



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL – Nº 00307074720098140301

APELANTE: JOSÉ DA SILVA NEVES

ADVOGADA: JOSÉ OTÁVIO TEIXEIRA DA FONSECA

APELADO: URBANA ENGENHARIA LTDA.

ADVOGADO: DIOGO DE AZEVEDO TRINDADE

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de apelação cível interposta por JOSÉ DA SILVA NEVES, inconformado com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Capital, que julgou improcedente a ação de nulidade de cláusulas contratuais c/c pedido de devolução de valores movida contra URBANA ENGENHARIA LTDA.

Versa a inicial que: O autor firmou contrato de promessa de compra e venda em 31 de maio de 2006, de uma unidade imobiliária (apto.) no preço total de R\$ 230.733,79 (duzentos e trinta mil setecentos e trinta e três reais e setenta e nove centavos).

Continuando, diz o autor que a partir de setembro de 2008, inadimpliu suas obrigações, tendo o aditivo aumentado o valor do preço total do bem, recebendo notificação extrajudicial em 14/04/2009. Entretanto, quando foi assinar o distrato, não concordou com o valor da devolução, que seria R\$ 79.844,82 (setenta e nove mil oitocentos e quarenta e quatro reais e oitenta e dois centavos), pois em seu entender, a devolução deverá ser de R\$ 119.579,22 (cento e dezenove mil quinhentos e setenta e nove reais e vinte e dois centavos).

Contestação às fls. 49/61.

Sentença de fls. 81/84, julgando improcedente os pedidos contidos na inicial.

Apelação do autor às fls.104/118, alegando que as deduções pretendidas pela construtora e a forma de devolução das quantias pagas em benefício do apelado afrontam a legislação consumerista, porque excessivamente onerosas para o consumidor/apelante. Requer ao final o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 123/135.

É o relatório. Peço julgamento.

BELÉM, DE JUNHO DE 2017

Gleide Pereira de Moura
relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL – Nº 00307074720098140301

APELANTE: JOSÉ DA SILVA NEVES

ADVOGADA: JOSÉ OTÁVIO TEIXEIRA DA FONSECA

APELADO: URBANA ENGENHARIA LTDA.

ADVOGADO: DIOGO DE AZEVEDO TRINDADE

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

A questão cinge-se se autor tem ou não o direito de receber o valor de R\$ 119.579,22 (cento e dezenove mil quinhentos e setenta e nove reais e vinte e dois centavos), conforme almeja, ou o valor de R\$ R\$ 79.844,82 (setenta e nove mil oitocentos e quarenta e quatro reais e oitenta e dois centavos), que restou incontroverso.

Pois bem, a sentença está correta.

A retenção de parte do valor das parcelas pagas pelo comprador/apelante foi estimada em 30% (trinta por cento) do valor do contrato, percentual que ora pretende o autor, seja afastado, ou reduzido para 10% (dez por cento) dos valores pagos, pelo menos.

Neste tópico, cumpre destacar que tal cominação faz as vezes de indenização dos prejuízos experimentados pelo promitente vendedor, parte inocente na resolução do pacto.

O próprio recorrente admite que atrasou o pagamento das prestações e em virtude disso, resolveu rescindir o contrato, não concordando, porém, com o montante a receber.

Com efeito, tratando-se de inadimplemento do promissário comprador, a retenção de valores adimplidos afigura-se pertinente para compensar os prejuízos suportados pelo vendedor com o rompimento do pacto.

Na espécie, o pacto firmado entre os litigantes prevê na cláusula penal 8.5-A, a



retenção do valor de 23% (vinte e três por cento) das prestações adimplidas, a título de PIS, COFINS, CSSL, despesas com administração; corretagem; propaganda, entre outros.

É cediço que a cláusula penal constitui cláusula acessória em que se impõe sanção econômica, em dinheiro ou outro bem pecuniariamente estimável, contra a parte que descumpra uma obrigação estipulada contratualmente.

Se a parte promitente compradora deixa de pagar as prestações do contrato pelo qual se obrigou, se a parte vendedora opta pela rescisão prevista no contrato de compra e venda de imóvel, mostra-se inevitável tal rescisão, com o retorno das partes ao status quo ante. O percentual de retenção em favor do promitente vendedor que não deu causa à rescisão e a multa compensatória contratual têm mesma natureza e finalidade, sendo destinados à cobertura dos prejuízos que a parte compradora teve com a quebra do contrato e inexecução definitiva da obrigação, compensando os custos operacionais que suportados. (Desembargadora Márcia De Paoli Balbino - TJMG, Acórdão publicado no DJ de 02/02/2016).

Como bem posicionado na sentença abjurgada, a cláusula penal se encontra amparada legalmente, não havendo qualquer elemento que possa configurar enriquecimento ilícito pela parte ré, pois essa demonstrou que as retenções não trazem benefício a mesma, uma vez que não foram empregadas no empreendimento, pois tratam-se de valores transferidos pela ré como despesas indiretas.

Processo

AgRg no AREsp 666369 / SEAGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL2015/0039472-0

Relator(a)

Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE (1150)

Órgão Julgador

T3 - TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento

19/05/2015

Data da Publicação/Fonte

DJe 28/05/2015

Ementa

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL.

INADIMPLÊNCIA. RESTITUIÇÃO DA QUANTIA PAGA. CIRCUNSTÂNCIA DO CASO.

REVISÃO DO PERCENTUAL. ENUNCIADOS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte Superior, em caso de extinção do contrato de promessa de compra e venda por inadimplência justificada do devedor, deve-se estabelecer em casos tais o quantitativo entre 10 e 25% a título de indenização da promitente vendedora com as despesas decorrente do negócio, por ser o percentual mais adequado. Precedentes.

2. Além disso, os argumentos utilizados para fixar o percentual a ser retido somente poderiam ter sua procedência verificada mediante reexame das circunstâncias fáticas e diante da análise das cláusulas contratuais pactuadas entre as partes, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, conforme dispõem os enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador. (Ministra NANCY ANDRIGHI).



RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. DIREITO DE RETENÇÃO. JUROS DE MORA. SÚMULA 7/STJ.

I – A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça está hoje pacificada no sentido de que, em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda, inclusive por inadimplência justificada do devedor, o contrato pode prever a perda de parte das prestações pagas, a título de indenização à promitente vendedora pelas despesas decorrentes do próprio negócio.

II – Havendo a corte de origem fixado o percentual a ser retido com base nas circunstâncias do caso, não há como alterar o julgamento sob pena de afronta à Súmula 7 desta Corte.

III – Não há, também, como se modificar o entendimento quanto à negativa de mora, pelas mesmas razões.

Recurso especial não conhecido. REsp 788143 / MGRECURSO ESPECIAL 2005/0168808-2 - Ministro CASTRO FILHO).

Assim, NEGOU PROVIMENTO ao recurso, mantendo integralmente a sentença hostilizada. É como voto.

BELÉM, 26 DE JUNHO DE 2017

Gleide Pereira de Moura
Relatora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL – Nº 00307074720098140301

APELANTE: JOSÉ DA SILVA NEVES

ADVOGADA: JOSÉ OTÁVIO TEIXEIRA DA FONSECA

APELADO: URBANA ENGENHARIA LTDA.

ADVOGADO: DIOGO DE AZEVEDO TRINDADE

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES. O AUTOR FIRMOU CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM 31 DE MAIO DE 2006, DE UMA UNIDADE IMOBILIÁRIA (APTO.) NO PREÇO TOTAL DE R\$ 230.733,79 (DUZENTOS E TRINTA MIL SETECENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS). EM FACE AO AUMENTO DO VALOR DAS PARCELAS, TORNOU-SE INADIMPLENTE, E AO LHE SER APRESENTADO O DISTRATO, NÃO CONCORDOU COM O VALOR QUE LHE SERIA DEVOLVIDO.



SENTENÇA PELA IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. O PRÓPRIO RECORRENTE ADMITE QUE ATRASOU O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES E EM VIRTUDE DISSO, RESOLVEU RESCINDIR O CONTRATO. COM EFEITO, TRATANDO-SE DE INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR, A RETENÇÃO DE VALORES ADIMPLIDOS AFIGURA-SE PERTINENTE PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS SUPOSTOS PELO VENDEDOR COM O ROMPIMENTO DO PACTO. A CLÁUSULA PENAL SE ENCONTRA AMPARADA LEGALMENTE, NÃO HAVENDO QUALQUER ELEMENTO QUE POSSA CONFIGURAR ENRIQUECIMENTO ILÍCITO PELA PARTE RÉ, POIS ESSA DEMONSTROU QUE AS RETENÇÕES NÃO TRAZEM BENEFÍCIO A MESMA, UMA VEZ QUE NÃO FORAM EMPREGADAS NO EMPREENDIMENTO, POIS TRATAM-SE DE VALORES TRANSFERIDOS PELA RÉ COMO DESPESAS INDIRETAS. RECURSO CONHECIDO, MAS DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Turma de Direito Privado, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer do recurso e negarem provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Dra. Maria do Ceo Maciel Coutinho, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dr. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior, 16ª Sessão Ordinária realizada em 26 de junho de 2017.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora