa à entrega dos lotes, ocorreria no prazo máximo em 30 dias, contados da data de expedição, pela Municipalidade, do Termo de Encerramento e Entrega de Obras do Loteamento (fls. 30).

Por outro lado, a apelante, além do pagamento do preço, conforme se depreende do contrato, assumiu a obrigação de obter aprovação e implantação do empreendimento (fls. 20/38). E, a despeito disto, na contestação, informou que havia alienado o imóvel em questão à empresa diversa (fls. 89/91).

Portanto, evidentemente, ficou caracterizado o descumprimento contratual, independentemente, da ausência de autorização da municipalidade, tendo em vista que o imóvel foi vendido, pela apelante, a terceiro, com quem os apelados não tem nenhuma relação jurídica. Consequentemente, a apelante, por si só, não tem mais como cumprir as obrigações assumidas perante os apelados. E, necessariamente, deve ressarcir-los nos exatos termos determinados na sentença recorrida.

Aliás, o afastamento da mencionada condição está correto, tendo em vista que, somente, a apelante se beneficiou dela, apesar de sua efetivação depender de ato de terceiro, tendo em vista que recebeu a propriedade do imóvel e,

por outro lado, lhe cabia obter a autorização necessária, conforme se depreende do contrato.

Saliente-se, entendimento diverso implicaria o enriquecimento sem causa, o que é vedado no ordenamento jurídico, tendo em vista que a apelante recebeu a propriedade do imóvel que pertencia aos apelados, pagou apenas parte do preço e transferiu a respectiva propriedade a terceiro, apesar de ter assumido obrigação de implantar um loteamento no local e entregar lotes aos apelados como pagamento do restante do preço.

Em razão do desprovimento deste recurso e apresentação de contrarrazões, nos termos do § 11, artigo 85 do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios são elevados para 12% do valor da condenação.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator