



Tribunal de Justiça de Pernambuco

Poder Judiciário

4ª Vara Cível da Comarca do Cabo de Santo Agostinho

Rua Cento e Sessenta e Três, QUADRA 191, ANEXO Forum do
Cabo de Santo Agostinho, 7º andar - E-mail:

vciv04.cabo@tjpe.jus.br, Garapu, CABO DE SANTO AGOSTINHO -
PE - CEP: 54530-410 - F:()

Processo nº 0021519-51.2023.8.17.2370

AUTOR(A): -----

RÉU: -----, -----

SENTENÇA

I - RELATÓRIO

Trata-se de Ação de Resolução Contratual por Inadimplemento c/c Retenção de Valores proposta por -----
-----, pessoa jurídica de direito privado, devidamente qualificada nos autos, em face de -----
----- e -----, também qualificados.

Narrou a parte requerente que, após um período de locação com opção de compra, celebrou com os demandados, em 30 de setembro de 2021, um "Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças" (ID. 131694394), tendo por objeto o apartamento nº -----, Torre -----, do Edifício -----, pelo valor total de R\$771.682,10.

Sustentou que, conforme o pactuado, o saldo remanescente de R\$646.682,10 deveria ser quitado mediante financiamento bancário até 30 de julho de 2022. Alegou, contudo, que os réus se tornaram inadimplentes, deixando de adimplir a parcela mensal vencida em 30 de março de 2022 e, notadamente, o saldo devedor a ser financiado.

Afirmou ter envidado esforços para a solução amigável da pendência, inclusive mediante notificações extrajudiciais, sem, contudo, lograr êxito.

Ao final, requereu a declaração de resolução do contrato por culpa exclusiva dos demandados, com sua consequente reintegração na posse do imóvel e a condenação dos réus à perda de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, a título de cláusula penal, além da dedução de outros encargos.

À peça vestibular a parte autora acostou os seguintes documentos, dentre outros: Contrato Social, Procuração, Contrato de Locação e Aditivo, Instrumento Particular de Compra e Venda, Planilhas de Débito e Notificações Extrajudiciais.

Em decisão de ID. 136936344, este Juízo postergou a análise do pedido liminar para após o contraditório e designou audiência de conciliação.

Realizada a audiência de conciliação, esta restou infrutífera (Termo de ID. 144241234).

Em sede de contestação com reconvenção, a parte demandada refutou a pretensão autoral, arguindo, em suma, a exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contractus*). Alegaram que a culpa pela não concretização do financiamento

bancário foi da própria autora, que, de forma unilateral e abusiva, alterou as condições do negócio após os réus já terem obtido carta de crédito junto à Caixa Econômica Federal (ID. 146978344). Sustentaram que a autora apresentou uma nova proposta, incluindo o valor da comissão de corretagem no montante a ser financiado, o que elevou o valor total da operação e a tornou incompatível com o crédito pré-aprovado, obstando a finalização do negócio.

Em sede de reconvenção, pleitearam a condenação da autora/reconvinda na obrigação de fazer consistente em dar cumprimento ao contrato original, viabilizando a assinatura do financiamento nos moldes inicialmente pactuados. Acostaram documentos.

A parte autora apresentou réplica e contestação à reconvenção, colacionada ao ID nº 155568350, rechaçando a tese de alteração unilateral e imputando aos réus a apresentação de proposta de financiamento com dados divergentes do contrato.

Em decisão de ID. 157860546, o feito foi saneado, fixando-se os pontos controvertidos e deferindo-se a produção de prova oral.

Realizada audiência de instrução (Termos de IDs. 173781855 e 176023103), foram colhidos o depoimento pessoal do réu reconvinte e os depoimentos das testemunhas arroladas por ambas as partes, cujo conteúdo foi gravado em mídia audiovisual.

As partes apresentaram suas alegações finais em forma de memoriais (Autora - ID. 177513905; Réus - ID. 181827486), reiterando suas teses e analisando as provas produzidas.

Vieram-me os autos conclusos para julgamento.

É o relatório. Decido.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Superada a fase postulatória e instrutória, e não havendo preliminares a serem enfrentadas, passo ao exame meritório da lide.

O cerne da controvérsia reside em determinar a quem deve ser imputada a culpa pela inexecução do contrato de promessa de compra e venda, especificamente no que tange à não quitação do saldo devedor por meio de financiamento bancário. A parte autora atribui a culpa aos réus, por suposta mora e inércia. Os réus, por sua vez, invocam a exceção do contrato não cumprido, imputando à autora a frustração do negócio por ter alterado unilateralmente as condições pactuadas.

De proêmio, impende assinalar que a relação jurídica material estabelecida entre as partes é, inequivocamente, de consumo, e, como tal, deve ser solvida sob a égide do Código de Defesa do Consumidor. A empresa autora, ora demandante, figura como fornecedora de produtos e serviços no mercado imobiliário, ao passo que os réus se apresentam como destinatários finais do imóvel, subsumindo-se, pois, às figuras tipificadas nos artigos 2º e 3º do referido diploma legal.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

O reconhecimento da relação consumerista implica a aplicação de seus princípios norteadores, notadamente o da vulnerabilidade do consumidor (art. 4º, I, CDC), o da boa-fé objetiva (art. 4º, III, CDC) e o da interpretação mais favorável das cláusulas contratuais (art. 47, CDC), os quais servirão de vetores para a análise da controvérsia.

A tese central da defesa e da reconvenção repousa na exceção do contrato não cumprido, instituto de direito material que encontra guarida no artigo 476 do Código Civil, cuja dicção é a seguinte:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Trata-se de um meio de defesa que paralisa a pretensão do autor que, sendo também devedor, não satisfaz a sua própria prestação. A sua aplicação pressupõe a existência de obrigações recíprocas, simultâneas e a inadimplência da parte que exige o cumprimento.

Compulsando detidamente os autos, verifico que a razão assiste aos réus/reconvintes. O conjunto probatório, tanto documental quanto oral, demonstra de forma coesa e convincente que a autora/reconvinda foi a primeira a inadimplir o contrato, ao violar a boa-fé objetiva e os deveres anexos de lealdade e cooperação.

O documento de ID. 131694394, que formaliza a promessa de compra e venda, é acompanhado de uma proposta (pág. 10) que detalha a estrutura financeira do negócio. Nela, o valor da comissão de corretagem (R\$ 37.983,27) é expressamente deduzido do valor total, indicando que seu pagamento seria de responsabilidade direta dos compradores junto ao corretor, não compondo o saldo a ser financiado junto à vendedora. Foi com base nesta estrutura que os réus diligenciaram e obtiveram a Carta

de Crédito Habitacional da Caixa Econômica Federal (ID. 146978344).

Contudo, posteriormente, a autora apresentou uma nova proposta (ID. 146978346), na qual o valor da comissão de corretagem foi reincorporado ao saldo devedor, com a anotação de que "o valor da comissão será paga pela vendedora". Tal alteração, embora pareça meramente formal, teve um impacto material decisivo: elevou o montante a ser financiado para além do limite pré-aprovado na carta de crédito, tornando a operação inexecutável nos moldes em que fora autorizada pela instituição financeira.

A conduta da autora representa uma clara violação ao princípio da boa-fé objetiva, que deve nortear as relações contratuais desde as tratativas até a fase póscontratual, conforme preceitua o art. 422 do Código Civil:

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

Ao modificar unilateralmente uma condição essencial do negócio, a autora frustrou a legítima expectativa dos consumidores e violou o dever de cooperação, que impunha a ambas as partes o dever de agir de modo a facilitar, e não a obstar, o adimplemento das obrigações.

A prova oral produzida em audiência de instrução corroborou a tese defensiva. O depoimento da testemunha Rosely Nazária Ferreira, gerente da Caixa Econômica Federal, foi esclarecedor ao confirmar que a alteração dos valores da proposta pela vendedora foi o fator determinante para a não concretização do financiamento, pois o novo montante extrapolava o crédito aprovado.

Dessa forma, a inadimplência dos réus quanto ao pagamento do saldo devedor não se deu por mora ou inércia, mas sim por um impedimento fático e jurídico criado pela própria autora. Incide, portanto, a regra da *exceptio non adimpleti contractus*, que desautoriza a autora a exigir o cumprimento da obrigação dos réus e, por conseguinte, a pleitear a resolução do contrato com base na culpa destes.

Acolhida a tese de que a culpa pela inexecução do contrato recai sobre a autora/reconvinda, o pedido reconvencional para o cumprimento forçado da obrigação merece prosperar. O contrato, uma vez celebrado, faz lei entre as partes (*pacta sunt servanda*), e a recusa injustificada de uma delas em cumprir sua prestação autoriza a outra a exigir seu cumprimento específico, nos termos do art. 475 do Código Civil.

Ademais, sob a ótica do CDC, o consumidor tem o direito de exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade, conforme dispõe o art. 35, I.

Assim, deve a autora/reconvinda ser compelida a adotar as providências necessárias para viabilizar a assinatura do contrato de financiamento, mantendo-se as condições financeiras originalmente pactuadas no instrumento de ID. 131694394.

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, e por tudo mais que dos autos consta, julgo IMPROCEDENTES os pedidos deduzidos na petição inicial e PROCEDENTE o pedido reconvencional, para CONDENAR a autora/reconvinda, -----, na obrigação de fazer consistente em dar fiel cumprimento ao "Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças" de ID. 131694394, adotando todas as providências que lhe cabem

para, juntamente com os réus/reconvintes, viabilizar a formalização do contrato de financiamento bancário perante a Caixa Econômica Federal, nos exatos termos e valores originalmente pactuados.

Fixo o prazo de 30 (trinta) dias para o cumprimento da obrigação, a contar do trânsito em julgado desta decisão, sob pena de multa diária (astreintes) que arbitro em R\$1.000,00 (mil reais), limitada ao montante de R\$100.000,00 (cem mil reais), sem prejuízo da conversão da obrigação em perdas e danos, caso se torne impossível o seu cumprimento.

Extingo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência integral na ação principal e na reconvenção, condeno a parte autora/reconvinda ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no art. 85, §2º, do CPC, considerando o zelo do profissional, a natureza da causa e o trabalho realizado.

Para a atualização monetária do valor da causa, base de cálculo dos honorários, bem como para a incidência de juros de mora sobre a verba honorária em caso de inadimplemento, deverá ser observada exclusivamente a

taxa SELIC, acumulada mensalmente, nos termos do parágrafo único do art. 389 e do art. 406 do Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 14.905/2024.

Sentença publicada eletronicamente. Registre-se. Intimem-se. Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com as devidas baixas.

Cabo-PE, data registrada no sistema.

MÁRCIO ARAÚJO DOS SANTOS

Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por: MARCIO ARAUJO DOS SANTOS

01/09/2025 22:14:25 <https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento: 214885578



250901221425516000002091837

IMPRIMIR

GERAR PDF

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br/1g/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=311a458beb3af84f542...>