



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO 23ª CÂMARA
CÍVEL**

APELAÇÃO CÍVEL N. 0052491-59.2017.8.19.0203

Apelantes: -----

Apelada: -----

Relator: Desembargador CELSO SILVA FILHO

Juízo de origem: Capital, Regional de Jacarepaguá, 6ª Vara Cível

APELAÇÃO. Aquisição imobiliária. Inadimplência dos adquirentes incontroversa. Alienante que, diante da mora dos promitentes-compradores, promove o leilão extrajudicial dos direitos aquisitivos, nos termos do artigo 63, da Lei n. 4.591/1964. Irresignação dos adquirentes, pretendendo a restituição integral dos valores pagos e indenização por danos morais. Sentença de improcedência total.

1. Preliminar de cerceamento de defesa em decorrência de indeferimento de produção de prova testemunhal que não merece acolhida, eis que a questão controvertida era puramente de direito. **2.** Leilão extrajudicial, previsto na Lei n. 4.591/1964, que conta com disciplina jurídica própria, não seguindo a orientação geral que restringe o percentual de valores pagos que podem ser retidos pela alienante, a qual tem apenas o dever de devolver ao comprador eventual saldo excedente oriundo da venda forçada. Leilão que se volta justamente a quitar ou amortizar o saldo devedor, funcionando como a execução de uma garantia real, o que não se coaduna com a lógica de se restituírem parcelas pagas pelos adquirentes. Dano moral que não restou verificado, certo que os autores não narram qualquer circunstância hábil a caracterizar um abalo à sua esfera existencial. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

ACÓRDÃO



Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível **0052491-59.2017.8.19.0203**, em que figuram como Apelantes -----
FERRO 1158 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,

ACORDAM os Desembargadores que compõem a 23ª Câmara Cível, **por unanimidade de votos**, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator.

VOTO

O cerne do recurso consiste em saber se ocorreu o alegado cerceamento de defesa e, em caso negativo, se houve regular intimação dos Apelantes acerca da realização do leilão extrajudicial, se os valores pagos pelos Apelantes devem ser restituídos, bem como se houve dano moral.

Preliminarmente, alegam os Apelantes que teria havido cerceamento de defesa, em decorrência do indeferimento do pedido de produção de prova testemunhal.

Não houve, porém, no presente caso, cerceamento de defesa ou nulidade processual em decorrência do mero indeferimento de pedido de produção probatória.

De fato, sendo o magistrado o destinatário da prova produzida nos autos, é-lhe facultado indeferir os pedidos de produção probatória que considere desnecessários para o deslinde da controvérsia, de acordo com o princípio do livre convencimento, o que não implica lesão aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Entendimento diverso implicaria considerar que toda e qualquer decisão que indeferisse pedido de produção probatória deveria ser considerada atentatória ao princípio do devido processo legal (art. 5º, LIV da CRFB) ou violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa (art. 5º, LV da CRFB), como buscam sustentar os Apelantes.

Ao contrário, constata-se que a decisão de índice 189 deixa claro o motivo pelo qual o pedido foi indeferido, a saber, o fato de que a questão controvertida era apenas de direito, sendo certo que a



improcedência dos pedidos autorais não se deu, tampouco, em decorrência de suposta carência de provas apresentadas pelos Apelantes.

Plenamente adequada, assim, a negativa à produção de prova testemunhal, impondo-se, por conseguinte, o afastamento da alegação de nulidade processual.

No mérito, trata-se de demanda movida por adquirentes de imóvel em face de incorporadora, alegando os autores que, tendo inadimplido o contrato, vieram a sofrer o leilão extrajudicial do imóvel adquirido, nos termos do art. 63, da Lei n. 4.591/1964.

Por tal razão, pugnam pela devolução integral dos valores pagos a título de aquisição do imóvel, bem como por indenização por danos morais.

Os Apelantes não pretendem a anulação do leilão extrajudicial do imóvel, muito menos pretendem insistir na manutenção do contrato e na aquisição do bem; simplesmente pugnam pelas consequências típicas da resolução contratual, a saber, a restituição do valor pago (com o retorno dos adquirentes ao *status quo ante*) e a indenização por danos morais.

Nesse sentido, não há interesse recursal em nenhuma das alegações relativas às notificações extrajudiciais e ao telegrama enviado aos Apelantes, uma vez que a definição sobre terem eles ou não sido intimados acerca da data de realização do leilão não surtirá relevância para o atendimento de suas pretensões.

No que diz respeito ao pedido de restituição dos valores pagos, não lhes assiste razão.

Como se sabe, em se tratando de imóveis em construção em condomínio edilício, admite-se a possibilidade de o alienante recorrer ao leilão previsto no referido art. 63, da Lei n. 4.591/1964, promovendo a venda forçada do bem (ou dos direitos aquisitivos), como forma de quitar ou amortizar o saldo devedor; tal expediente visa a promover, de modo forçado, o pagamento da dívida que não foi efetuado espontaneamente pelo adquirente.

Em outros termos, nos negócios de aquisição imobiliária



regidos pela Lei n. 4.591/1964, o mencionado leilão busca suprir, para o alienante, os efeitos prejudiciais do inadimplemento do adquirente, por meio da venda forçada dos direitos aquisitivos do promitente-comprador.

Sendo assim, não haveria sentido, diante do leilão extrajudicial, determinar a restituição de parte dos valores pagos pelos adquirentes, pois a lógica pela qual se autoriza o alienante a levar os direitos aquisitivos à hasta pública é justamente a de *complementar* os pagamentos já feitos, quitando-se o saldo devedor na medida do possível e preservando-se a higidez do empreendimento e os interesses dos demais adquirentes.

Veja-se que a Lei n. 4.591/1964 dispõe que **“do preço que for apurado no leilão serão deduzidas as quantias em débito**, todas 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”** (§4º do art. 63).

Em outros termos, o objetivo do leilão é amortizar a dívida, apenas se prevendo alguma restituição aos adquirentes imponentais em caso de eventual excesso do valor apurado, o que não restou evidenciado no presente caso.

Em caso idêntico, esta Câmara também já se manifestou no sentido de que, tendo ocorrido o leilão extrajudicial, o procedimento a ser seguido é o da lei especial, não se aplicando o entendimento do E. STJ (também seguido por esta Câmara) no que tange à retenção de valores pagos:

“INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLÊNCIA DOS AUTORES. **ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. SENTENÇA QUE CONDENOU A RÉ A RESTITUIR AOS AUTORES 80% DO VALOR DAS PARCELAS PAGAS** - SENTENÇA QUE MERECE REPARO. EM RAZÃO DO INADIMPLEMENTO DOS AUTORES, FOI INAUGURADO E CONCRETIZADO O PROCEDIMENTO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL A FIM DE QUITAR A DÍVIDA - APLICAÇÃO DO § 4º, DO ART. 63, DA LEI Nº 4591/1964 "DO VALOR ARREMATADO DEVERÃO SER DEDUZIDOS: (I) O VALOR DO DÉBITO; (II) AS EVENTUAIS DESPESAS; (III) 5% A TÍTULO DE COMISSÃO; E (IV) 10% DE MULTA COMPENSATORIA. E, HAVENDO QUANTIA REMANESCENTE, DEVERÁ SER DEVOLVIDA AO CONDÔMINO INADIMPLENTE" - PRECEDENTE STJ - PROVIMENTO AO RECURSO. [...] Com a devida vênua ao sentenciante, somente é aplicável a jurisprudência do STJ que fundamentou sua decisão nas hipóteses de rescisão de contrato por culpa de uma das partes” (TJRJ, Ap. Civ. 0013077-



93.2013.8.19.0203, 23ª C.C., Rel. Des. Antônio Carlos Arrábida Paes, julg. 15.2.2017).

Portanto, no caso em tela, não se aplica o entendimento, consagrado no enunciado sumular n. 543, do E. STJ, e amplamente aplicado em nossa jurisprudência, de restituição parcial dos valores pagos pelo adquirente, já que esta modalidade de aquisição se sujeita a um rito próprio, plenamente vigente na ordem jurídica brasileira, como já decidiu, inclusive, expressamente o E. STJ:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 63, § 1º DA LEI N. 4.591/1964. INTIMAÇÃO PARA COMUNICAÇÃO DA DATA E HORA DO LEILÃO.

DESNECESSIDADE. [...] 2. **A revogação parcial da Lei n. 4.591/1964 não atingiu a previsão constante de seu art. 63, consistente na execução extrajudicial do contratante faltoso em sua obrigação de pagamento das prestações do preço da construção.** 3. A execução instituída pela Lei n. 4.591/1964 possibilitou a realização de leilão extrajudicial, devendo, no entanto, a opção por sua utilização constar sempre, previamente, do contrato estabelecido entre as partes envolvidas na incorporação. 4. A necessidade de previsão contratual da medida expropriatória extrajudicial, e a ocorrência de prévia interpelação do devedor para que seja constituído em mora, dão a essa espécie de execução elementos satisfatórios de contraditório, uma vez que a interpelação será absolutamente capaz de informar o devedor da inauguração do procedimento, possibilitando, concomitantemente, sua reação. 5. Nos termos da execução extrajudicial da Lei n. 4.591/1964, não é necessária a realização de uma segunda notificação do devedor com o objetivo de notificá-lo da data e hora do leilão, após a interpelação que o constitui em mora. 6. Recurso especial não provido” (STJ, REsp. 1.399.024, 4ª T., Rel. Min. Luís Felipe Salomão, julg. 3.11.2015, sem grifos).

Não merecem acolhida, assim, os argumentos recursais voltados a justificar a restituição de valores aos Apelantes.

Finalmente, no que diz respeito ao pedido indenizatório por danos morais, tampouco assiste razão aos Apelantes.

Com efeito, os Apelantes estavam confessadamente inadimplentes, como restou constatado na d. sentença ora recorrida, fato sem impugnação recursal, sendo certo que o leilão extrajudicial do bem foi realizado nos termos do art. 63, da Lei de Condomínios e Incorporações.

Ante a inadimplência confessa dos autores, evidente que a



inscrição de seus nomes em cadastros restritivos foi, igualmente, devida, não se podendo extrair, portanto, do simples fato da negativação um dano moral passível de indenização – certo que, havendo inadimplência, a conduta do credor em proceder à negativação consiste em exercício regular do direito (art. 188 do Código Civil), afastando qualquer ilicitude.

Para além deste ponto, os Apelantes ainda alegam ter sofrido dano moral porque estariam “de boa-fé”, tentando impedir a alienação forçada do imóvel, ao passo que a Apelada teria falhado no seu dever de notificá-los acerca da data do leilão.

No entanto, tal circunstância não denota um abalo à dignidade dos Apelantes, de modo que não seria capaz de caracterizar dano moral passível de indenização, uma vez que o dever de informar o devedor acerca do leilão, nos termos impostos pela lei, visa a proteger um interesse puramente patrimonial do devedor, oportunizando que evite a venda forçada do bem.

Em outros termos, referida informação não tutela nenhum interesse existencial da pessoa do devedor, que, portanto, não sofre dano moral no caso em que referido dever venha a ser descumprido pelo credor.

Mais ainda, a alegação dos Apelantes sequer se mostra plenamente verossímil, eis que eles poderiam facilmente ter requerido a declaração de nulidade da alienação forçada na presente demanda, o que optaram por não fazer – a evidenciar que o suposto “abalo” resultante de não terem sido notificados sobre os leilões não foi tão grave quanto buscam afirmar.

Finalmente, quanto à suposta negativa da Apelada de receber os Apelantes para negociações, que sequer restou demonstrada nos autos, trata-se de questão que enseja mero aborrecimento aos adquirentes, incapaz de violar sua esfera existencial, de modo que não resta evidenciado, por qualquer ângulo em que a questão seja analisada, um efetivo dano moral.

Conclui-se, assim, que a d. sentença ora recorrida não merece qualquer reforma, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

O não provimento do recurso acarretará, ainda, a majoração dos honorários advocatícios a serem pagos pelos Apelantes, nos termos do art. 85, §11, do CPC.



Ante o exposto, o voto é pelo **NÃO PROVIMENTO DO RECURSO**, mantendo-se a r. sentença na íntegra e majorando-se os honorários advocatícios a serem pagos pelos autores para 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Rio de Janeiro-RJ, na data da assinatura digital.

CELSO SILVA FILHO
Desembargador Relator

