



ACÓRDÃO Nº. _____.
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.
APELAÇÃO CIVEL Nº. 2012.301.8773-9.
COMARCA DE BELÉM - PA (JUÍZO DE DIREITO DA 07ª VARA CÍVEL).
APELANTE: MARLENE RAMOS PAMPOLHA.
ADVOGADO: BERNARDINO LOBATO GRECO E OUTROS.
APELADO: CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA.
APELADO: LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO: ROBERTA FREITAS NICOLAU E OUTROS.
RELATORA: Des^a. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. PROCEDIMENTOS ESPECIAIS DE JURISDIÇÃO CONTENCIOSA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO EM CONDOMÍNIO FECHADO. RECONVENÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO E IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. CABIMENTO DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO. OCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO ART. 335 DO CC/02. RECUSA INJUSTIFICADA EVIDENCIADA. MÉRITO RECURSAL: MORA NO PAGAMENTO DE PARCELAS DEVIDAS. CULPA DA PROMITENTE-COMPRADORA. ALEGAÇÃO DE RECUSA E MÁ-FÉ NO FORNECIMENTO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO PARA A QUITAÇÃO DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE PROVA CABAL. BOA-FÉ QUE SE PRESUME, DEVENDO A MÁ-FÉ SER COMPROVADA. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. NULIDADES NÃO CARACTERIZADAS. LEGALIDADE DE CLÁUSULAS PREVENDO DIREITO DE RETENÇÃO PARA PAGAMENTO DE DESPESAS. ARRAS OU SINAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL VERIFICADO. DANO MATERIAL E MORAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. PEDIDO DE EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS DEVIDOS. INEXISTÊNCIA DE PEDIDO ALTERNATIVO DE REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE MINORAÇÃO DO PERCENTUAL MÁXIMO FIXADO EM 1ª INSTÂNCIA DE OFÍCIO. AUSÊNCIA DE ERROR IN JUDICANDO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. UNÂNIME.

Vistos etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer e NEGAR provimento ao recurso de apelação, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos dezesseis dias do mês de maio de 2016.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

Belém, 16 de maio de 2016.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO Relatora SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.

APELAÇÃO CIVEL Nº. 2012.301.8773-9.
COMARCA DE BELÉM - PA (JUÍZO DE DIREITO DA 07ª VARA CÍVEL).
APELANTE: MARLENE RAMOS PAMPOLHA.
ADVOGADO: BERNARDINO LOBATO GRECO E OUTROS.
APELADO: CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA.
APELADO: LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO: ROBERTA FREITAS NICOLAU E OUTROS.
RELATORA: Des^a. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.



RELATÓRIO

Vistos etc.

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por MARLENE RAMOS PAMPOLHA, inconformado com a r. sentença prolatada pelo MM. Juízo de Direito da 07ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da Ação de Consignação em Pagamento (Proc n.º 002003-08.22009.814.0301) proposta por CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA. e LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., que, em julgamento antecipado da lide (CPC, art. 330, I), julgou totalmente procedente o pedido, com base no art. 269, I do CPC c/c art. 335 do CC/02, determinando a quitação dos valores depositados pelas consignantes, realizados antes da homologação da Recuperação Judicial, ocorrida em 07/02/2011, ao mesmo tempo em que julgou improcedente a Reconvenção apresentada pela ora recorrente, condenando-a ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa da reconvenção arbitrado judicialmente na sentença em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Em suas razões recursais (fls. 361/395), sustenta a apelante, em suma, que a sentença merece reforma, eis que teria desconsiderado a existência de cláusulas abusivas no contrato de promessa de venda e compra firmado entre as partes, por ofensa às garantias legais de defesa previstas no direito do consumidor.

Alega que não está em mora com o pagamento de parcelas devidas, uma vez que foram os próprios apelados que com sua postura teriam obstaculizado o financiamento do valor das chaves por outra instituição financeira que não a sugerida por eles, qual seja, o Banco Real.

Argumenta que é nula a rescisão unilateral efetuada, face à nulidade da cláusula 5.4.2.1. do contrato, que as isenta de qualquer responsabilidade pelo atraso na obtenção de crédito imobiliário pela apelante para o pagamento das chaves, por ofensa aos arts. 47 e 51, incs. I e IV do CDC c/c arts. 112 e 113 do CC/02 (boa-fé objetiva).

Afirma que a demora na obtenção do empréstimo junto ao Banco Bradesco S/A se deveu exclusivamente em razão da conduta das apeladas, que teriam agido de má-fé, visando arditosamente dificultar o adimplemento da obrigação como forma de obter a rescisão contratual e firmar outro negócio mais lucrativo, devido à valorização do imóvel. Desse modo, repisa que a responsabilidade pela não quitação das chaves do imóvel seria das apeladas, que não forneceram os documentos necessários à conclusão do financiamento.

Aduz que a mora se deu por culpa das apeladas, as quais não cumpriram sua obrigação de regularizar o imóvel junto ao registro, providenciando os documentos necessários, o que impediu a obtenção de financiamento do preço correspondente ao valor das chaves, razão pela qual incabível o procedimento de notificação da compradora de que estaria rescindindo o compromisso pelo atraso.

Diz que a conduta das apeladas viola os princípios da boa-fé objetiva, da liberdade contratual e da legalidade.

Menciona que é mais do que a Exceção do Contrato Não Cumprido (CC, art. 476), porquanto o cumprimento da obrigação assumida pela apelante dependia de ato que só poderia ser praticado pelas apeladas, e não o foi.



Ressalta, da mesma forma, a inadimplência das apeladas quanto a irregularidades no empreendimento Green Ville Exclusive, o qual até a data da reconvenção ainda não havia sido finalizado e entregue no prazo. Dentre as irregularidades, cita falta de instalação de câmeras de segurança, piscina soltando pastilhas, salão fitness incompleto, água imprópria para o uso, quadra inacabada, poços artesianos insuficientes.

Esclarece que o pedido principal da reconvenção (e do apelo) abrange o bloqueio do imóvel, a declaração de nulidade de cláusula, a rescisão contratual por culpa das apeladas, a devolução de parcelas, além de danos materiais e morais, sendo este último presumido.

Pleiteia, subsidiariamente (CPC, art. 289), a devolução de todos os valores pagos, acrescidos de correção monetária, mais juros moratórios legais, além de multa de 2% sobre o valor corrigido do contrato (e não sobre o valor efetivamente pago), conforme previsto na cláusula 9.6 do contrato. Ainda alternativamente, requer indenização por danos materiais relativos aos ganhos com a valorização imobiliária, considerando o valor atual do imóvel, requerendo a realização de perícia.

Repisa o desequilíbrio entre os contratantes quando da assinatura do contrato de adesão, observável inclusive quanto ao tratamento diferenciado conferido às apeladas, no que tange à rescisão por culpa, o que reforçaria a nulidade contratual.

Requer, a título de antecipação de tutela recursal, a ordem de proibição de negociação do imóvel com terceiro, através da entrega das chaves (imissão na posse), inclusive com determinação ao Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Belém, para fins de averbação da ordem, proibindo-se a transferência da propriedade até o trânsito em julgado da demanda.

Invocando o princípio da eventualidade, pugna pela revisão das cláusulas contratuais que permitem o abatimento e percentuais exagerados (9.9; 9.9.1; 9.9.2; 9.9.2.2; 9.9.2.3; 9.9.2.4; 9.9.2.5; 9.9.2.6), eis que manifestamente abusivas tais retenções à luz do CDC (art. 51, IV c/c art. 6º, V).

Por fim, insurge-se contra o pagamento de honorários advocatícios no importe de 10% sobre o valor arbitrado judicialmente à causa (trezentos mil reais), pleiteando a concessão do benefício da Assistência Judiciária Gratuita (Lei n.º 1060/50).

Requer, pois, o conhecimento do recurso, com a concessão da tutela antecipada recursal e, no mérito, a reforma integral da sentença para julgar procedente a Reconvenção apresentada ou, alternativamente, a devolução de todos os valores pagos, acrescidos de multa de 2% sobre o valor corrigido do contrato mais juros legais, bem como o pagamento da indenização por danos materiais e morais, e, subsidiariamente, a declaração de nulidade de cláusulas contratuais abusivas, reduzindo a retenção para 5% do valor até agora pago pela apelante, pugnando pela concessão do benefício da AJG.

As apeladas ofereceram contrarrazões, pugnando pelo conhecimento e improvimento do apelo, com a manutenção integral do decisum recorrido (fls. 399/420).



O apelo foi recebido no duplo efeito (fl. 421).

Após distribuição por sorteio, vieram-me os autos (fl. 423).

O feito foi incluído na Semana Nacional de Conciliação 2015 (CNJ), tendo restado infrutífera a tentativa solução amigável (fl. 424/425).

É o Relatório.

Passo a proferir voto.

VOTO

À EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):

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

Cuida-se de apelo interposto contra sentença que, em julgamento antecipado da lide (CPC, art. 330, I), julgou totalmente procedente a Ação de Consignação em Pagamento, com base no art. 269, I do CPC c/c art. 335 do CC/02, determinando a quitação dos valores depositados pelas consignantes, realizados antes da homologação da Recuperação Judicial, ocorrida em 07/02/2011, ao mesmo tempo em que julgou improcedente a Reconvenção apresentada pela ora recorrente, condenando-a ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa da reconvenção arbitrado judicialmente na sentença em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Inicialmente, esclareço que a ação de consignação em pagamento é procedimento especial previsto no CPC, sendo de natureza dúplice, razão pela qual admite Pedido Contraposto. Todavia, nada impede o manejo da Reconvenção na espécie.

Note-se, ainda, que a Reconvenção apresentada pela ora apelante (ação autônoma), foi cumulada com os pedidos de Nulidade da Rescisão e Revisional de Cláusulas Contratuais, cujos ritos pertencem ao procedimento ordinário.

Em todo caso, é possível a cumulação do pedido de depósito das parcelas incontroversas (rito especial) com o de revisão de cláusulas (rito comum ordinário), desde que observado o rito ordinário, como autorizado no § 2º do artigo 292, do CPC/73.

Na hipótese dos autos, tem-se que o recebimento da reconvenção elasteceu o objeto da cognição judicial para além da mera consignação, abarcando também a revisional.

Pois bem.

Imprescindível, dessarte, a reanálise da causa de pedir da demanda.

A ação de consignação em pagamento tem lugar nas hipóteses previstas no art. 335 do Código Civil, que assim dispõe:



Art. 335. A consignação tem lugar:

- I - se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma;
- II - se o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos;
- III - se o credor for incapaz de receber, for desconhecido, declarado ausente, ou residir em lugar incerto ou de acesso perigoso ou difícil;
- IV - se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o objeto do pagamento;
- V - se pender litígio sobre o objeto do pagamento.

O pressuposto autorizador da ação consignatória é a recusa injustificada. Logo, inexistindo esta, mostra-se incabível a ação.

No caso concreto, é importante pontuar que a sentença foi proferida em julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 333, I do CPC, tendo o juízo singular consignado que as partes anuíram tacitamente ao julgamento antecipado da lide em audiência, quando este foi determinado, diante da ausência de recurso da decisão.

Assim, de fato, sendo o juiz o destinatário da prova, a ele cumpre aferir a necessidade ou não de sua realização. Da mesma forma, se não houve interposição de recurso de agravo de instrumento, operou-se a preclusão quanto ao ponto, mormente quando este não é suscitado por ocasião do apelo, dotado de efeito devolutivo amplo.

Tal registro se mostra necessário porque ao reconvir, a apelante pugnou pela produção de provas (testemunhal, documental e pericial).

Passo ao mérito do recurso:

Compulsando os autos, em que pese o esforço argumentativo da apelante, tenho que a sentença enfrentou a questão de forma direta e completa, não merecendo qualquer reparo nesta instância recursal, mormente por não ter a recorrente logrado demonstrar qualquer falha na fundamentação do provimento jurisdicional.

O ponto fulcral da insurgência repousa na caracterização da mora da apelante, autorizadora da rescisão contratual (conforme cláusula 5.4.2.1).

Dispõe a aludida cláusula:

Cláusula 5.4.2.1 – O pagamento da parcela das chaves deverá ser feito pelo PROMITENTE COMPRADOR diretamente no local estabelecido neste instrumento, em dinheiro ou cheque e caso o PROMITENTE COMPRADOR resolva pagar as parcelas das chaves através de financiamento bancário ou utilizando-se do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), fica estabelecido que é de responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR providenciar junto à rede bancária o financiamento ou à liberação dos recursos do FGTS e o valor desta parcela deverá ser atualizado monetariamente até a data do efetivo pagamento, não assumindo a PROMINENTE VENDEDORA quaisquer responsabilidades por atraso nas liberações dos referidos créditos.

Com efeito, da leitura da regra supra, como bem ponderou o juízo de piso, resta



claro que o financiamento não é obrigatório, mas sim uma faculdade a ser exercida ou não pelo comprador, assumindo ele todos os riscos pelo atraso. Disse o magistrado: Ora, se desde a compra do imóvel a consignada/apelante já almejava conseguir financiamento, deveria portanto ter realizado tal pedido com bastante antecedência para não incorrer em mora.

Como visto no Relatório, a reconvinte/apelante argumenta que a mora na quitação da parcela atinente às chaves decorreu da negligência, demora e má-fé das construtoras apeladas em providenciar os documentos hábeis à obtenção do financiamento bancário pela promitente-compradora. Disso resultam todos os outros pedidos formulados, a saber: ilegalidade da rescisão contratual; exceção do contrato não cumprido; abusividade de cláusulas contratuais; devolução integral dos valores pagos, atualizados monetariamente; danos materiais e morais.

Contudo, à luz das provas constantes dos autos, tenho que o juízo a quo valorou corretamente a prova documental trazida à lume, sendo de se ressaltar que as consignantes/apeladas juntaram documentos na manifestação à Reconvencão que desconstituíram as alegações da apelante, incluindo cópia de telegrama as fls. 40 e 193 dos autos, datado de 08/10/2008, no qual solicitam o comparecimento da Consignada/Apelante para que esta, caso desejasse realizar o financiamento bancário obtivesse a documentação necessária.

Nesse particular, é importante transcrever excerto da sentença apelada, in litteris:

(...) Entendo que as Consignantes comprovaram que a residência e o condomínio estavam aptos a serem recebidos pela Consignada, que, se possua dúvidas acerca do cumprimento das obrigações por parte das Consignantes, deveria ter recebido o imóvel com as ressalvas legais ou no mínimo ter depositado em juízo a quantia das chaves, para assim elidir a sua mora e cumprir sua obrigação (...).

Portanto, exsurge dos autos que a apelante, a seu turno, não logrou comprovar suas alegações erguidas em sede de Contestação e Reconvencão, especialmente a suposta demora na liberação de documentos essenciais à obtenção do financiamento bancário para o pagamento das chaves.

Afinal, é cediço que a boa-fé se presume, devendo a má-fé ser comprovada, pelo que não vislumbro ofensa ao princípio da boa-fé objetiva (CC/02, art. 422).

Embora se alegue que as apeladas demoraram a fornecer os documentos solicitados, não há comprovação cabal de que tais documentos foram solicitados, tampouco de que as apeladas tenham negado seu direito à documentação necessária.

Da mesma forma, não há falar em exceção do contrato não cumprido por atraso na entrega da obra, eis que em casos similares, a jurisprudência é assente quanto à necessidade de depósito em juízo da quantia das chaves, para assim elidir a mora e cumprir a obrigação.

Por livre estipulação contratual, salvo comprovada má-fé, as apeladas não podem ser responsabilizadas pela demora na obtenção do financiamento bancário, isto é, sobre o tempo de tramitação e deferimento de pedido de financiamento junto à instituição financeira, para pagamento de valor de parcelas em aberto.

Desta feita, reputo amparada pelo ordenamento jurídico a rescisão do contrato por



inadimplemento do compromissária-compradora no caso sub examen, seguido da restituição do valor já pago, com os abatimentos previstos na avença, eis que passados 08 (oito) meses do vencimento das chaves.

Do mesmo modo, não há falar em rescisão demasiadamente gravosa pelo pagamento substancial do valor acordado.

Quanto à alegação de cláusulas abusivas no contrato, tenho que não merece prosperar a tese.

Neste tópico, julgo importante lembrar que a nulidade das cláusulas deve ser demonstrada de forma cristalina, de modo a afastar o princípio do pacta sunt servanda, o que não foi feito no caso dos autos.

Em nenhum momento os percentuais de retenção a título de sinal e despesas (corretagem, administrativa etc.) se mostraram efetivamente abusivos, guardando consonância com a maioria daquelas estipulações encontradas em contratos semelhantes.

Aliás, impossível deixar de registrar que na espécie, mesmo a alegação de nulidade de cláusulas contratuais deve ser analisado à luz do princípio da isonomia.

Isso porque a apelante outrora promitente-compradora não é leiga no assunto, uma vez que é profissional da área jurídica (Promotora de Justiça), razão pela qual se exige conhecimento acima do homem médio na interpretação e assinatura de um contrato com cláusulas supostamente leoninas, ainda que estruturado sob a forma de contrato de adesão.

Obviamente a capacidade de identificação de cláusulas contratuais abusivas é esperável mais de um bacharel em direito que de um dentista, por exemplo. Sobre esse prisma, o princípio da vulnerabilidade do consumidor não pode ser visto de forma absoluta.

Some-se a isso o fato da apelante não procurado purgar a mora, o que deu azo à rescisão automática da avença por inadimplemento contratual.

Outrossim, é latente a existência de contradição da apelante identificada pelo juízo a quo, uma vez que esta declarou em defesa que não possuía resposta do BRADESCO antes, quando foi intimada pela consignante/apelada, o que ocorreu em 30/03/2009, mas após o protocolo de sua contestação, manejou juntada de Carta de Crédito datada de 16/03/2009 (fls. 356/357).

Assim, efetivamente não houve prova robusta da apelante de que não obteve os documentos antes de ser rescindida a avença, já que até chegou a juntar um documento de 16/03/2009, demonstrando que realmente teve acesso à toda a documentação necessária, razão pela qual não ficou caracterizada a culpa das apeladas.

Outro ponto de insurgência da apelante reside na suposta nulidade da cláusula 9.0 do contrato, a qual versa sobre a rescisão contratual por descumprimento da promessa de venda e compra, notadamente à cláusula 9.9.2, que regula o direito de retenção por despesas e cláusula penal.



Nesse particular, conforme adiantado acima, não vislumbro abusividade na cláusula penal prevendo multa de 2%, tampouco nos percentuais adotados a título de despesas.

Sobre o assunto, reza o art. 53 do CDC:

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado. (grifo nosso)

As despesas com a avença, notadamente a comissão de corretagem fixada em 5% sobre o valor total de venda do imóvel, bem como as despesas publicitárias e administrativas, justificam os valores mencionados no contrato.

Assim, é manifestamente incabível o pleito de devolução de 100% do valor efetivamente pago pela apelante às apeladas.

A lei veda a cláusula de perda total das prestações pagas pelo consumidor, sendo, contudo, permitido que se convencie, previamente, penalidade para o caso de descumprimento das obrigações contratuais, desde que não sejam abusivas e desde que tais descontos não ultrapassem 25% (vinte e cinco por cento) das prestações pagas, conforme jurisprudência dominante do STJ (EREsp n.59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, unânime, DJU de 09.12.2002; 4ª Turma, REsp n. 196.311/MG, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, unânime, DJU de 19.08.2002; 4ª Turma, REsp n. 723.034/MG, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, unânime, DJU de 12.06.2006, dentre outros).

Nesse sentido, o TJE/PA:

EMENTA: PROCESSO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO PELO INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. DEPÓSITO NÃO INTEGRAL. DIREITO DE RETENÇÃO DO PROMITENTE VENDEDOR SOMENTE DE 15% (QUINZE POR CENTO) A TÍTULO DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS, INCLUINDO NA BASE DE CÁLCULO, ALÉM DAS PRESTAÇÕES PAGAS, AS ARRAS OU SINAL. APLICAÇÃO ARTIGO 53, C.C. ARTIGOS 39, V, E 51, IV, TODOS DO CDC. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL E DO STJ QUE VEDA O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA IMPUGNADA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (201230115839, 110834, Rel. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 16/08/2012, Publicado em 17/08/2012)

Especificamente sobre a possibilidade de retenção das arras ou sinal ante o descumprimento contratual, nos termos do art. 418 do CC/02, eis o entendimento do Eg. TJRS:

Ementa: APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE-COMPRADOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INVIABILIDADE DE DEVOLUÇÃO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO PELO PROMITENTE-VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR A TÍTULO DE QUOTAS



CONDOMINIAIS E DE IPTU ATRASADOS, BEM COMO DO SALDO RESIDUAL DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. POSSIBILIDADE. DANO MORAL. INOCORRÊNCIA. I. Tendo o negócio se perfectibizado, tanto que foi rescindido, incabível o pedido de devolução do valor pago a título de comissão de corretagem. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. II. Tratando-se de arras confirmatórias, dadas sem cláusula de arrependimento, em que o valor adiantado pela promitente-compradora serve como um sinal dado como forma de garantia da obrigação pactuada, representando início de pagamento, desfeito o negócio em razão do inadimplemento da compradora, consequência lógica é a perda do sinal em favor da promitente-vendedora, valendo como montante mínimo de indenização. III. Dispondo o contrato que os tributos, taxas, água, luz, IPTU, até a posse do imóvel, seriam pagos pela promitente-vendedora, cabível a restituição, à promitente-compradora, dos valores por ela despendidos em razão do pagamento de débitos em atraso, inclusive o relativo ao saldo residual referente ao financiamento imobiliário, e que foram comprovados nos autos. IV. O dano moral, para que seja indenizável, deve advir de ato ilícito capaz de atingir um dos direitos de personalidade daquele que o sofreu, situação inócurrenente no caso dos autos. APELO DA RÉ PROVIDO EM PARTE. APELO DA AUTORA DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível N° 70064863707, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 13/08/2015) grifo nosso

Quanto à suposta existência de danos materiais e morais, pontuo que a pretensão igualmente não merece agasalho.

No contrato em que não se pactuou cláusula de arrependimento, o promitente-comprador apenas adquire o direito real à aquisição do imóvel quando quitados e registrados no Cartório de Registro de Imóveis, não haver que se falar em adjudicação compulsória.

De qualquer maneira, uma vez constatada a inadimplência contratual por parte da promitente-compradora, não há falar em dano material, tampouco em danos morais presumidos (in re ipsa), os quais só seriam devidos se houvesse a comprovação cabal da recusa ou negligência das apeladas em fornecer documentos imprescindíveis à obtenção do financiamento, o que não é o caso dos autos.

Ademais, foi dada publicidade à Carta de Resilição Contratual, feita por meio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, tendo esta obedecido os ditames legais.

Por fim, quanto ao pleito de afastamento da ordem para o pagamento de honorários advocatícios no importe de 10% sobre o valor arbitrado judicialmente à causa (trezentos mil reais), pugnando pela concessão do benefício da Assistência Judiciária Gratuita (Lei n.º 1060/50), entendo que não merece prosperar.

Afinal, pelo princípio processual da congruência ou adstrição ao pedido da parte, é vedado ao magistrado julgar além, aquém ou fora do pedido (ultra, citra ou extra petita), nos termos dos arts. 128 c/c 460 do CPC/73.

Note-se que a despeito do error in procedendo do juízo singular, o qual deveria ter determinado a emenda à inicial da Reconvensão, para fazer constar o valor da causa, nada obsta que o magistrado adote, na ausência daquela, o mesmo valor atribuído à causa principal.



Nesse passo, o C. STJ:

Processo civil. Reconvencão. Julgamento de improcedência do pedido formulado na ação principal, e de procedência do pedido formulado na reconvencão. Pretensão, da parte derrotada, de anulação de todo o processo, com fundamento na circunstância de não ter sido atribuído valor da causa à reconvencão. Hipótese em que não foi dada, ao reconvinte, a oportunidade para saneamento do vício. Impossibilidade de anulação de todo o processado, que afrontaria ao princípio da instrumentalidade. Recurso não conhecido. - Nos termos da jurisprudência da Terceira Turma deste Tribunal, a ausência de valor à causa 'não macula a petição inicial a ponto de provocar o indeferimento, à medida que a jurisprudência já assentou que em tais casos o valor é o mesmo da ação principal. - Ademais, seria atentar contra o princípio da instrumentalidade e da razoável duração do processo anular todo o procedimento que já se desenvolveu por diversos anos, com dispêndio de recursos públicos e de material humano, meramente por apego a uma formalidade, notadamente na hipótese em que não se possibilitou, ao autor reconvinte, que emendasse sua petição inicial, na origem. Recurso especial não conhecido. (STJ - REsp: 761262 PR 2005/0100420-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 17/04/2008, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 30.04.2008 p. 1) grifo nosso

Ocorre que a apelante não formulou pleito alternativo de redução dos honorários de sucumbência, mas apenas e tão-somente exclusão destes, através da concessão da assistência judiciária gratuita (AJG).

Logo, considerando que no caso concreto, seja pelo valor do imóvel objeto do contrato, seja pela profissão da apelante, há motivos suficientes para o indeferimento do benefício previsto na Lei n. 1060/50, é incabível o pretendida afastamento da verba honorária.

Portanto, analisando os pedidos veiculados no apelo ora apreciado, não há pleito alternativo de redução do percentual, mas apenas de exclusão total deste, o que impede a redução de ofício por esta Relatora.

Ante o exposto, conheço e NEGÓ PROVIMENTO ao recurso para manter integralmente a sentença recorrida.

É como voto.

Belém - PA, 16 de maio de 2016.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora