

Apelação Cível: 0002707-19.2017.8.19.0008

Apelante: ----

Apelado: ----

Relator designado: DESEMBARGADOR MARCELO MARINHO

ACÓRDÃO APELAÇÃO CÍVEL.  
AÇÃO ANULATÓRIA. PROMESSA  
DE COMPRA E VENDA.  
INEXISTENCIA DE  
ERRO ESCUSÁVEL A  
JUSTIFICAR A RESCISÃO DO  
CONTRATO. MÁ ANÁLISE DA  
DOCUMENTAÇÃO DA PARTE  
VENDEDORA QUE NÃO  
SERVE DE JUSTA CAUSA A  
RESCISÃO, DEVENDO A PARTE  
AUTORA RECLAMAR  
DE SUA PRÓPRIA  
INCOMPETENCIA OU DESIDIA  
EM SEU PRÓPRIO CAMPO DE  
ATUAÇÃO.  
PROVIMENTO DO RECURSO  
COM IMPROCEDENCIA DOS  
PEDIDOS E INVERSÃO DOS  
ONUS DA CAUSA.



Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº 0002707-19.2017.8.19.0008, em que é Apelante ---- e Apelado ---- , ACORDAM os Desembargadores da Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por MAIORIA, em CONHECER e DAR PROVIMENTO ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Adoto na forma regimental o seguinte relatório de index 1351:

“Trata-se de ação ordinária de anulação de promessa de compra e venda, cumulada com danos morais e materiais ajuizada por ---- em face ---- . Narra a parte autora, em síntese, que é grande empresa do ramo imobiliário e procurou o réu para aquisição de um terreno. Alega que o réu informou ser o único proprietário e possuidor do referido imóvel, mas que ainda estava regularizando o seu registro, restando pendente a expedição de um formal de partilha. Afirma que a parte autora passou a realizar inúmeros investimentos no imóvel, para, então, formalizar o contrato de promessa de compra e venda em 04/09/2014. Sustenta, contudo, que, embora tenha recebido o valor da venda, o requerido não cumpriu

suas obrigações pendentes. Acrescenta que buscou a via da usucapião extrajudicial, mas novamente obteve resistência do réu. Informa, ainda, que o imóvel do réu não possuía as devidas licenças e contava com um poço não autorizado, que teria gerado diversas multas à parte autora. Requer, assim, a declaração de nulidade do negócio jurídico, a restituição da importância paga, além da condenação à reparação por danos materiais e morais.”

A sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca (indexes 1351/1356), julgou a lide nos seguintes termos:

“Ante o exposto, resolvo o mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, e JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos autorais, para os seguintes fins: a) DECLARAR nulo o contrato de compra e venda objeto da lide, com retorno das partes ao status quo ante à contratação. b) CONDENAR a parte ré a pagar à parte autora a quantia de R\$ 9.818.200,51 a título de danos materiais, corrigida monetariamente pelo Índice da Corregedoria Geral de Justiça do TJRJ a partir do desembolso/prejuízo (Súmula 43 do STJ) e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação (art. 405 do Código Civil), haja vista tratar-se de relação

jurídica contratual. c) CONDENAR a parte ré a pagar à parte autora a quantia de R\$ 892.000,00 a título de multa pecuniária contratual, corrigida monetariamente pelo Índice da Corregedoria Geral de Justiça do TJRJ a partir do desembolso/prejuízo (Súmula 43 do STJ) e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação (art. 405 do Código Civil), haja vista tratar-se de relação jurídica contratual. d) CONDENAR a parte ré a pagar à parte autora a quantia de R\$ 100.000,00 a título de dano moral, corrigida monetariamente pelo Índice da

Corregedoria Geral de Justiça do TJRJ a partir da presente data (Súmulas 362 do STJ e 97 do TJRJ) e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Considerando que a parte autora sucumbiu em parcela mínima dos pedidos, a teor do art. 86, parágrafo único, do CPC, condeno a parte ré a arcar, por inteiro, com o pagamento das custas e das despesas processuais, nos termos do art. 82, §2º, do CPC, bem como de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, §2º, do mesmo diploma legal. Sentença sujeita ao regime jurídico do art. 523 do CPC. Após o trânsito em julgado, nada sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe. Publique-se. Registre-se. Intimem-se.”

Embargos de declaração do réu (index 1382) os quais foram rejeitados (index 1392).

Apelo do réu (index 1401), com preliminares de anulação da sentença por cerceamento de defesa, vício de motivação, sentença extra petita e violação ao princípio da não surpresa. No mérito, requer a modificação integral da sentença, julgando-se totalmente improcedente o pleito autoral, com a condenação do recorrido nas despesas processuais e honorários advocatícios. Eventualmente, requer a exclusão ou a redução do quantum indenizatório.

Manifestação do recorrido em contrarrazões (index 1595), prestigiando a r. sentença condenatória. Parecer emitido pela d. Procuradoria de Justiça (index 1617), pelo conhecimento e desprovimento do apelo.

É o relatório.

Cumprido esclarecer, inicialmente, que os recursos merecem conhecimento, eis que preenchidos seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

No mérito, verifico que o apelo merece acolhida, não tendo a sentença de primeiro grau dado correto e salutar deslinde a questão dos autos.

Com efeito, fundamenta a parte autora seu pedido de rescisão do contrato no erro na avaliação dos documentos quanto a propriedade do imóvel adquirido.

Analisando a questão, e afastada qualquer ideia de fraude ou dolo, fato que em se tratando a parte autora empresa com reconhecida atuação no mercado imobiliário, cabia a mesma e em razão de se próprio ofício a análise dos documentos acostados e apresentados pelo vendedor quanto a sua propriedade e título.

Fato que o negócio jurídico realizado pelas partes é lícito e regular, não podendo o comprador, agora insatisfeito ou arrependido, alegar que “analisou mal” as documentações apresentadas.

Erro escusável que não pode servir de causa a anulação ou rescisão justificada do contrato de compra e venda.

Postos tais fatos, sendo evidente a inexistência de justa causa ou erro a fundamentar a rescisão do contrato, e devendo o autor reclamar de sua própria desídia ou incapacidade, merece acolhida o apelo defensivo.

Assim, dá-se provimento ao apelo para,

reformando a sentença, julgar improcedentes os pedidos autorais, invertidos os ônus de sucumbência. Condena-se a autora ao pagamento das custas e honorários que se fixam em 15% sobre o valor da condenação.

Rio de Janeiro,

**JDS. DESEMBARGADOR MARCELO MARINHO RELATOR**

