



ACÓRDÃO N° _____

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO N.º 0049441-36.2012.8.14.0301

AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 168/171

RELATOR: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. DEVIDA A DEVOLUÇÃO TOTAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. ALEGAÇÃO PELA CONSTRUTORA DE COMPENSAÇÃO NO VALOR A SER DEVOLVIDO COM AS PARCELAS PAGAS EM ATRASO. IMPOSSIBILIDADE. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. POSSIBILIDADE. DEFERIMENTO.

I - Sendo constatada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão contratual, não tem ela direito à retenção de qualquer percentual, devendo ser devolvido o valor total pago, conforma súmula 543 do STJ.

II – Incorreria em bis in idem a aplicação da cláusula 8.9 do contrato, o qual prevê compensação dos valores a serem devolvidos com as parcelas pagas em atraso, uma vez que o Adquirente, em caso de atraso no pagamento das prestações contratuais, já arca com juros de mora e multa, pelo que não cabe qualquer compensação.

III – Merece reforma o capítulo da sentença que fixou honorários advocatícios, para adequá-lo à previsão do art. 20, §4º c/c §3º, alíneas a e b do CPC/73. Assim, tendo em vista o art. 20, §4º c/c §3º, alíneas a e b do CPC/73, entendo que os honorários devem ser fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais), por ser valor que melhor se enquadra para o caso em tela.

RECURSO DE AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, MANTENDO A DECISÃO MONOCRÁTICA RECORRIDA TAL COMO LANÇADA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, integrantes da 1ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, conhecer e negar provimento ao recurso, tudo nos termos relatados pela Desembargadora Relatora.

Plenário Virtual da 1ª Turma de Direito Privado.

Belém, 31 de agosto de 2020.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO N.º 0001479-80.2013.8.14.0301

AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 230/235

RELATOR: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO INTERNO interposto por REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA em face da decisão monocrática de fls. 230/235 que negou provimento à apelação interposta pela ora agravante.

Alega a agravante, preliminarmente, que a decisão monocrática padece de



fundamentação no que tange ao enquadramento do presente caso às hipóteses do art. 932 do CPC.

Aduz que ficou robustamente comprovado nos autos que a culpa pela rescisão contratual foi exclusivamente da agravada e, conseqüentemente, a empresa tem direito de reter parcialmente os valores pagos, de acordo com a Súmula nº 543 do STJ.

Afirma que o STJ permite a cumulação de cláusula pena com o pagamento de indenização por lucros cessantes em favor do promitente-comprador, logo o inverso também deveria ser permitido à vendedora, sendo, portanto, válida a cláusula nº 8.9 do contrato.

Sustenta ainda que a decisão agravada majorou a condenação ao pagamento dos honorários advocatícios sem esclarecer qual seria o precedente obrigatório aplicável.

Requeru, assim, o conhecimento e provimento do recurso.

Às fls. 250/257 a agravada apresentou contrarrazões, requerendo a manutenção da decisão de primeiro grau.

É o relatório.

DECIDO.

Conheço do recurso porque preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Insurge-se a agravante acerca da imputação da culpa pela rescisão contratual, retenção dos valores pagos pela agravada, validade da cláusula 8.9 do contrato e o percentual estipulado a título de honorários sucumbenciais.

Pois bem. Consta dos autos que a agravante REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA celebrou promessa de venda e compra com a parte agravada, em 31/10/2008, sendo objeto do contrato a unidade 602, do Ed. Real Seasons - Winter, localizado na Rua Bernal do Couto n. 901, Umarizal, Belém/PA, com previsão de entrega para junho de 2009 e tolerância de 180 dias úteis (Cláusula 11.1 – fls. 32), tendo o prazo para a entrega do imóvel findado em dezembro de 2009.

Desse modo, é fato incontroverso a ocorrência de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato entabulado entre as partes litigantes, uma vez que o habite-se somente foi expedido em 22/09/2010, ou seja, quase 01 (um) ano depois da data prevista contratualmente.

Não restam dúvidas de que a construtora agravante descumpriu sua obrigação contratual de entregar o imóvel no prazo acordado, dando ensejo a rescisão contratual.

Sabe-se que não tendo sido possível cumprir o prazo estabelecido no contrato, a obrigação pode ser rescindida com fundamento no artigo 35, III, do Código de Defesa do Consumidor, vejamos:

"Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;

II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;

III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos." [grifei]



Ora, não há dúvida de que a tutela jurisdicional estabelecida na norma processual citada objetiva o resultado que deveria decorrer do cumprimento da obrigação no plano do direito material.

Logo, sendo constatada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão contratual, não tem ela direito à retenção de qualquer percentual, pois tal fato configuraria enriquecimento ilícito, sendo uma recompensa para a parte que descumpriu o contrato.

A propósito, sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça já possui entendimento sumulado:

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. (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015) [grifei]

É pacífica a jurisprudência pátria nesse sentido:

DISTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DATA DE ENTREGA. DATA DE OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. ATRASO. CONFIGURADO. DEVOLUÇÃO. QUANTIA PAGA. TOTALIDADE. 1. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de imóveis em que as incorporadoras se obrigam à construção de unidades imobiliárias. 2. A vinculação da previsão de entrega da obra à data da assinatura do contrato de financiamento mostra-se desproporcional e excessivamente desvantajosa para o consumidor, haja vista a impossibilidade de o comprador saber qual o termo final de entrega do objeto contratado. 3. Demonstrada a existência de atraso na entrega do imóvel, fato determinante para o pedido de rescisão da avença entabulada entre as partes, impõe-se o retorno dos litigantes ao status quo ante, a partir da devolução à consumidora de todos os valores relacionados ao contrato. 4. Recurso conhecido e desprovido. (TJDF - APC 20130111534945 – Relator: Desa. Maria de Lourdes Abreu – 3ª Turma Cível – Julgado 24/02/2016 – DJe 02/03/2016) [grifei]

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ATRASO NA ENTREGA. RETENÇÃO DE VALOR. IMPOSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA: O contrato que instrui o feito foi firmado entre o autor e a demandada e isso, embora com anuência da empresa AJS Empreendimentos Imobiliários Ltda., dá à requerida legitimidade para compor o polo passivo da demanda. Ademais, o consumidor não tem obrigação de saber qual empresa é a responsável pela construção do imóvel, ainda mais se considerarmos que o pleiteado neste feito é, justamente, a rescisão do contrato de promessa de compra e venda que foi firmado pela requerida/apelante. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS: Reconhecido o atraso na conclusão da obra deve ser responsabilizada a requerida pela rescisão contratual e não o comprador do imóvel. Então, se a rescisão ocorreu por inadimplência da promitente-vendedora em não entregar o imóvel na data limite avençada, e diante da ausência da comprovação de qualquer fato excludente de sua responsabilidade, ônus que era seu, é incontroversa a responsabilidade da requerida decorrente da mora e seus encargos incidentes, eis que, nenhuma prova veio aos autos capaz de direcionar a culpa pelo atraso a terceiro. Isso reconhecido as coisas devem voltar



ao seu status quo ante. Aplica-se à hipótese o princípio que veda o enriquecimento ilícito, nos termos dos artigos. 804 e 805 do Código Civil. SUCUMBÊNCIA RECURSAL: O art. 85, §11º, do CPC/15 estabelece que o Tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal. Sucumbência recursal reconhecida e honorários fixados em prol do procurador da parte autora majorados. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70073244568, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 28/09/2017) [grifei]

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE PERCENTUAL INCABÍVEL. Não tendo o imóvel sido entregue na data pactuada, por culpa do fornecedor, este deve ser responsabilizado pela rescisão do contrato; Não há que se falar na retenção de percentual sobre os valores já pagos pelos promitentes compradores, a título de multa, quando a rescisão ao contrato ocorre em virtude da conduta negligente da construtora." (TJMG. 12ª Câmara Cível. Apelação nº 1.0024.08.249744-7/001. Rel. Des. Domingos Coelho, DJe: 12/01/2011).

Portanto, devida a restituição integral dos valores pagos pela autora quando da compra e venda do imóvel.

Outro argumento recursal utilizado pela construtora agravante é o de que deve haver compensação no valor a ser devolvido referente aos dias que houveram pagamento em atraso das prestações, aduzindo que tal cláusula, prevista contratualmente, não foi observada pelo Juízo a quo.

Ressalto que não prospera referido argumento.

Isso porque, considero que incorreria em bis in idem a aplicação da cláusula 8.9 do contrato, o qual prevê referida compensação, uma vez que o adquirente, em caso de atraso no pagamento das prestações contratuais, já arca com juros de mora e multa, pelo que não cabe qualquer compensação no valor a ser devolvido, como quer fazer crer a Ré/Apelante.

Dessa forma, a construtora ré deverá devolver integralmente a quantia paga pela agravada, não prosperando seus argumentos recursais.

Por derradeiro, se insurge a agravante contra a decisão que majorou os honorários advocatícios.

Acerca do tema, tem-se que a regra constante no § 4º do art. 20 do CPC/73 prevê que nas causas que não há condenação, aplica-se o princípio da equitatividade na fixação dos honorários sucumbenciais:

§4º Nas causas de pequeno valor e nas de valor inestimável, bem como naquelas em que não houver condenação ou for vencida a Fazenda Pública, os honorários serão fixados consoante apreciação equitativa do juiz, atendidas as normas das letras a e c do parágrafo anterior.

Assim, de acordo com a norma acima, deve se levar em conta para a fixação



dos honorários o grau de zelo do profissional e o lugar da prestação do serviço, nos termos do art. 20, §4º c/c §3º, alíneas a e b do CPC/73.

Merece reforma o capítulo da sentença que fixou honorários advocatícios, para adequá-lo à previsão do art. 20, §4º c/c §3º, alíneas a e b do CPC/73. Neste sentido, assim entende a Jurisprudência:

APELAÇÃO. MEDIDA CAUTELAR INCIDENTAL. SEM CONDENAÇÃO. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. LIMITES DE 10% A 20%. NÃO VINCULAÇÃO. 1. Nos termos do § 4º do artigo 20 do Código de Processo Civil, quando não houver condenação, os honorários advocatícios serão fixados consoante apreciação equitativa do juiz, atendidas as normas das alíneas a, b e c do § 3º, quais sejam, o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o serviço, motivo pelo qual se mantém a verba arbitrada na r. sentença. 2. Recurso conhecido e não provido. (Processo APC 20140110370483 Órgão Julgador 2ª Turma Cível Publicado no DJE: 08/06/2015 Pág.: 105 Julgamento3 de Junho de 2015 Relator GISLENE PINHEIRO).

Assim, tendo em vista o art. 20, §4º c/c §3º, alíneas a e b do CPC/73, entendo que os honorários devem ser fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais), por ser valor que melhor se enquadra para o caso em tela.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO E NEGÓ PROVIMENTO** ao agravo interno interposto, mantendo a decisão monocrática recorrida tal como lançada nos autos.

É o voto.

Belém, 31 de agosto de 2020.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora