



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0275551-48.2010.8.19.0001

APELANTE: MARLY PAULO

APELADOS: SEBASTIÃO CARLOS DE ARAUJO e ERONIDES JOSÉ BATISTA FILHO

JUÍZO DE ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

RELATOR: DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO ENTRE PARTICULARES. AUTORA QUE ALEGA TER SIDO VÍTIMA DE FRAUDE QUANDO DA COMPRA DE DOIS LOTES DE TERRENO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, RESCINDINDO O CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES E CONDENANDO OS RÉUS AO RESSARCIMENTO DO SINAL PAGO E AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, NO IMPORTE DE R\$ 3.000,00. RECURSO DA AUTORA PERSEGUINDO A DEVOLUÇÃO, EM DOBRO, DAS ARRAS E A MAJORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO A TÍTULO DE DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. 1. Compulsando-se os autos, verifica-se que a inexecução do contrato se deu por culpa dos recorridos. Frustração do negócio jurídico pelos réus ao não cumprirem o que se comprometeram quando da assinatura do contrato. 2. A resolução do contrato por inadimplemento de um dos contraentes impõe o retorno das partes ao estado anterior. 3. No que diz respeito a arras, que representa a quantia em dinheiro ou o bem móvel que um dos contratantes entrega ao outro, com o objetivo de confirmar o acordo de vontades, dispõe o Código Civil: “Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado. 4. No caso dos autos, como dito, foram os réus que

ocasionaram o desfazimento do negócio jurídico avençado entre as partes, devendo, portanto, devolver o montante dado como sinal, em dobro. **5.** Frise-se que a incidência dos artigos 418 a 420 do Código Civil somente ocorre se houver desistência antes de se firmar o negócio, quando somente foram pagas as arras e não as demais parcelas do preço, hipótese dos autos, porquanto fora a autora vítima de fraude quando da tentativa de compra dos lotes de terreno. **6.** Quanto ao dano moral, tem-se que o mesmo se encontra suficientemente demonstrado, diante do investimento da parte autora na aquisição que não se concretizou por culpa exclusiva dos réus. **7.** Nesse viés, a frustração e os prejuízos oriundos da não realização do negócio são incontestes. A fraude perpetuada acabou causando à autora problemas que ultrapassaram o mero aborrecimento do cotidiano, lhe causando dano de ordem extrapatrimonial, pois ficou privada de seu terreno. **8.** Acerca do quantum indenizatório, tem prevalecido a teoria da natureza satisfatório pedagógica da indenização. **9.** Assim, tenho por entender que o valor fixado de R\$ 3.000,00 não se revela desproporcional, estando condizente com as peculiaridades do caso concreto. **RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO TÃO SOMENTE PARA QUE A DEVOLUÇÃO DAS ARRAS SE DÊ NA FORMA DOBRADA.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº **0275551-48.2010.8.19.0001**, em que figura como apelante **MARLY PAULO** e como apelados **SEBASTIÃO CARLOS DE ARAUJO e ERONIDES JOSÉ BATISTA FILHO**.

ACORDAM os Desembargadores que integram a 26ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **CONHECER O RECURSO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO MESMO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

Relator

I – RELATÓRIO

Trata-se o presente feito de Ação de Rescisão Contratual c/c Indenizatória ajuizada por **MARLY PAULO** em face de **SEBASTIÃO CARLOS DE ARAUJO e ERONIDES JOSÉ BATISTA FILHO**, objetivando: **(1)** a decretação da rescisão do negócio jurídico celebrado entre as partes, com devolução das arras, em dobro, nos termos do artigo 418 do Código Civil; **(2)** e a condenação dos réus a repararem os danos morais sofridos pela autora, não devendo o valor ser inferior a 45 salários mínimos.

Na forma regimental, adoto o relatório da sentença:

“Trata-se de ação de rescisão contratual proposta por MARLY PAULO em face de SEBASTIÃO CARLOS DE ARAUJO e ERONIDES JOSÉ BATISTA FILHO, pugnando a rescisão do negócio jurídico celebrado e condenação dos réus a devolverem as arras, além de compensação por danos morais.

A parte autora sustenta, em síntese, que procurava um imóvel para residir próximo de sua família, ocasião em que viu um anúncio do loteamento Linda Primavera. Narra que entrou em contato, e posteriormente firmou contrato de cessão de direitos possessórios com os réus, ficando estabelecido que a autora teria a cessão dos lotes 02 e 03 mediante quantia paga no ato de R\$ 1.000,00 por cada lote, totalizando R\$ 2.000,00, sendo a quantia dividida em R\$ 1.000,00 no ato e mais R\$ 1.000,00 no dia 10/02/2007, além de 30 prestações em notas promissórias no valor de R\$ 400,00, totalizando a quantia de R\$ 14.000,00.

Alega que após pagar a primeira parcela de R\$ 1.000,00, tentou contato com os réus para que comparecessem ao local, porém sem êxito. Após, foi informada que os réus cometeram inúmeros golpes.

Com a inicial vieram os documentos constantes no index 09.

Despacho no index 20 concedendo gratuidade de justiça e designando audiência de conciliação.

Citação positiva do réu Sebastião Carlos de Araújo no index 51.

Decisão no index 80 determinando a citação por edital do réu Eronides, eis que esgotados os meios de tentativa de sua localização.

Editais de citação no index 86, com comprovação da publicação no index 89.

Nomeação da curadoria especial no index 93.

Contestação do réu Eronides no index 95, ocasião em que foi arguido que um dos endereços do réu não foi diligenciado.

Citação negativa no index 118.

Decisão no index 128 deferindo nova citação por edital.

Publicação do edital de citação às fls. 146/147.

Nomeação da curadoria especial às fls. 149.

Contestação do réu Eronides apresentada pela Curadoria Especial às fls. 155/158, arguindo preliminar de prescrição. No mérito, pugna pela improcedência, diante da ausência de comprovação dos fatos alegados.

Réplica às fls. 166/171.

Manifestação da parte autora informando que não possui o recibo datado de 10/02/2007.

Manifestação da curadoria especial às fls. 22 pela improcedência dos pedidos.

É O RELATÓRIO. FUNDAMENTO E DECIDO.

Rejeito a preliminar de prescrição, tendo em vista que inaplicável ao caso o prazo trienal, mas sim o decenal por se tratar de inadimplemento contratual. Nesse sentido:

(...)

Inexistem outras preliminares a serem analisadas. Presentes os pressupostos e as condições da ação.

Julgo antecipadamente a lide na forma do artigo 355, inciso I, do CPC, considerando a desnecessidade de produção de outras provas.

Inicialmente, considerando que o réu Sebastião foi devidamente citado e não se manifestou nos autos, decreto sua revelia. O réu Eronides foi citado por edital,

permanecendo inerte, ocasião em que foi nomeada curadoria especial, diante da revelia.

Encerrada a instrução verifico que os pedidos autorais merecem ser parcialmente acolhidos.

Cuida-se de ação em que a parte autora postula a rescisão do contrato, devolução das arras, além de compensação por danos morais, sob o argumento de ter sido vítima de fraude quando tentava comprar lotes de terrenos.

Citados, os réus não compareceram aos autos, razão pela qual impõe-se o acolhimento autoral para rescindir o contrato firmado entre as partes, diante da presunção dos fatos alegados na inicial.

Por outro lado, quando ao pedido de ressarcimento das arras, entendo que assiste razão à Curadoria Especial. Isso porque, não há qualquer comprovação do pagamento da segunda parcela de R\$ 1.000,00. Além disso, a própria autora somente afirma em sua inicial o pagamento da quantia da primeira parcela de R\$ 1.000,00 (fls. 03 - index 02). Embora não conste o comprovante de pagamento desta quantia, entende-se que o próprio contrato de cessão de direitos serve para sua comprovação, eis que há informação de que, no ato da assinatura, seria pago a quantia de R\$ 1.000,00 (fls. 16 - index 09). Deste modo, a autora somente faz jus ao recebimento da quantia de R\$ 1.000,00, quantia esta paga no ato da assinatura do contrato.

Por fim, considerando a fraude perpetrada pelos réus, cabível, indenização por dano moral.

No entanto, a fixação do quantum indenizatório deve atender ao princípio da razoabilidade, pois se impõe, a um só tempo, reparar a lesão moral sofrida pela parte autora sem representar enriquecimento sem causa e, ainda, garantir o caráter punitivo-pedagógico da verba, pois a indenização deve valer, por óbvio, como desestímulo à prática aqui constatada.

À luz de tais critérios, e considerando a dimensão dos fatos relatados, em especial a reprovabilidade da conduta dos réus e as lesões sofridas pela parte autora, fixo a quantia de R\$ 3.000,00 (três mil reais).”

Prolatada sentença de procedência em parte pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca da Capital (indexador 225), nos termos que se transcreve a seguir:

“Posto isso, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos, extinguindo o feito com resolução do mérito, na forma do artigo 487, inciso I do CPC, para:

1) rescindir o contrato firmado entre as partes e condenar os réus ao ressarcimento à autora da quantia de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) corrigida monetariamente desde o desembolso, e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

2) condenar os réus à parte autora, a título de indenização por danos morais, a quantia correspondente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), devidamente corrigidos monetariamente a partir da publicação da presente (súmula 362 do STJ) e acrescida de juros de mora na taxa de 1% ao mês a partir da data da citação.

Condeno os réus, ainda, ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo no percentual de dez por cento do valor da condenação.

Ciência à Defensoria Pública e à Curadoria Especial.

Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. Registrada eletronicamente.

Publique-se e intimem-se.”

Inconformada, a parte autora apelou (indexador 244) aduzindo, em síntese: **(1)** que se insurge contra o fato de o juízo sentenciante ter determinado a devolução do sinal comprovadamente pago (R\$ 1.000,00) de forma simples, sem observância do que dispõe o artigo 418 do Código Civil; **(2)** que, como o pagamento do sinal feito pela autora se deu por meio de dinheiro, cabe-lhe também o equivalente; **(3)** que o valor fixado a título de danos morais não se coaduna com a intensidade da violação à dignidade da autora, que buscava um lugar para morar perto de seus familiares e foi vítima de uma fraude, tendo sido surpreendida pela presença de terceira pessoa no lugar em que passaria a morar; **(4)** que deve ser majorado o valor da indenização por danos morais, nos termos da inicial.

Nesse sentido, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso, para reformar a decisão recorrida, no sentido de julgar procedentes os seus

pedidos, destacando-se a devolução do valor do sinal comprovadamente pago acrescido do equivalente, totalizando-se R\$ 2.000,00, e a majoração do valor da indenização pelos danos morais sofridos.

Contrarrazões pelo segundo réu (indexador 256).

É o relatório.

Peço dia para julgamento.

II – VOTO

O recurso deve ser conhecido, porquanto tempestivo e adequados à impugnação pretendida, e presentes os requisitos de admissibilidade previstos no NCPC, vigente à época da prolação da sentença.

Pois bem, feita a encimada pontuação, passa-se ao cerne da irresignação recursal.

A sentença julgou procedente, em parte, o pedido, para fins de rescindir o contrato firmado entre as partes e condenar os réus ao ressarcimento à autora da quantia de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) corrigida monetariamente desde o desembolso, e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a citação; além de condenar os réus a pagar à parte autora, a título de indenização por danos morais, a quantia correspondente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), devidamente corrigidos monetariamente a partir da publicação da presente (súmula 362 do STJ) e acrescida de juros de mora na taxa de 1% ao mês a partir da data da citação.

Pois bem.

Compulsando-se os autos, verifica-se que a inexecução do contrato se deu por culpa dos recorridos.

A resolução do contrato por inadimplemento de um dos contraentes impõe o retorno das partes ao estado anterior.

No que diz respeito a arras, que representa a quantia em dinheiro ou o bem móvel que um dos contratantes entrega ao outro, com o objetivo de confirmar o acordo de vontades, dispõe o Código Civil:

“Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

Art 420. Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar.”

No caso dos autos, como dito, foram os réus que ocasionaram o desfazimento do negócio jurídico avençado entre as partes, devendo, portanto, devolver o montante dado como sinal, em dobro.

Frise-se que a incidência dos artigos 418 a 420 do Código Civil somente ocorre se houver desistência antes de se firmar o negócio, quando somente foram pagas as arras e não as demais parcelas do preço, hipótese dos autos, porquanto fora a autora vítima de fraude quando da tentativa de compra dos lotes de terreno.

Quanto ao dano moral, tem-se que o mesmo se encontra suficientemente demonstrado, diante do investimento da parte autora na aquisição que não se concretizou por culpa exclusiva dos réus.

Nesse viés, a frustração e os prejuízos oriundos da não realização do negócio são incontestes. A fraude perpetuada acabou causando à autora problemas que ultrapassaram o mero aborrecimento do cotidiano, lhe causando dano de ordem extrapatrimonial, pois ficou privada de seu terreno.

Acerca do quantum indenizatório, tem prevalecido a teoria da natureza satisfatóriopedagógica da indenização. Neste sentido: "Responsabilidade – Civil – Dano Moral – Valor da Indenização. 1. O valor do dano moral tem sido enfrentado no STJ com o escopo de atender a sua dupla função: reparar o dano buscando minimizar a dor da vítima e punir o ofensor, para que não volte a reincidir..."(STJ, REsp. 604801/RS, Segunda Turma, Rel. Ministra Eliana Calmon).

Assim, tenho por entender que o valor fixado de R\$ 3.000,00 não se revela desproporcional e condizente com as peculiaridades do caso concreto, pois "Os danos morais na sua expressão econômica devem assegurar a justa reparação e a um só tempo vedar o enriquecimento sem causa do autor, mercê de considerar a capacidade econômica do réu, por isso que se impõe seja arbitrado pelo juiz de forma que a composição do dano seja proporcional à ofensa, calcada nos critérios da exemplariedade e da solidariedade" (STJ; 1ª Turma; REsp. 1133257/RJ; Rel. Min. Luiz Fux), sendo certo que "A fixação da indenização por dano moral deve revestir-se de caráter indenizatório e sancionatório, adstrito ao princípio da razoabilidade e, de outro lado, há de servir como meio propedêutico ao agente causador do dano" (STJ; 3ª Turma; REsp. 582047/RS; Rel. Min. Massami Uyeda).

Assim sendo, atento aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, tenho por bem manter o dano extrapatrimonial fixado.

Ante o exposto, **VOTO** no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA**, para que a devolução das arras se dê na sua forma dobrada.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

Relator