

Compromisso de compra e venda de imóvel - Pretensão de desistência ou recebimento de valor maior por parte do vendedor - Inadmissibilidade - Laudo pericial atestando o valor de mercado bem próximo do valor de venda assumido - Pacto firmado com caráter "irretratável, irrevogável e inarrendável" - Injusta recusa de recebimento pelo vendedor - Pedido de consignação pelos compradores - Art. 335, I, do Código Civil - Procedência

Ementa: Ação de consignação em pagamento. Recusa injusta do credor. Consignação. Cabimento.

- Comprovada a recusa injusta do credor em receber o pagamento do valor apontado nos autos e dar a quitação do débito, a procedência da consignação pretendida é medida que se impõe, nos termos do inciso I do art. 335 do Código Civil.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.11.026786-4/001 - Co-marca de Juiz de Fora - Apelante: Tufic Zeki Hallak - Apelados: Aracy de Oliveira Novaes, Geraldo Ribeiro de Novaes e outro - Relator: DES. ARNALDO MACIEL

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 19 de março de 2013. - *Arnaldo Maciel* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ARNALDO MACIEL - Trata-se de recurso de apelação interposto por Tufic Zeki Hallak contra a sentença de f. 146/148, proferida pela MM. Juíza Ivone Campos Guillarducci Cerqueira, que julgou procedente a ação de consignação em pagamento ajuizada por Geraldo Ribeiro de Novaes e Aracy de Oliveira Novaes e improcedente a reconvenção, com fundamento na injusta recusa do apelante em receber o pagamento, determinando a expedição de alvará do valor consignado em favor dos réus, condenando estes últimos ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da ação principal e da reconvenção, sendo a verba

honorária no importe de 20% sobre o valor atribuído à consignação, e 20% sobre o valor da reconvenção, mas ficando suspensa a exigibilidade por estarem litigando sob o pálio da assistência judiciária.

Na peça recursal de f. 149/154, sustenta o apelante que teria sido ludibriado pelos apelados, uma vez que acreditava que o preço ofertado estava dentro do preço de mercado, mas, na verdade, girava em torno de R\$700.000,00; que o valor de R\$144.000,00 apresentado pelo perito seria totalmente irrisório; que os arts. 138 a 165 do Código Civil preveem a possibilidade de anulação do negócio quando a vontade das partes estiver viciada; que o contrato prevê a possibilidade de renegociação, revisão ou até mesmo arrependimento antes de concluído o pagamento da segunda parcela, o que de fato ocorreu, já que enviou notificação extrajudicial aos apelados, sustentando, ainda, a nulidade do contrato por ter sido assinado por apenas uma testemunha e por não ter sido registrado; que, apesar de constar do contrato o caráter irretratável, irrevogável e inarrendável, também constou que seria devida multa contratual de 10% no caso de desistência do negócio, o que autorizaria a rescisão contratual, com o consequente pagamento da indenização por perdas e danos.

Ausente o preparo recursal, por estar o apelante litigando sob o pálio da assistência judiciária e sendo o recurso recebido à f. 156.

Intimados, os apelados apresentaram contrarrazões à f. 157, requerendo seja negado provimento ao recurso.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo à sua análise.

Do mérito.

Da análise dos autos, em especial do documento juntado às f. 06/08, verifica-se que, em 05.03.2011, as partes celebraram um instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel residencial localizado na cidade de Juiz de Fora, na Rua Vidal Barbosa Lage, nº 397, do qual constou expressamente da cláusula "V", que o valor do imóvel, no importe de R\$105.000,00, seria quitado mediante o sinal na quantia de R\$100.000,00, e os R\$5.000,00 restantes no prazo de 90 dias após a assinatura do contrato, ou seja, em 03.06.2011.

Contudo, em maio de 2011, os apelados compradores foram notificados quanto ao desinteresse do apelante vendedor em concretizar a venda, pretendendo a rescisão do contrato, ou a manutenção do pacto, mas com o pagamento do importe de R\$650.000,00.

A despeito de toda a argumentação tecida pelo apelante, é forçoso reconhecer que a sentença de primeiro grau não está a merecer qualquer reforma.

Isso porque o apelante não trouxe aos autos qualquer comprovação de que teria sido ludibriado pelos apelados, nem mesmo de que não tinha conhecimento do valor real do imóvel objeto de negociação entre as partes, sendo certo ainda que não é crível que o vendedor transfira ao futuro comprador o direito de apor preço em

um imóvel de sua propriedade e, pior, sem sequer ter o interesse ou o cuidado de certificar-se perante o mercado quanto ao valor venal do bem.

Ademais, embora o apelante insista em alegar que o preço real do imóvel seria de R\$700.000,00, o sr. perito constou expressamente, à f. 111, que o seu valor para comercialização em junho de 2012 seria de aproximadamente R\$144.000,00, do que se tem que o valor negociado correspondia, senão exatamente, a bem próximo ao valor real que o imóvel possuía à época em que foi firmado entre as partes o contrato de compra e venda.

Nesse ponto, oportuno ressaltar que a perícia foi realizada por profissional competente e da confiança do Juízo, não deixando qualquer brecha de questionamento para a contestação do seu trabalho, inclusive quanto ao valor atribuído ao imóvel, não podendo a avaliação do bem realizada por corretor de imóveis e apresentada unilateralmente pelo próprio apelante, sem a participação de qualquer assistente técnico ou profissional de confiança da parte contrária, sobrepor o laudo pericial realizado nos autos.

Igualmente, não merece acolhida a pretensão do apelante de ver anulada a compra e venda com base nos arts. 138 a 165 do Código Civil, uma vez que não trouxe aos autos qualquer prova de existência de vício na sua manifestação de vontade, até porque somente demonstrou o seu interesse no desfazimento do negócio cerca de dois meses após a assinatura do contrato, o que leva à conclusão de que, na verdade, o apelante teria se arrependido do negócio firmado com os apelados.

Todavia, conforme se depreende da cláusula “8” de f. 07, o pacto firmado entre as partes possui caráter irrevogável, irrevogável e inarrendável, não podendo ser reconhecida, como pretende o apelante, a possibilidade de rescisão contratual tão somente em face da previsão de multa de 10% contida na cláusula “9”, uma vez que tal penalidade somente seria aplicada no caso de descumprimento de qualquer das cláusulas presentes no instrumento, mas não acarretaria a sua rescisão, conforme constou expressamente da referida cláusula.

Por fim, não merece qualquer acolhida o vazio argumento aventado pelo apelante de nulidade do contrato firmado entre as partes, na medida em que a assinatura do contrato por duas testemunhas é formalidade exigida apenas para o processo de execução, e o presente feito trata de consignação em pagamento, e a ausência do registro não tem o condão de tornar nulo ou ineficaz o negócio apostado no contrato de compra e venda, como entendimento que já se encontra inclusive pacificado na jurisprudência.

De tal sorte, como restou demonstrada a injusta recusa do apelante em receber o valor apontado nos autos, resta patente que a situação ora apresentada se enquadra na hipótese listada no inciso I do art. 335 do Código Civil, tornando-se, portanto, imperioso reconhecer a total adequação do entendimento abraçado pelo digno Magistrado *a quo*, ao julgar procedente o pedido de consignação e improcedente a reconvenção.

Ante todo o exposto, nego provimento ao recurso, ficando mantida em todos os seus termos a respeitável decisão hostilizada.

Custas recursais, pelo apelante, mas suspensa a cobrança por estar litigando sob o pálio da assistência judiciária.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES JOÃO CÂNCIO e GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...