



ACÓRDÃO N° _____ DJE: ____/____/____

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N° 0022262-93.2013.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA

APELANTE: CONSTRUTORA TENDA S/A.

ADVOGADO: GUSTAVO DE CARVALHO AMAZONAS COTTA – OAB/PA 21.313

ADVOGADO: RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA – OAB/PA22.237

APELANTE: AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

ADVOGADO: LUCAS GOMES BOMBONATO – OAB/PA 19.067

APELADA: DEUSILENE LIMA DA SILVA

ADVOGADO: LUIZ FELIPE DA COSTA FONSECA – OAB/PA 18.124

RELATORA: DESª. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: APELAÇÃO CIVIL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESISTÊNCIA DA CONSTRUTORA EM EDIFICAR O EMPREENDIMENTO. INVIABILIDADE TÉCNICA. DISTRATO UNILATERAL DO NEGOCIO. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELA COMPRADORA. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. JURISPRUDÊNCIA DESTE TRIBUNAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. QUANTUM INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS À UNANIMIDADE.

1. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, no caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor deve ocorrer à imediata restituição integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, nos termos da Súmula 543 do STJ.
2. No caso em exame, estende-se o dever de restituição a comissão de corretagem, considerando a responsabilidade solidaria na hipótese, consoante jurisprudência desta corte.
3. Não há o que reformar na sentença no tocante a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, pois a frustração da expectativa da requerente quanto à obtenção de sua casa própria, bem como, a recusa injustificada da apelada em devolver a integralidade dos valores decorrentes da rescisão contratual, por longo período, apesar das tentativas de contato realizadas pela apelada, conforme documentos de fls. 26/28, transcende o mero dissabor, configurando o dano moral passível de indenização.
4. O quantum indenizatório fixado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atende aos critérios de proporcionalidade e razoabilidade, não havendo qualquer exorbitância no valor fixado.
5. Recursos de Conhecidos e Desprovidos à unanimidade.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em CONHECER e PROVER PARCIALMENTE o recurso de Apelação, nos termos do voto da Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária realizada em 04 de julho de 2017, presidida pela Exma. Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, em presença do Exmo. Representante da Doutra Procuradoria de Justiça.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora Relatora
Ass. Eletrônica



2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0022262-93.2013.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA

APELANTE: CONSTRUTORA TENDA S/A.

ADVOGADO: GUSTAVO DE CARVALHO AMAZONAS COTTA – OAB/PA 21.313

ADVOGADO: RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA – OAB/PA22.237

APELANTE: AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

ADVOGADO: LUCAS GOMES BOMBONATO – OAB/PA 19.067

APELADA: DEUSILENE LIMA DA SILVA

ADVOGADO: LUIZ FELIPE DA COSTA FONSECA – OAB/PA 18.124

RELATORA: DES^a. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

RELATÓRIO

A SRA. EXMA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Tratam os presentes autos de recursos de APELAÇÃO interpostos por CONSTRUTORA TENDA S.A., e AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA., inconformados com a Sentença proferida pelo MM. Juízo da 10ª Vara Cível da Comarca de Belém/PA que, nos autos da AÇÃO DE RESTITUIÇÃO EM DOBRO DOS VALORES PAGOS C/C REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS, ajuizada por DEUSILENE LIMA DA SILVA, julgou parcialmente procedente o pedido formulado na exordial.

Em breve histórico, às fls. 03-16, narra à autora/apelante, ter firmado em 29.09.2010, contrato de compra e venda com as empresas requeridas, para a aquisição de um apartamento no empreendimento Clube Residencial Tapanã, no montante de R\$ 83.604,00 (oitenta e três mil, seiscentos e quatro reais).

Informou que após realizar o pagamento de diversas parcelas, no importe total de R\$ 3.356,00 (três mil, trezentos e cinquenta e seis reais), foi notificada por telefone sobre o cancelamento do empreendimento decorrente da inviabilidade técnica da construção, destacando que após diversas tentativas de distrato, recebeu apenas o valor de R\$-1.204,35 (um mil duzentos e quatro reais e trinta e cinco centavos).

Pugnou ao final pela inversão do ônus da prova, e a condenação das requeridas a título de danos morais, bem como a restituição em dobro dos valores pagos as requeridas. Juntou a requerente, documentos às fls. 17-32.

A requerida AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS, apresentou Contestação às fls. 60-75, arguindo preliminar de ilegitimidade passiva e impossibilidade do rito sumário. No mérito, aduz a inexistência de responsabilidade solidária, falta de influência na rescisão contratual, impossibilidade de restituição em dobro da comissão de corretagem e impossibilidade de condenação a título de danos morais.

A requerida CONSTRUTORA TENDA S.A. apresentou peça Contestatória às fls. 83-98, alegando, em suma, o correto pagamento de valores a título de comissão de corretagem à outra ré, com impugnação do quantum



requerido. No mérito, diz do cancelamento da obra por fator alheio à vontade da empresa, diz sobre a devolução dos valores pagos, dos descontados à comissão de corretagem, concluindo com a impossibilidade de sua restituição em dobro e a inexistência dos danos morais ou dever de indenizar.

Ambas pugnaram pela improcedência dos pedidos formulados na exordial.

Em decisão Interlocutória às fls. 136, o Juízo a quo indeferiu o pedido de impugnação ao valor da causa.

O feito seguiu o seu regular tramite até o prolato sentencial de fls. 137-195, ocasião em que julgou parcialmente procedente a pretensão autoral, determinando a restituição de todos os valores pagos pela autora, condenando ainda as requeridas ao pagamento de indenização por danos morais no importe R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescidos de correção monetária pelo IGPM e juros de mora de 1% (um por cento) a partir do evento danoso.

Inconformada, a requerida CONSTRUTORA TENDA S.A apresentou Recurso de Apelação (fls. 141-150).

Aduz, em síntese, sobre a regularidade do desconto a título de comissão de corretagem expressamente acordada sobre responsabilidade do contratante, não havendo proibição legal de sua incidência; bem como a impossibilidade de condenação em danos morais, ou eventualmente a sua redução.

Por sua vez, a requerida AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. também interpôs Recurso de Apelação (fls.154-167).

Alega, em suma, a inexistência de responsabilidade solidária da empresa fornecedora de serviços de corretagem; a impossibilidade de devolução da comissão de corretagem cobrada de forma lícita; bem como, ausência de danos morais indenizáveis.

Os recursos de apelação foram recebidos em seus duplo efeito (fls. 172 e 179).

Em sede de Contrarrazões (fls. 173-178), rechaça a requeute as teses levantadas nos respectivos apelos interpostos, afirmando a existência de danos morais indenizáveis e a responsabilidade solidária, pugnando pela manutenção da sentença em todos os seus termos.

Coube-me, por distribuição, a relatoria do feito (fl. 182).

Considerando a matéria versada nos autos informei as partes sobre a possibilidade de conciliação (fl. 184), tendo esta, restado infrutífera face à ausência de interesse em conciliar da apelada (fl. 186).

Apresentou a requerida/apelante CONSTRUTORA TENDA S.A, Petição requisitando a suspensão do feito (fls.193-218).

É o relatório.



V O T O

A SRA. EXMA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Inicialmente, cumpre observar que o art. 14 do CPC, prevê que 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.

A sentença foi proferida em 06.05.2014, razão porque o presente caso será apreciado conforme as normas do Código de Processo Civil anterior, de 1973.

No mais, avaliados os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pela apelante, tenho-os como regularmente constituídos, razão pela qual conheço do recurso, e passo a proferir voto. Não havendo questões preliminares, passo ao exame do mérito.

M É R I T O

Cinge-se a controvérsia recursal sobre a necessidade de restituição integral dos valores pagos pela apelada; da inexistência de dano moral indenizável; e da responsabilidade solidaria da fornecedora de serviços de corretagem.

Ab inítkio, afasta-se o pedido de suspensão do processo em incidente de uniformização de jurisprudência, eis que não afeto ao tema do processamento em Turmas Recursais de Juizados Especiais, conforme pleiteado, bem como, trata-se de restituição de valores em distrato/rescisão unilateral de contratos, diferentemente do pugnado.

APELAÇÃO INTERPOSTA PELA CONSTRUTORA TENDA S.A.

Consta das razões deduzidas pela ora apelante a regularidade do desconto a título de comissão de corretagem não havendo proibição legal de sua incidência, bem como a impossibilidade de condenação em danos morais, ou eventualmente a sua redução.

É cediço que ocorrendo o distrato em promessa de compra e venda de imóvel, sendo esse iniciativa do promissário vendedor, as partes devem retornar ao status quo ante, com a devolução pela construtora de todos os valores recebidos pelo imóvel.

Em julgado paradigmático já havia definido o Superior Tribunal de Justiça que a rescisão unilateral pela Promitente Vendedora enseja sua culpa e correspondente responsabilidade pela devolução integral e imediata dos valores pagos, nos seguintes termos:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. 2. Recurso especial não provido.

(REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013). (Grifei).

Deste entendimento sobreveio a súmula 543 do STJ:

STJ - Súmula 543: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de



culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Nesta senda, não tendo a autora/apelada atribuído causa ao distrato contratual, procedido unilateralmente pela construtora requerida mantendo adimplente às prestações, incumbe a parte que pretende a rescisão, a devolução integral dos valores efetivamente pagos, inclusive no que diz respeito a comissão de corretagem firmada entre a empresa construtora e a consultoria de imóveis, visto inexistir disposição contratual que autorize a retenção de tais valores diante do distrato contratual por culpa do vendedor.

No que tange ao pedido de reforma da condenação ao pagamento de indenização por danos morais, por ausência de comprovação dos danos, entendendo que a frustração da expectativa da requerente quanto à obtenção de sua casa própria, bem como, a recusa injustificada da apelante em devolver a integralidade dos valores devidos à apelada, por longo período, apesar das tentativas de contato realizadas pela apelada, conforme documentos de fls. 26/28, transcende o mero dissabor, configurando o dano moral passível de indenização.

Assim, diante do preenchimento dos requisitos da responsabilidade civil, quais sejam, o ato ilícito consubstanciado na não entrega do imóvel e a recusa injustificada na devolução dos valores decorrentes da rescisão contratual unilateral e o dano moral amargado pela autora, não há razões para a reforma do julgado acerca do deferimento de indenização por danos morais, o qual deve ser mantido em observância ao que dispõe o art. 186 e 927, Parágrafo único do Código Civil de 2002 e art. 6º, inciso VI do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido, é a jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CANCELAMENTO DO EMPREENDIMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DANOS MATERIAIS. VALOR. MULTA MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. DANO MORAL. QUANTUM. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. - Verificada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão contratual, em razão do cancelamento do empreendimento imobiliário, deve a mesma arcar com os danos materiais sofridos pelo consumidor e com a multa pelo inadimplemento. - O cancelamento do empreendimento imobiliário pela Construtora, sem motivo justificado, configura dano moral indenizável. - Ante os critérios da indenização por danos morais, e a vedação do enriquecimento sem causa da vítima, o quantum indenizatório deve ser arbitrado de modo a propiciar à vítima satisfação compensadora pelos dissabores que passou. (TJ-MG - AC: 10024112189220001 MG, Relator: Moacyr Lobato, Data de Julgamento: 03/06/2014, Câmaras Cíveis / 9ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 10/06/2014) Grifei.

REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA RÉ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL OCORRENTE. 1 - O conjunto probatório está a demonstrar a verossimilhança das alegações do autor. 2 - Negócio de compra e venda de imóvel, rescindido por culpa da ré, mesmo após a negociação estar em tratativas finais. 3 - A situação experimentada pelo autor ultrapassa os limites dos meros dissabores, vez que atendeu a todas as solicições e deixou que buscar imóvel no mercado porque estava negociando com a ré. 4 - Dano moral ocorrente. 5 - Decisão recorrida mantida por seus próprios fundamentos. RECURSOS IMPROVIDOS. (TJ-RS - Recurso Cível: 71004210738 RS, Relator: José Antônio Coitinho, Data de Julgamento: 08/11/2013, Segunda Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/11/2013)

Ademais, o quantum indenizatório fixado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) atende aos critérios de proporcionalidade e razoabilidade, bem como, se encontra em observância à extensão do dano e condição econômica das partes, não havendo, portanto, qualquer exorbitância no valor arbitrado pelo Juízo a quo a título de indenização por danos morais.



APELAÇÃO INTERPOSTA POR AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

Consta das deduzidas pela ora apelante ser fornecedora dos serviços de corretagem, não sendo incluída em nenhuma das obrigações previstas no contrato de promessa de compra e venda, inexistindo responsabilidade solidária entre ela e a construtora responsável pelo empreendimento.

No caso em exame, verifica-se que a atuação da ora apelante destinava-se a promoção do empreendimento imobiliário, recebendo, para tanto, porcentagem sobre a venda, ou seja, participando efetivamente dos ganhos com o projeto.

Nesta senda, não pode a corretora apelante esvair-se de responsabilidade na presente demanda, quando se atesta que, de algum modo, efetivamente participou da relação contratual, visto ter colaborado no convencimento da autora/apelada na decisão de adquirir o imóvel.

Deste modo, configurada a relação de consumo, é a corretora apelante solidariamente responsável pela obrigação entabulada entre as partes, pois tendo sido contratada pelo futuro adquirente do imóvel, recebeu dele a confiança no empreendimento.

Em casos semelhantes, foi o entendimento adotado por este Egrégio Tribunal:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA DECISÃO QUE DETERMINOU BLOQUEIO ONLINE DE VALORES. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. LEGITIMIDADE CONSTATADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. A agravada alega que a recorrente é responsável solidária pelos danos a si causados, eis que intermediou o negócio e, portanto, se enquadra como fornecedora do serviço, nos termos do Código de Defesa do Consumidor. 2. Pois bem. Analisando os autos, vislumbro que tem razão a recorrida, pois, de fato, a relação entabulada entre as partes se enquadra como de consumo, já que aquela adquiriu o bem para benefício próprio. 3. Caracterizada a relação de consumo, é indene de dúvida que a agravante é responsável pela obrigação entabulada entre as partes, pois tendo sido contratada pelo futuro adquirente do imóvel, recebeu dele a confiança no empreendimento. 4. Assim, sendo a agravante a pessoa jurídica que intermediou o negócio, é necessariamente responsável solidária pela obrigação dele decorrente, eis que se enquadra como fornecedora do serviço, nos termos do artigo 3º, §2º do CDC. 5. Recurso conhecido e improvido.

(2013.04156476-32, 121.613, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2013-06-20, Publicado em 2013-07-03). (Grifei).

EMENTA PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO DEMORA NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO - BLOQUEIO ON LINE LEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA DE IMÓVEIS QUE ANÚNCIA E INTERMEDIA A VENDA DO IMÓVEL RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO FORNECEDOR DE SERVIÇO AUSÊNCIA DE LESÃO A AGRAVANTE VALOR DE BAIXA MONTA INCAPAZ DE GERAR PREJUÍZO IRREVERSÍVEL AS ATIVIDADES DA RECORRENTE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO NOS TERMOS DO VOTO DA RELATORA.

(2012.03350181-77, 104.358, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2012-02-13, Publicado em 2012-02-15). (Grifei).

Destarte, sendo a ora apelante a pessoa jurídica que intermediou o negócio, é necessariamente responsável solidária pela obrigação dele decorrente, enquadrando-se como fornecedora do serviço, incidindo no caso o disposto no art. 3º, §2º, e art. 14 ambos do CDC.

Isto posto, não merece reforma a decisão recorrida neste ponto.

No que tange, a alegação de afastamento da condenação em danos morais, tal matéria já devidamente analisada na apelação supra, devendo o recurso ser desprovido neste aspecto.



Ante o exposto, CONHEÇO e DESPROVEJO os Recursos de Apelação, mantendo in totum a sentença objurgada.

É O VOTO.

Sessão Ordinária realizada em 04 de julho de 2017.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora Relatora