



Processo nº 0012801-34.2012.8.14.0301
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado
Recurso: Apelação
Comarca: Belém/PA
Apelante: Plenoteto Construtora e Incorporadora LTDA
Apelados: Maria Selma Ferreira Castelo Branco e Raymundo Menezes Gonçalves de Bastos
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RECURSO DA CONSTRUTORA.

1) Sentença que reconheceu a inexistência de atraso na obra e rescindiu o contrato por iniciativa da parte autora, determinando a devolução dos valores pagos, com retenção de 25% em benefício da Construtora. Condenou os requerentes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados na quantia de 10% sobre o valor da causa.
2) Pedido de condenação dos autores aos ônus sucumbenciais já deferido em sentença. Ausência de interesse recursal. Não conhecimento do pedido.
3) Impossibilidade de devolução dos valores pagos consoante disciplina o contrato, uma vez que a cláusula contratual é abusiva ao prever retenção superior a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos compradores, consoante entendimento do STJ. E, em obediência ao art. 47 do CDC, por se tratar de uma relação de consumo, deve ser adotado a interpretação mais benéfica ao consumidor.
4) Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em **CONHECER PARCIALMENTE** do APELO E, NA PARTE CONHECIDA, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator. Julgamento presidido pelo Exm Sr Des **CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**. Belém (PA), 03 de março de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por **PLENOTETO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, em face de sentença proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível de Belém/PA, nos autos da Ação de Rescisão Contratual de Compra e Venda de Imóvel c/c Reparação por Danos Materiais e Morais, movida por **MARIA SELMA FERREIRA CASTELO BRANCO** e **RAYMUNDO MENEZES GONÇALVES DE BASTOS**, que acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da requerida Villa Del Rey, extinguindo quanto a ela o feito sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, VI do CPC, bem como julgou parcialmente procedentes os pedidos dos autores para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, por iniciativa do



promitente comprador, determinando, assim, que as requeridas restituam os valores pagos pelos requerentes, deduzidos de 25% (vinte e cinco por cento), os quais deverão ser calculados em sede de liquidação de sentença, pelo procedimento comum. Sobre o total deverão incidir correção monetária pelo INPC desde o pagamento (súmula 43 do STJ), além de juros de 1% ao mês a partir da citação (artigo 405 do CC), julgando improcedentes os demais pedidos. Custas e honorários pelos requerentes, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Em suas razões recursais (fls.418/423), a Construtora Apelante sustenta a inexistência de atraso na obra, bem como a ausência de provas a sustentar os prejuízos. Além disso, assevera que os autores se encontram inadimplentes, pelo o que devem ser considerados os únicos responsáveis pela quebra do contrato.

Assim, requerem a reforma da sentença quanto a condenação a devolução dos valores pagos corrigidos, com desconto de 25% do valor pago, para que seja determinado a devolução dos valores de acordo com o contrato pactuado entre as partes.

Por fim, requer que as custas processuais e honorários advocatícios sejam suportados pelos autores, uma vez terem sido responsáveis pela movimentação da máquina judiciária.

Houve oferta de contrarrazões, às fls. 428/430, requerendo que a sentença seja integralmente confirmada.

Os autos viram a mim por redistribuição à fl. 433.

Recebi o recurso somente em seu efeito devolutivo, consoante decisão de fl. 435.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

VOTO

Conheço do recurso, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal.

Inicialmente, no que se refere as custas e despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios, pugna a Construtora para que eles sejam arcados pelos autores, uma vez terem sido responsáveis pela movimentação da máquina judiciária.

A respeito dessa matéria, o juízo 'a quo' assim dispôs (fl. 417):

(...) custas e honorários pelos requerentes, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, por ter a requerida sucumbido em parte mínima do pedido (artigo 86, parágrafo único do CPC/15) (...)

Assim, o magistrado, no que se refere a distribuição dos ônus sucumbenciais, determinou os exatos termos do pedido do Apelante, pelo o que não conheço do recurso também nesse particular, face a ausência de interesse recursal.

Pois bem. Consigna-se, primeiramente, que a sentença reconheceu a inexistência de atraso na obra, indeferindo a condenação da Construtora ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, bem como reconheceu a inadimplência dos consumidores, rescindindo o contrato por iniciativa imotivada destes.

Assevera-se, ainda, que os consumidores não recorrem da sentença, pelo o que a hipótese dos autos se trata de rescisão de contrato por culpa dos promitentes compradores.



É sabido que, por força da súmula 543 do STJ, nos casos de rescisão contratual por culpa da promitente compradora, entende-se ser justo e razoável que o promitente vendedor, ao restituir os valores pagos, retenha parte das prestações pagas pelo consumidor como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, haja vista que este não deu causa à rescisão contratual.

E, apesar de não haver delimitação sumular do percentual que pode ser retido pela construtora, firmou-se o entendimento de que o promitente vendedor pode reter, em seu benefício, até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo comprador.

Nesse sentido, é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE ATÉ 25% EM BENEFÍCIO DO VENDEDOR.

1. A rescisão de 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 - que pode variar de 10% a 25% - como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. Precedentes.

2. No caso, o Tribunal a quo, com base no contexto fático-probatório dos autos, entendeu que a previsão de perda da totalidade das parcelas pagas seria abusiva (fl. 165), devendo ser retidos 10% sobre esse valor, percentual que reputou suficiente para reparar todos os prejuízos da empresa recorrente. Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Recurso especial a que se nega seguimento.

(STJ – Resp nº 1269059 SP 2011/0158858-9, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 17/06/2015) (grifo nosso).

O contrato firmado entre as partes, por sua vez, por meio da cláusula 13ª, parágrafo 1º, ‘a’ (fl. 49/51), autoriza a retenção de mais de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo comprador, não podendo, portanto, ser aplicado. Note-se que se está diante de uma relação de consumo e que por isso deve ser adotado a interpretação mais benéfica ao consumidor, em observância ao art. 47 do CDC.

Sendo assim, entendo que a cláusula 13ª, parágrafo 1º, ‘a’ do contrato é abusiva por impor excessiva onerosidade em desfavor do consumidor, razão pela qual deve ser mantida a sentença que arbitrou percentual de forma justa e razoável, estando dentro dos parâmetros fixados pelo Superior Tribunal de Justiça, razão pela qual nego provimento ao recurso nesse particular.

Ante o exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE e, na parte conhecida, NEGÓ PROVIMENTO à Apelação Cível, mantendo a sentença guerreada em seus termos, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 03 de março de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
Desembargador – Relator