



ACÓRDÃO N°

PROCESSO N° 2012.3.006713-9

2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL

COMARCA DE BELÉM

APELANTE: GRACIONE DA MOTA COSTA e MARIA EUDOXIA DA SILVA MOTA

Advogado (a): Dr. Sóstenes Alves de Souza Junior, OAB/PA n°.7335

APELADO (a): JARCILEA DIAS DO NASCIMENTO

Advogado (a): Dr. Benedito Mauricio dos Santos e Dr. Raimundo Gomes Filho

RELATORA: DESA. CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. DEMONSTRADA. PENA CONVENCIONAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. PREVISÃO EXPRESSA. VALOR. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REEMBOLSO DE DESPESAS. NÃO CABIMENTO. CONECTIVOS LEGAIS. NÃO APLICAÇÃO. VALOR DEPOSITADO EM JUÍZO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APLICAÇÃO DO ART. 21 DO CPC.

1-APELAÇÃO

1.1-Tendo a promissária compradora dado causa à rescisão contratual e existindo previsão expressa de cláusula de arras penitenciais, pode ser retida.

1.2- É abusiva a fixação da pena convencional no valor de 50% (cinquenta por cento) do valor pago à título de sinal, podendo ser reduzida nos termos do art.413 do CPC.

1.3- Não é cabível o reembolso das despesas por ausência de previsão contratual, bem como a promitente compradora deu causa a rescisão contratual.

1.4- Havendo sucumbência recíproca, é cabível a compensação dos honorários advocatícios, nos termos do art. 21, do CPC e da súmula 306, do Superior Tribunal de Justiça.

1.5 -Recurso de apelação conhecido e parcialmente provido.

2- RECURSO ADESIVO

2.1- Não cabe a devolução integral das arras à quem deu causa a rescisão contratual, bem como, há previsão da pena convencional quando a promitente compradora der causa a rescisão contratual.

2.2- Havendo sucumbência recíproca, a condenação das partes ao pagamento dos ônus sucumbenciais deve se pautar pelo critério da proporcionalidade (art. 21, CPC/1973).

2.3-Despesas não reembolsáveis. Inaplicabilidade do art.20 do CPC.

2.4 -Recurso conhecido e desprovido

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, integrantes da 2ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade, em conhecer da Apelação e do Recurso Adesivo. No apelo, deram parcial provimento, para excluir da condenação o pagamento das despesas, no valor de R\$-510,00 (quinhentos e dez reais) e determinar a aplicação dos ônus de sucumbência a serem distribuídos, recíproca e proporcionalmente, na forma do art. 21 do CPC/1973, compensando-se os honorários advocatícios dos respectivos patronos, conforme Súmula n° 306, STJ. No recurso adesivo, conhecem e negam-lhe provimento. Mantém, no mais, a sentença.

2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 29 de setembro de 2016. Relatora Exma. Sra. Des. Célia Regina de Lima Pinheiro. Julgamento presidido pelo Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura, tendo como segundo julgador o Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura e como terceira julgadora a Exma. Des. Ezilda Pastana Mutran.



Desembargadora CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO

Relatora

RELATÓRIO

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO:

Trata-se de recurso de Apelação Cível, interposto por Maria Eudóxia da Silva Mota e Gracione da Mota Costa (fls. 197-214) e Recurso Adesivo interposto por Jarciléa Dias do Nascimento (fls. 237-246), contra r. sentença (fls.176-182 e fls.194-196), prolatada pelo Juízo de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital que, nos autos da Ação de Rescisão de Contrato de Compra e Venda e devolução de quantia paga, julgou parcialmente procedente o pedido constante na inicial, para rescindir o contrato de promessa de venda e compra firmado entre as partes; devolução da quantia paga a título de sinal, devendo ser retida a quantia de R\$-3.000,00 (três mil reais) a título de arras. Condenou, ainda, as requeridas a pagarem à autora o valor de R\$-510,00 (quinhentos e dez reais), referente às despesas com a avaliação do imóvel e notificação extrajudicial, devidamente atualizado desde a data do efetivo desembolso, bem como determinou a expedição do alvará judicial do depósito de R\$-12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) em favor da requerente e o levantamento do saldo remanescente, em favor das rés. Por fim, condenou ao pagamento das custas e honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento), conforme o artigo 21 do CPC, a ser recíproca e proporcionalmente distribuído e compensado entre os litigantes, sendo R\$-3.000,00 no tocante à parte autora e R\$-10.010,00 (dez mil e dez reais) no tocante às rés.

Narram as razões da Apelação de Maria Eudóxia da Silva Mota e Gracione da Mota Costa (fls. 197-214), que a apelada ajuizou a ação ordinária em epígrafe, objetivando rescindir o contrato de compra e venda e a devolução da quantia de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) pago a título de sinal/arras, uma vez que o referido contrato não chegou a ser finalizado em razão da impossibilidade de financiar o restante do valor do imóvel, junto à Caixa Econômica Federal.

Aduzem que o contrato foi rescindido por culpa da compradora, e que nesse caso, o contrato celebrado, prevê a retenção de 50% do valor pago a título de arras. Asseveram que a cláusula que dispõe acerca da retenção não foi observada pelo magistrado singular, vez que fixou o valor de R\$3.000,00 (três mil reais).

Esclarecem que o valor pago à título de sinal foi de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Logo, ocorrendo a mora da compradora esta perderia, 50% (cinquenta por cento) do valor pago à título de sinal, que equivale a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

Discorrem sobre a celebração do contrato entre as partes e o princípio do pacta sunt servanda que faz lei entre as partes. Que o percentual fixado a título de retenção (1,81% do valor total do contrato) é irrisório, considerando que o valor total do contrato é de R\$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).

Aduzem que foram condenadas a reembolsarem as despesas efetuadas pela autora, o que não deve subsistir uma vez que o valor pago de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) era para que a Caixa Econômica Federal



avaliasse o imóvel, objeto do contrato. Argumentam que essa despesa só existiu face a necessidade da compradora em obter o financiamento junto ao agente financeiro. Logo, descabido o reembolso da referida quantia.

Nesse mesmo sentido, argumentam ser descabido o reembolso da notificação extrajudicial de R\$260,00 (duzentos e sessenta reais), uma vez que a mesma não foi efetuada pela apelada, mas por terceira pessoa.

Quanto a condenação das custas processuais e honorários advocatícios, entendem que deve ser majorado, já que a autora decaiu na maior parte do seu pedido.

Sustentam que os honorários advocatícios fixados no percentual de 20% (vinte por cento) deve ser considerado sobre o valor de R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) e não apenas R\$3.000,00 (três mil reais).

Requerem ao final, a reforma da sentença para julgar improcedente a ação ordinária, e caso contrário, que o percentual dos honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) incidam sobre o valor de R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

Em contrarrazões de fls. 217-233, JACIRLÉA DIAS DO NASCIMENTO, relata que firmou contrato de compra e venda com as requeridas no valor de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais). Todavia, após, a assinatura do referido contrato, as partes pediram avaliação junta à Caixa Econômica Federal, que num primeiro momento avaliou em R\$ 123.680,00 (cento e vinte e três mil seiscentos e oitenta reais) e na segunda vez em R\$ 112.611,75 (cento e doze mil, seiscentos e onze reais e setenta e cinco centavos). Que diante de tais valores ficou inviável o financiamento de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) previsto no contrato.

Afirma que a segunda avaliação do imóvel foi feita por insistência da vendedora.

Menciona que diante da impossibilidade de financiar o imóvel, procurou a vendedora para receber o valor total pago à título de sinal, contudo foi informada que só iria receber 50 % (cinquenta por cento) do valor pago.

Afirma que não foi imitada na posse do bem, bem como em sede de tutela antecipada foi devolvido o sinal, sendo anulada a cláusula contratual por ser abusiva.

Argui que no negócio entabulado se aplica o princípio da razoabilidade e outros dispositivos legais.

Sustenta que o financiamento só não foi realizado, em razão da Caixa Econômica Federal ter avaliado o imóvel em valor inferior a R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

Quanto as custas e honorários advocatícios aduz ser ônus das apelantes, já que teve que socorrer ao Poder Judiciário para receber o sinal pago.

Refuta a tese das apelantes acerca da ciência do depósito de R\$ 12.500,00 na sua conta corrente, alegando que se tivesse conhecimento desse valor, não ajuizaria a ação no montante de R\$25.000,00.

Comenta sobre o reembolso dos gastos com a avaliação do imóvel e da notificação extrajudicial e diz que deve ser suportado exclusivamente pelas vendedoras.

Diz que o pagamento da notificação extrajudicial, em nome de seu advogado, não pode ser considerado como terceiro, eis que age em nome da autora.

Requer ao final, o desprovemento da apelação.



Às fls. 237-246, JACIRLÉA DIAS DO NASCIMENTO interpõe Recurso Adesivo, aduzindo que as vendedoras não tiveram nenhum prejuízo econômico e financeiro, uma vez que não houve imissão na posse do imóvel, o qual permaneceu habitado pelas proprietárias as quais ainda anunciaram a venda do mesmo.

Ressalta que 50% (cinquenta por cento) do valor pago a título de sinal foi devolvido extrajudicialmente através de depósito na conta da apelante/adesiva. Todavia, informa que no período de 20 a 27 do mês do ajuizamento da ação, não verificou seu extrato bancário, tampouco foi avisada pelas vendedoras sobre o depósito bancário.

Requer a modificação do decisum quanto à condenação (retenção) de R\$ 3.000,00 (três mil reais), bem como do pagamento das custas e honorários advocatícios sobre esse valor.

Diz que não deu causa a desistência do negócio e que a não concretização do negócio jurídico ocorreu por causa superveniente.

Menciona ainda que não houve mora, desistência, imissão na posse ou culpa da promitente compradora, tanto que a cláusula 9.3 do contrato de compra e venda foi considerada abusiva no recurso de agravo de instrumento.

Ao final, requer a reforma da sentença quanto a parte que determinou a retenção de R\$3.000,00 (três mil reais), bem como seja determinado o reembolso da despesa de R\$510,00 (quinhentos e dez reais) pelas vendedoras e fixados honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação e juros e correção na forma da lei.

Recurso de apelação e recurso adesivo recebidos nos efeitos devolutivo e suspensivo (fl.250).

Maria Eudóxia da Silva Mota e Gracione da Mota Costa apresentaram contrarrazões ao apelo adesivo (fls.251-259), arguindo a legalidade da retenção do sinal/arras, em razão da rescisão contratual. Comenta acerca do princípio do pacto sunt servanda e da aplicação do artigo 21 do CPC que trata da sucumbência recíproca.

Requerem o desprovimento do recurso adesivo.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (RELATORA):

Aplicação das normas processuais

Consoante o art. 14 da Lei n. 13.105/2015 – CPC/2015 – a norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

O recurso deve observar a legislação vigente na data em que proferida a decisão recorrida (ERESP 649.526/MG, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/06/2005, DJ 13/02/2006, p. 643).

A decisão recorrida foi publicada antes de 18 de março de 2015, data que entrou em vigor o CPC/2015.

Nessas circunstâncias, o julgamento deve respeitar os atos processuais



praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência do CPC/1973, bem como observar as normas aplicáveis aos recursos previstas no antigo Código de Processo Civil. Conheço da Apelação interposta por MARIA EUDÓXIA DA SILVA MOTA e GRACIONE DA MOTA COSTA e do Recurso Adesivo interposto por JACIRLÉA DIAS DO NASCIMENTO, por estarem presentes os requisitos de admissibilidade.

Trata-se de Apelação (fls. 197-214) interposta contra a r. sentença prolatada pelo Juízo da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital, em que as apelantes pugnam pela improcedência da ação ou caso contrário, sua reforma para que o valor das arras não seja de R\$3.000,00 (três mil reais) e sim R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais). Por conseguinte, que os honorários advocatícios não incidam sobre os R\$3.000,00 (três mil reais) e sim sobre R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais). Requerem ainda, que não sejam compelidas a reembolsarem as despesas no total de R\$510,00 (quinhentos e dez reais).

Quanto ao recurso adesivo (fls. 487492), a insurgência recursal refere-se, a não dedução de R\$3.000,00 (três mil reais), da quantia a ser restituída pelas vendedoras, bem como seja reembolsada das despesas pagas e que os honorários advocatícios sejam 20% sobre o valor da condenação.

É incontroversa nos autos a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel, já que não é objeto de recurso de qualquer das partes.

O cerne da questão trazida ao conhecimento desta Corte através do recurso de Apelação e no apelo adesivo, gira em torno da arras penitenciária de 50%, a possibilidade de redução das referidas arras, do valor dos honorários advocatícios e das despesas efetuadas pela promitente compradora.

Esclareço que a pretensão recursal constante no recurso de apelação e no recuso adesivo se encontram entrelaçados para análise circunstancial do exame meritório.

Verifico que em 28/07/2008 as litigantes firmaram contrato de compra e venda no valor de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) (fls.8-11) relativo a aquisição de um apartamento nº.112, do 1º pavimento, tipo B, Bloco II, integrante do Conjunto Residencial Jardim Socilar, localizado na Av. Magalhães Barata, nº.979, em Belém- Pa.

No referido contrato ficou ajustado, dentre outras cláusulas as de número 6.1 e 6.2, as quais preveem respectivamente que, a promitente compradora, no ato da assinatura do contrato, pagaria à promitente vendedora a quantia de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) à título de sinal e início de pagamento e que o restante no valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) seria pago no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura do contrato, mediante financiamento pela Caixa Econômica Federal.

Na inicial a promitente compradora/ Jarciléa Dias do Nascimento alega que por motivo de superveniência, não deu causa a rescisão contratual. O fato superveniente suscitado foi a avaliação do imóvel (objeto da lide) pela Caixa Econômica Federal em valor abaixo do previsto contratualmente de R\$-140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

Deveras, segundo os laudos de avaliação acostados as fls.12-13, vê-se que o imóvel, objeto da lide foi avaliado em valor inferior ao previsto contratualmente.



Todavia, entendo que esse fato não se caracteriza superveniente, pois, era previsível que a Caixa Econômica Federal procedesse a avaliação do imóvel maior ou menor, já que não são as partes que determinam o valor do imóvel a ser financiado e sim a financiadora.

Portanto, tenho que a prévia assinatura do contrato, sem avaliação prévia do imóvel pela instituição financeira, é na realidade precipitação da parte, que deve assumir o risco acerca do financiamento, o qual dependia de terceiro estranho ao contrato entabulado.

Assim, resta patente a falta de cautela da promitente compradora, que deveria primeiro avaliar o imóvel para depois assinar o contrato de compra e venda.

Quanto a alegação da promitente compradora em relação da falta de assessoria para a realização do negócio, também não a isenta da culpa na rescisão contratual, pois, se não tinha conhecimento do procedimento da avaliação do imóvel para fins de financiamento, deveria como homem médio, no mínimo ter procurado informações junto a Caixa Econômica Federal sobre o financiamento.

Destarte, o conjunto probatório produzido nos autos, comprova que foi celebrado entre as partes, um contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel, cuja avença foi desfeita em razão do inadimplemento da compradora, a qual não conseguiu financiar o imóvel, nos termos ajustados no contrato entabulado.

DAS ARRAS/SINAL

De acordo com os autos, infere-se que a promitente compradora, à título de sinal, pagou o valor de R\$25.000,00 conforme disposto na cláusula 6.1 do contrato em exame (fl.9v.). Todavia, verifico que antes do ajuizamento da ação ordinária (27/11/2008), as promitentes vendedoras depositaram na conta corrente da promitente compradora em 20/11/2008, o valor de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) (fls.82-83).

Logo, do valor pago à título de sinal restou um saldo de R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), valor este depositado em conta do juízo, por força da decisão proferida no agravo de instrumento nº.2009.3.002320-1 (acórdão de nº 79348 (fls.109-113).

À propósito, consigno que no referido acórdão não foi determinado a devolução do sinal à promitente compradora, mas sim o depósito em juízo para garantir eventual condenação das promitentes vendedoras, bem como não foi anulada a cláusula 9.3.

No caso em apreço, as partes ajustaram dentre outras cláusulas, o item 9.3, no qual prevê a perda de 50% do valor pago pela adquirente, em caso de culpa da PROMITENTE COMPRADORA.

9.3- Ocorrendo a rescisão deste contrato por culpa da PROMITENTE COMPRADORA esta além de devolver incontinentemente a posse do imóvel, perderá em favor da PROMITENTE VENDEDORA, a título de pena convencional, 50 % (cinquenta por cento) de todas as quantias que houver pago até a data em que ocorrer a mora;

Logo, incontestemente a previsão da pena convencional.

A cláusula penal é um pacto acessório, portanto inserta no contrato, através da qual se estipulam penas ou multas contra a parte que retardou ou deixou de cumprir a obrigação a que se comprometeu.

Segundo o art.416 do CC/2002 para exigir a pena convencional não é necessário alegação de prejuízo pelo credor.



Art. 416. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo.

Parágrafo único. Ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente.

Em que pese não desconhecer a norma disposta no art.416 do CC/2002, tenho que pena convencional no percentual de 50%, da quantia paga pela promitente compradora é exacerbada, podendo ser reduzida conforme prevê o artigo 413 do Código Civil.

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Portanto, possível a mitigação da cláusula penal que prevê a retenção de 50% dos valores. Nesse diapasão, considerando a norma acima, bem como a natureza do contrato (compra e venda), o valor do contrato, o interesse das partes, bem como a promitente compradora não ter sido imitada na posse do imóvel, tendo inclusive o imóvel sido objeto de anúncio nos classificados (fl.17), tenho que a retenção de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga pela promitente compradora, se mostra excessivamente onerosa, razão pela qual entendo razoável a retenção do valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) conforme fixados na sentença.

Aliás, na audiência de conciliação (fl.148), a autora fez uma proposta de retenção do referido valor.

Que a autora jamais ocupou o bem, que a ré continuou oferecendo o bem à venda e não sabe se vendeu, pelo que a proposta da autora é que do depósito de R\$12.500,00 fique com R\$3.000,00 (três mil reais) com a ré, sendo devolvido o restante para a autora. Não houve conciliação.

Destarte, sendo abusiva a pena convencional, deve ser reduzido o valor estipulado contratualmente.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL - DEMANDA DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - CONSTRUTORA - REPROVAÇÃO DO FINANCIAMENTO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO - INADIMPLENTO DO CONSUMIDOR - MULTA CONTRATUAL - PREVISÃO - POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO - AUSÊNCIA DE ILÍCITO.

- Considerando que a retenção da integralidade do valor pago a título de sinal é manifestamente excessiva e abusiva, a teor do que prevê a legislação consumerista, bem como diante do disposto no Código Civil, em seu artigo 413, é permitida a redução equitativa pelo juiz do valor da multa.

- Na ausência de um dos requisitos ensejadores do dever de indenizar, há de ser afastado o pedido de danos morais. (TJMG - Apelação Cível 1.0701.14.024694-6/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Santiago, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/07/2015, publicação da súmula em 10/07/2015)

Diante disso, a despeito da relevância do princípio pacta sunt servanda, em casos como o dos autos, é perfeitamente cabível a revisão do contrato e suas cláusulas, diante de uma abusividade.

DO REEMBOLSO DAS DESPESAS

Na sentença guerreada o juiz singular determinou que as promitentes vendedoras reembolsem o valor de R\$510,00 (quinhentos e dez reais)



referente as despesas com avaliação do imóvel e notificação extrajudicial, devidamente atualizadas desde a data do efetivo desembolso.

O reembolso de R\$260,00 (duzentos e sessenta reais) refere-se a Taxa de Operação de Crédito Imobiliário e o valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) (fl.23) refere-se ao registro integral da notificação extrajudicial das rés (fl.24).

Desses 2 (dois) comprovantes de pagamento, observo que o segundo está em nome de terceiro, no qual a compradora aduz que é o seu advogado, o que não impede o seu reembolso.

O argumento não prospera. É que não se pode cobrar dívida em nome de outrem. E se possível fosse, para o reembolso das despesas em comento, inexistente previsão contratual, nesse sentido. Ainda, se a rescisão contratual se deu por culpa da compradora, a notificação extrajudicial acerca da rescisão contratual não pode ser imputada as promitentes vendedoras, tampouco a despesa relativa a avaliação do imóvel, pois se a compradora afirma que foram feitas duas avaliações e pagou pela segunda é porque assim anuiu, pois, caso contrário, não teria realizado.

Ademais, não há provas nos autos de que a promitente compradora foi coagida pelas rés a realizar a segunda avaliação no imóvel.

JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA

No recurso adesivo a apelante/autora/Jarciléia Dias do Nascimento requer, no item 4, dos pedidos (fl.246), juros e correção monetária na forma da lei.

Ocorre que, o valor de R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), depositado em juízo já está sujeito a atualização, sendo despiciendo tal pleito.

Em tempo, registro que a quantia tangente às arras, aferida em R\$3.000,00 (três mil reais), corresponde tão somente ao principal a ser devolvido. E, uma vez que será abandonado daquele quantum, também vem sendo devidamente atualizado e assim será levantado em favor da apelante/autora.

‘ CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

A autora postula na exordial a rescisão contratual, a devolução integral das arras e o reembolso das despesas.

O magistrado a quo julgou parcialmente procedente a ação ordinária para determinar a rescisão contratual, o levantamento do depósito judicial de R\$ 12.500,00 em favor da promitente compradora, com a retenção do valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) em favor das promitentes vendedoras e ainda o ressarcimento das despesas pagas pela autora.

Por sua vez, no presente recurso de apelação interposto pelas promitentes vendedoras foi reconhecido o não cabimento do reembolso das despesas efetuadas pela promitente compradora.

Assim, por óbvio, a apelada também foi sucumbente na demanda. Logo, cabe ressaltar que a sucumbência não foi ínfima, por isso, não há falar em aplicabilidade do parágrafo único, do art. 21, do CPC/1973.

Em sendo assim, deve ser aplicada a sucumbência recíproca nos termos do caput do art. 21 do CPC.

Art. 21. Se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e



proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas.

Portanto, cada parte deve arcar com metade das custas e despesas processuais, compensando-se os honorários advocatícios dos respectivos patronos Súmula nº 306, STJ. Súmula nº 306 do STJ: Os honorários advocatícios devem ser compensados quando houver sucumbência recíproca, assegurado o direito autônomo do advogado à execução do saldo sem excluir a legitimidade da própria parte.

Ante o exposto, conheço da Apelação e do Recurso Adesivo. No apelo, dou-lhe parcial provimento, para excluir da condenação o pagamento das despesas, no valor de R\$-510,00 (quinhentos e dez reais) e determinar a aplicação dos ônus de sucumbência, a serem distribuídos, recíproca e proporcionalmente, na forma do art. 21 do CPC/1973, compensando-se os honorários advocatícios dos respectivos patronos, conforme Súmula nº 306, STJ. No recurso adesivo, conheço e nego-lhe provimento. Mantenho, no mais, a sentença.

É o voto.

Belém, 29 de setembro de 2016.

Desembargadora CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO
Relatora