



Número: **0831143-84.2017.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **25/02/2021**

Valor da causa: **R\$ 34.767,82**

Processo referência: **0831143-84.2017.8.14.0301**

Assuntos: **Defeito, nulidade ou anulação, Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
HELLEN KATIA DE ARAUJO MONTEIRO (APELANTE)	MARCIA CRISTINA VERDEROSA MONTEIRO (ADVOGADO) SAMARA TEIXEIRA NAVES (ADVOGADO)
VILLA REAL CONSTRUCAO E INCORPORACAO SPE LTDA (APELANTE)	LEONARDO MARTINS MAIA (ADVOGADO)
VILLA REAL CONSTRUCAO E INCORPORACAO SPE LTDA (APELADO)	LEONARDO MARTINS MAIA (ADVOGADO)
HELLEN KATIA DE ARAUJO MONTEIRO (APELADO)	MARCIA CRISTINA VERDEROSA MONTEIRO (ADVOGADO) SAMARA TEIXEIRA NAVES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
6111392	25/08/2021 13:45	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
6071772	25/08/2021 13:45	<a href="#">Relatório do Magistrado</a>	Relatório
6071771	25/08/2021 13:45	<a href="#">Voto do magistrado</a>	Voto
6071774	25/08/2021 13:45	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0831143-84.2017.8.14.0301**

**APELANTE: HELLEN KATIA DE ARAUJO MONTEIRO, VILLA REAL CONSTRUCAO E INCORPORACAO SPE LTDA**

**APELADO: VILLA REAL CONSTRUCAO E INCORPORACAO SPE LTDA, HELLEN KATIA DE ARAUJO MONTEIRO**

**RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EMENTA**

**APELAÇÃO CÍVEL N. 0831143-84.2017.8.14.0301**

**APELANTE/APELADA: VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA**

**APELANTE/APELADA: HELLEN KÁTIA DE ARAÚJO MONTEIRO**

**COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA**

**RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**EMENTA**

**APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL, CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER – SENTENÇA DE**



**PARCIAL PROCEDÊNCIA – RECURSO DA CONSTRUTORA/REQUERIDA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – TEMA 938 DO STJ – RECURSO REPETITIVO – AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA EM CONTRATO – ILEGALIDADE – DEVER DE INFORMAÇÃO NÃO SATISFEITO – CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR – IMPOSSIBILIDADE – CORREÇÃO MONETÁRIA – MERA REPOSIÇÃO DE PERDAS INFLACIONÁRIAS – VALIDADE DA CLÁUSULA 5.12 DO CONTRATO – RECURSO DA COMPRADORA/AUTORA – CONFIRMAÇÃO DA LIMINAR – QUESTÃO PREJUDICADA – DECLARAÇÃO DE ILEGALIDADE DA COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM COM DETERMINAÇÃO DE ABATIMENTO DO SALDO DEVEDOR – IMPOSSIBILIDADE DE DECIDIR DE MODO DIVERSO – PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO – VALORES QUE SERÃO RESTITUÍDOS NA HIPÓTESE DE COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE SALDO DEVEDOR – RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E DESPROVIDO – RECURSO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

### **Recurso de Apelação da Requerida Villa Real Construção e Incorporação Spe Ltda.**

1 – Hipótese em que o contrato de promessa de compra e venda do imóvel (ID. 4580928), entabulado entre os litigantes, não dispôs expressamente quanto ao pagamento de comissão de corretagem, trazendo no Item 8.4, apenas previsão de retenção de valores a este título, na hipótese de rescisão do ajuste.

2 – De igual modo, o contrato de ID. 4581065, constitui na verdade proposta de compra e venda do imóvel, em que não se evidencia qualquer menção a comissão de corretagem, visto que indica apenas os valores do sinal, das parcelas e da parcela das chaves; bem assim, o recibo de ID. 4581066, não possui qualquer indicação de aceite ou recebimento da autora que possibilite atestar a ciência da natureza do pagamento por esta, não sendo possível presumir que a autora tinha conhecimento de que o montante pago não seria utilizado no abatimento do sinal.

3 – Desse modo, revela-se inviável, no caso concreto, a cobrança da comissão de corretagem, porquanto não teve a autora, peremptória ciência contratual acerca do referido pagamento, o que faz erigir o dever de considerar o montante pago como parte integral do sinal para efeito de abatimento do saldo devedor, consoante pugnado na inicial.

4 – Incabível se revela o congelamento da correção monetária do saldo devedor, uma vez que sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa da compradora, ora apelante.

5 – Considerando que a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor, tenho que inexistente abusividade na Cláusula 5.12 do contrato a ensejar sua anulação, impondo-se a reforma da sentença nesse ponto.

### **Recurso de Apelação da Autora Hellen Kátia de Araújo Monteiro**



6 – Acerca da confirmação da liminar, tenho que com o afastamento da declaração de nulidade da Cláusula 5.12 do Contrato, em sede do recurso apelatório da construtora requerida, a aludida matéria encontra-se prejudicada, visto que a referida liminar seria um desdobramento da nulidade da referida cláusula.

7 – No que concerne ao pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, evidencia-se que ao declarar em sentença a ilegalidade da referida cobrança, determinou o juízo primevo que o valor fosse considerado para efeito de abatimento do saldo devedor.

8 – Ocorre que a referida determinação ocorreu em estrita atenção aos pedidos formulados pela autora em petição inicial, visto que o aludido abatimento fora expressamente requerido pela demandante, sendo vedado ao juiz decidir de modo diverso, sob pena de violação ao princípio da adstrição.

9 – Outrossim, atesta-se, ainda, que consoante disposto na sentença recorrida, constatada a existência de excedente este deve ser restituído a autora/apelante, ou seja, uma vez demonstrada em liquidação de sentença, a inexistência de saldo devedor, consoante sustenta a recorrente, os valores relativos a comissão de corretagem serão restituídos a esta, inexistindo assim qualquer prejuízo a parte autora/apelante.

10 – Recursos de Apelação **Conhecidos** para:

10.1 – **Negar Provedimento** ao interposto pela autora Hellen Kátia De Araújo Monteiro.

10.2 – **Dar Parcial Provedimento** ao interposto pela requerida Villa Real Construção e Incorporação Spe Ltda., apenas para afastar a anulação da Cláusula 5.12, do Contrato celebrado entre os litigantes, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais disposições.

## 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 na **Sessão Ordinária realizada em 24 de agosto de 2021**, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER** dos Recursos de Apelação para **NEGAR PROVIMENTO** ao interposto pela autora e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao interposto pela requerida, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.



**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora Relatora**

**RELATÓRIO**

**APELAÇÃO CÍVEL N. 0831143-84.2017.8.14.0301**

**APELANTE/APELADA: VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA**

**APELANTE/APELADA: HELLEN KÁTIA DE ARAÚJO MONTEIRO**

**COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA**

**RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**RELATÓRIO**

Tratam os presentes autos de Recursos de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA.**, e por **HELLEN KÁTIA DE ARAÚJO MONTEIRO** inconformados com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos de **AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA**



**CONTRATUAL, CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER**, ajuizada pela segunda apelante, julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial.

Em sua exordial (ID. 4580926), narrou a autora/apelante ter celebrado contrato de promessa de compra e venda com a requerida, relativa a uma unidade imobiliária no empreendimento denominado Villa Real, cujo pagamento ocorreria através do pagamento de um sinal de R\$188.030,88 (cento e oitenta e oito mil, trinta reais e oitenta e oito centavos), mais R\$48.874,00 (quarenta e oito mil, oitocentos e setenta e quatro reais), divididos em 35 (trinta e cinco) notas promissórias de R\$1.396,40 (um mil, trezentos e noventa e seis reais e quarenta centavos), e, por fim, mais uma parcela de R\$150.096,68 (cento e cinquenta mil, noventa e seis reais e sessenta oito centavos).

Afirmou que, de boa-fé, por orientação da corretora, realizou o depósito do sinal em duas contas correntes diversas, depositando R\$188.030,88 (cento e oitenta e oito mil, trinta reais e oitenta e oito centavos) para Villa Real e R\$11.983,12 (onze mil, novecentos e oitenta e três reais e doze centavos) para a Wal Azevedo Imóveis Ltda, sob a promessa de que todo valor seria abatido do saldo devedor, o que, não teria ocorrido.

Acrescentou, ainda, que a previsão contratual que imputa a compradora o múnus de arcar com as taxas condominiais antes da efetiva entrega das chaves, seria abusiva e ilegal.

Pleiteou, assim, liminarmente que fosse determinado o pagamento das taxas condominiais pela construtora, até a efetiva entrega das chaves e, em decisão definitiva, que fosse confirmada a liminar; condenada a requerida a restituir à autora o valor pago a título de taxa de comissão de corretagem em dobro; bem assim, a ajustar o valor correspondente ao saldo devedor de acordo com a planilha de cálculos apresentada pela autora.

Juntou a autora, documentos para subsidiar os seus pleitos.

Em decisão de ID. 4580942, o juízo primevo indeferiu o pedido de congelamento do saldo devedor, determinando, outrossim, que a correção monetária do saldo fosse feita pelo IGP-M.

Em contestação (ID. 4580959), arguiu, em síntese, a construtora requerida, que o múnus de pagamento das taxas condominiais recairia a compradora; a impossibilidade de congelamento do saldo devedor; bem como a legalidade da cobrança de comissão de corretagem.

No ID. 4581068, apresentou a autora, manifestação a contestação.

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID. 4581077), que julgou parcialmente procedente os pedidos autorais para declarar nula a Cláusula 5.12 do contrato, que prevê o reajuste das parcelas após o “habite-se”; condenar a requerida a descontar do saldo devedor o valor de R\$ 11.983,12 acrescido de juros legais de 1% ao mês e correção monetária pelo INCC, devendo a autora ser restituída na hipótese de ter havido pagamento excedente.

Declarou, ainda, a sucumbência mínima, condenando a construtora requerida ao



pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Dessa decisão, opôs a autora, embargos de declaração (ID. 4581079), que, por sua vez foram rejeitados pelo juízo primevo (ID. 4581090).

Por sua vez, a requerida VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA, interpôs Recurso de Apelação (ID. 4581094).

Alega que ao declarar nula a Cláusula 5.12 do contrato, na prática, o juízo primevo teria determinado indevidamente o congelamento do saldo devedor, visto que a citada disposição contratual, apenas estabeleceria os acréscimos financeiros incidentes na hipótese de atraso no pagamento pelo comprador.

Aduz que a sentença primeva estaria em confronto com o entendimento firmado pelo STJ no Tema 938, oportunidade em que reconheceu a legalidade na cobrança de comissão de corretagem, sendo incabível seu afastamento na hipótese.

Sustenta, ainda, ser necessário à distribuição proporcional das despesas processuais, incluindo os honorários advocatícios, visto que a autora não teria logrado êxito em todos os pedidos formulados na exordial.

Pleiteia, assim, pelo provimento do recurso para que reformada a sentença de piso, seja julgado improcedente a pretensão exordial.

Inconformada, a autora HELLEN KÁTIA DE ARAÚJO MONTEIRO, também interpôs Recurso de Apelação (ID. 4581099).

Alega, em síntese, que, como no curso do processo realizou o financiamento do imóvel junto a uma instituição financeira, não mais existiria saldo devedor a ser compensado com a construtora/apelada, razão pela qual os valores pagos a título de comissão de corretagem deveriam ser restituídos a autora/apelante; bem assim, que, apesar de ter declarado a nulidade da Cláusula 5.12 do Contrato, teria deixado de confirmar expressamente a liminar, que, modificou o índice de reajuste.

Pugna, assim, para que reformada a sentença de piso seja determinada que todos os valores a serem restituídos pela apelada sejam pagos diretamente a autora/apelante; bem como seja confirmada a decisão liminar deferida pelo juízo primevo.

Em contrarrazões à apelação da construtora (ID. 4581104), arguiu a autora/apelada, serem infundadas as alegações recursais, pugnando pelo desprovimento do apelo.

Por sua vez, em contrarrazões à apelação da autora (ID. 4581106), aduz a construtora/requerida, que os pedidos recursais exasperariam as pretensões iniciais, razão pela qual seriam incabíveis, defendendo, assim, o desprovimento do recurso.



Após distribuição, coube-me a relatoria do feito.

Instada as partes sobre a possibilidade de conciliação (ID. 4625018), apresentou proposta a parte autora/apelante (ID. 4785651), que, porém, fora recusada pela construtora requerida/apelante (ID. 4865810).

**É o relatório.**

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora – Relatora**

**VOTO**

**VOTO**

### **JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE**

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pelos apelantes, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço dos recursos, passando a proferir voto.

### **INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL**

Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, os recursos em exame serão apreciados sob a égide deste, visto que a vergastada decisão foi publicada já na vigência do NCPC.

### **ANÁLISE DOS RECURSOS**

Por questão de técnica processual, analisarei individualizadamente os Recursos de Apelação.

### **QUESTÕES PRELIMINARES**

Face a ausência de questões preliminares, passo ao exame do mérito dos recursos.



## **RECURSO DE APELAÇÃO DA REQUERIDA VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA.**

Cinge-se a controvérsia recursal a impossibilidade de congelamento do saldo devedor; bem assim, da legalidade da cobrança de comissão de corretagem.

Consta das razões deduzidas pelo ora apelante que ao declarar nula a Cláusula 5.12 do contrato, na prática, o juízo primevo teria determinado indevidamente o congelamento do saldo devedor, visto que a citada disposição contratual, apenas estabeleceria os acréscimos financeiros incidentes na hipótese de atraso no pagamento pelo comprador; bem como que a sentença primeva estaria em confronto com o entendimento firmado pelo STJ no Tema 938, oportunidade em que reconheceu a legalidade na cobrança de comissão de corretagem, sendo incabível seu afastamento na hipótese.

### ***Da Comissão de Corretagem***

Acerca da legalidade da comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recursos afetados à sistemática dos repetitivos, firmou a tese de que a *“Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem”*.

Nesse sentido, destaca-se o julgado paradigmático referente ao tema 938 dos Recursos Repetitivos do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. **CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ACESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.**

#### **I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:**

**1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.**

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

#### **II - CASO CONCRETO:**

**2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem,**



**tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor.**

Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

### **III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.**

(STJ – REsp 1599511/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24/08/2016). (Grifei).

Desse modo, revela-se lícita a transferência do custeio da comissão de corretagem a compromissária compradora, desde que o instrumento contratual traga a informação precisa e adequada a esse respeito.

O dever de informação materializa o princípio da transparência que, por sua vez, é um reflexo da boa-fé exigida aos agentes contratuais, princípio este que orienta as relações de consumo.

Na mesma linha de raciocínio, preleciona Sérgio Cavalieri Filho:

“A principal consequência do princípio da transparência é, por um lado, o dever de informar do fornecedor e, por outro, o direito à informação do consumidor, do qual trataremos oportunamente. Tal implica, em primeiro lugar, a proibição da criação artificial de barreiras de informação, em busca de ocultação de desvantagens para a outra parte ou de enganosa valorização das vantagens que o contrato lhe proporcionará. Esse dever negativo do fornecedor se faz presente desde a fase pré-contratual, através da proibição da publicidade enganosa, até a fase negocial, em face da proibição da publicidade enganosa, até a fase negocial, e face da proibição de qualquer forma de informação enganadora quanto aos elementos do contrato, como haveremos de ver.”

(CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de direito do Consumidor*. 4 ed. - São Paulo: Atlas, 2014. p. 45).

*In casu*, verifica-se que o contrato de promessa de compra e venda do imóvel (ID. 4580928), entabulado entre os litigantes, não dispôs expressamente quanto ao pagamento de comissão de corretagem, trazendo no Item 8.4, apenas previsão de retenção de valores a este título, na hipótese de rescisão do ajuste.

De igual modo, o contrato de ID. 4581065, constitui na verdade proposta de compra e venda do imóvel, em que não se evidencia qualquer menção a comissão de corretagem, visto que indica apenas os valores do sinal, das parcelas e da parcela das chaves; bem assim, o recibo de ID. 4581066, não possui qualquer indicação de aceite ou recebimento da autora que possibilite atestar a ciência da natureza do pagamento por esta, não sendo possível presumir que a autora tinha conhecimento de que o montante pago não seria utilizado no abatimento do sinal.

Desse modo, revela-se inviável, no caso concreto, a cobrança da comissão de



corretagem, porquanto não teve a autora, ciência contratual peremptória acerca do referido pagamento, o que faz erigir o dever de considerar o montante pago como parte integral do sinal para efeito de abatimento do saldo devedor, consoante pugnado na inicial.

### ***Do Congelamento do Saldo Devedor***

Analisando os autos, verifica-se que na sentença recorrida o juízo primevo declarou nula a Cláusula 5.12 do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, por entender abusiva a previsão de reajustes contratuais com base no IGP-M, após a assembleia de entrega do empreendimento aos condôminos, visto que o ajuste já estipularia previamente os valores das parcelas.

“[...] 5.12 – As notas promissórias que se vencerem após entrega do habite-se ou no dia da assembleia de entrega do prédio aos condôminos, o que ocorrer primeiro, após os reajustes contratuais, sofrerão, a partir desta data, acréscimos financeiros com base na variação mensal do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês”.

A referida cláusula estabelece na prática a correção monetária do saldo devedor, de modo que sua anulação, constitui, na verdade, verdadeiro congelamento do saldo devedor.

Como é sabido, incabível se revela o congelamento da correção monetária do saldo devedor, uma vez que sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa da compradora, ora apelante.

Na verdade, a jurisprudência pátria perfilha que nem mesmo a mora da construtora constitui fundamento apto a paralisar a incidência da correção monetária, porquanto, esta, visa apenas a resguardar o valor aquisitivo da moeda.

Corroborando tal entendimento, vejamos precedente do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO INEXISTENTE. ART. 1.022 DO CPC/2015. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PLANTA. ATRASO. ENTREGA. REPARAÇÃO MORAL E MATERIAL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. TERMOS INICIAL E FINAL. MORA. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA Nº 283/STF. **CORREÇÃO MONETÁRIA. SALDO DEVEDOR. LEGALIDADE.** SUMULA Nº 83/STJ. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL. MULTA MORATÓRIA. TEMAS NºS 970 E



971. SÚMULA Nº 568/STJ.

[...].

**5. A mora na entrega das chaves de imóvel adquirido na planta, excluída a má-fé da construtora, não autoriza a suspensão da correção monetária do saldo devedor. Precedentes.**

**6. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco das dívidas de valor. Precedentes. Súmula nº 83/STJ.**

[...].

10. Agravo interno não provido."

(STJ - AgInt nos EDcl no REsp 1.702.692/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 30/11/2020, DJe 03/12/2020). (Grifei).

No mesmo sentido é a jurisprudência desta Egrégia Corte acerca da matéria, senão vejamos:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. **ATRASO DE OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. REDUÇÃO DO VALOR DOS ALUGUÉIS. RECURSO PROVIDO.** 1 - **A correção monetária tem como objetivo apenas compensar a perda do poder aquisitivo da moeda, isto é, o seu valor real, conforme jurisprudência pacífica nos Tribunais pátrios, merecendo ser afastado o congelamento do saldo devedor mantido na decisão monocrática agravada.** 2 - Quanto ao valor dos aluguéis, considerando que a decisão combatida manteve em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), se impõe a reforma do decisum, face a desproporcionalidade do quantum arbitrado, pelo que reduzo-o para R\$ 3.000,00 (três mil reais), por entender que este montante é razoável e proporcional ao pleito antecipatório. 3 - Agravo Interno conhecido e provido.

(TJ-PA - AI: 00445437720128140301 BELÉM, Relator: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Data de Julgamento: 18/12/2017, 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 08/02/2018). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS E TUTELA ANTECIPADA. **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. TUTELA ANTECIPADA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. NÃO CABIMENTO. FIXAÇÃO DE ASTREINTES. IMPOSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO DE PAGAR RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** 1. Lucros cessantes. A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da



mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Desse modo, correta a decisão agravada que arbitrou lucros cessantes a título de alugueis, pois é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, porque propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado. Tendo o percentual aplicado observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. **2. Congelamento do saldo devedor O atraso na entrega do imóvel não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexistente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos já que o prejuízo decorrente do atraso na conclusão da obra não guarda correspondência como o valor da correção monetária do saldo devedor para o período de inadimplência.** [...] Dessa forma, vislumbro a presença da fumaça do bom direito nas razões das agravantes. 3. Astreintes É inadmissível a fixação de multa para cumprimento de obrigação de pagar, à luz do CPC/1973. Precedentes do STJ. 3. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso parcialmente provido.

(TJ-PA - AI: 00007256620168140000 BELÉM, Relator: LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Data de Julgamento: 24/04/2017, 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 27/04/2017). (Grifei).

Assim, considerando que a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor, tenho que inexistente abusividade na Cláusula 5.12 do contrato a ensejar sua anulação, impondo-se a reforma da sentença nesse ponto.

### ***Dos Honorários Advocatícios***

Por fim, no que concerne ao pedido de redimensionamento das verbas advocatícias fixadas na sentença, entendo que não assiste razão ao apelante, visto que, embora, a autora não tenha logrado êxito no pedido de anulação das cláusulas 5.12, 14.2 e 16.8 do contrato, esta foi vencedora no pedido principal, pertinente a declaração de ilegalidade da cobrança de comissão de corretagem, restando, caracterizada assim seu decaimento mínimo na demanda.

### **RECURSO DE APELAÇÃO DA AUTORA HELLEN KÁTIA DE ARAÚJO MONTEIRO**

Cinge-se a controvérsia recursal a necessidade de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem; bem assim de se confirmar expressamente a liminar deferida pelo juízo primevo.



Consta das razões deduzidas pelo ora apelante que, como no curso do processo realizou o financiamento do imóvel junto a uma instituição financeira, não mais existiria saldo devedor a ser compensado com a construtora/apelada, razão pela qual os valores pagos a título de comissão de corretagem deveriam ser restituídos a autora/apelante; bem assim, que, apesar de ter declarado a nulidade da Cláusula 5.12 do Contrato, teria deixado de confirmar expressamente a liminar, que, modificou o índice de reajuste.

Analisando os autos, verifica-se que objeto de irresignação da autora apelante reside em dois pontos específicos, quais sejam: a determinação de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, contrariamente à sua utilização para efeito de abatimento do saldo devedor; bem assim, a necessidade de confirmação da liminar deferida pelo juízo de origem.

Com efeito, acerca da confirmação da liminar, tenho que com o afastamento da declaração de nulidade da Cláusula 5.12 do Contrato, em sede do recurso apelatório da construtora requerida, a aludida matéria encontra-se prejudicada, visto que a referida liminar seria um desdobramento da nulidade da referida cláusula.

No que concerne ao pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, evidencia-se que ao declarar em sentença a ilegalidade da referida cobrança, determinou o juízo primevo que o valor fosse considerado para efeito de abatimento do saldo devedor.

Ocorre que a referida determinação ocorreu em estrita atenção aos pedidos formulados pela autora em petição inicial, visto que o aludido abatimento fora expressamente requerido pela demandante, sendo vedado ao juiz decidir de modo diverso, sob pena de violação ao princípio da adstrição.

Ora, como é cediço, ao decidir deve o julgador adstrir-se aos pedidos formulados pelas partes, sob pena de incidir nos vícios de decisão citra, ultra e/ou extra petita, vedação que materializa o denominado princípio da adstrição ou congruência, nos termos dos art. 141 e 492 do CPC:

*Art. 141. O juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte.*

[...]

*Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.*

A teor dos dispositivos supracitados, deve o Juiz decidir a lide nos termos em que foi proposta, sendo-lhe defeso conceder tutela de natureza diversa da postulada ou em quantidade superior do que lhe foi demandado.



Dessa forma, assentado nos fundamentos exposto supra, entendo ser incabível a modificação da sentença nos termos pleiteados pela autora no presente recurso de apelação.

Outrossim, atesta-se, ainda, que consoante disposto na sentença recorrida, constatada a existência de excedente este deve ser restituído a autora/apelante, ou seja, uma vez demonstrada em liquidação de sentença, a inexistência de saldo devedor, consoante sustenta a recorrente, os valores relativos a comissão de corretagem serão restituídos a esta, inexistindo assim qualquer prejuízo a parte autora/apelante.

## **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **CONHEÇO** dos presentes Recursos de Apelação, para:

**NEGAR PROVIMENTO** ao interposto pela autora Hellen Kátia De Araújo Monteiro.

**DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao interposto pela requerida Villa Real Construção e Incorporação Spe Ltda., apenas para afastar a anulação da Cláusula 5.12, do Contrato celebrado entre os litigantes, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais disposições.

**É como voto.**

Belém/PA, 24 de agosto de 2021.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora – Relatora**

Belém, 25/08/2021



**APELAÇÃO CÍVEL N. 0831143-84.2017.8.14.0301**

**APELANTE/APELADA: VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA**

**APELANTE/APELADA: HELLEN KÁTIA DE ARAÚJO MONTEIRO**

**COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA**

**RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

### **RELATÓRIO**

Tratam os presentes autos de Recursos de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA.**, e por **HELLEN KÁTIA DE ARAÚJO MONTEIRO** inconformados com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos de **AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL, CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER**, ajuizada pela segunda apelante, julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial.

Em sua exordial (ID. 4580926), narrou a autora/apelante ter celebrado contrato de promessa de compra e venda com a requerida, relativa a uma unidade imobiliária no empreendimento denominado Villa Real, cujo pagamento ocorreria através do pagamento de um sinal de R\$188.030,88 (cento e oitenta e oito mil, trinta reais e oitenta e oito centavos), mais R\$48.874,00 (quarenta e oito mil, oitocentos e setenta e quatro reais), divididos em 35 (trinta e cinco) notas promissórias de R\$1.396,40 (um mil, trezentos e noventa e seis reais e quarenta centavos), e, por fim, mais uma parcela de R\$150.096,68 (cento e cinquenta mil, noventa e seis reais e sessenta oito centavos).

Afirmou que, de boa-fé, por orientação da corretora, realizou o depósito do sinal em duas contas correntes diversas, depositando R\$188.030,88 (cento e oitenta e oito mil, trinta reais e oitenta e oito centavos) para Villa Real e R\$11.983,12 (onze mil, novecentos e oitenta e três reais e doze centavos) para a Wal Azevedo Imóveis Ltda, sob a promessa de que todo valor seria abatido do saldo devedor, o que, não teria ocorrido.



Acrescentou, ainda, que a previsão contratual que imputa a compradora o múnus de arcar com as taxas condominiais antes da efetiva entrega das chaves, seria abusiva e ilegal.

Pleiteou, assim, liminarmente que fosse determinado o pagamento das taxas condominiais pela construtora, até a efetiva entrega das chaves e, em decisão definitiva, que fosse confirmada a liminar; condenada a requerida a restituir à autora o valor pago a título de taxa de comissão de corretagem em dobro; bem assim, a ajustar o valor correspondente ao saldo devedor de acordo com a planilha de cálculos apresentada pela autora.

Juntou a autora, documentos para subsidiar os seus pleitos.

Em decisão de ID. 4580942, o juízo primevo indeferiu o pedido de congelamento do saldo devedor, determinando, outrossim, que a correção monetária do saldo fosse feita pelo IGP-M.

Em contestação (ID. 4580959), arguiu, em síntese, a construtora requerida, que o múnus de pagamento das taxas condominiais recairia a compradora; a impossibilidade de congelamento do saldo devedor; bem como a legalidade da cobrança de comissão de corretagem.

No ID. 4581068, apresentou a autora, manifestação a contestação.

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID. 4581077), que julgou parcialmente procedente os pedidos autorais para declarar nula a Cláusula 5.12 do contrato, que prevê o reajuste das parcelas após o “habite-se”; condenar a requerida a descontar do saldo devedor o valor de R\$ 11.983,12 acrescido de juros legais de 1% ao mês e correção monetária pelo INCC, devendo a autora ser restituída na hipótese de ter havido pagamento excedente.

Declarou, ainda, a sucumbência mínima, condenando a construtora requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Dessa decisão, opôs a autora, embargos de declaração (ID. 4581079), que, por sua vez foram rejeitados pelo juízo primevo (ID. 4581090).

Por sua vez, a requerida VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA, interpôs Recurso de Apelação (ID. 4581094).

Alega que ao declarar nula a Cláusula 5.12 do contrato, na prática, o juízo primevo teria determinado indevidamente o congelamento do saldo devedor, visto que a citada disposição contratual, apenas estabeleceria os acréscimos financeiros incidentes na hipótese de atraso no pagamento pelo comprador.

Aduz que a sentença primeva estaria em confronto com o entendimento firmado pelo STJ no Tema 938, oportunidade em que reconheceu a legalidade na cobrança de comissão de corretagem, sendo incabível seu afastamento na hipótese.

Sustenta, ainda, ser necessário à distribuição proporcional das despesas processuais,



incluindo os honorários advocatícios, visto que a autora não teria logrado êxito em todos os pedidos formulados na exordial.

Pleiteia, assim, pelo provimento do recurso para que reformada a sentença de piso, seja julgado improcedente a pretensão exordial.

Inconformada, a autora HELLEN KÁTIA DE ARAÚJO MONTEIRO, também interpôs Recurso de Apelação (ID. 4581099).

Alega, em síntese, que, como no curso do processo realizou o financiamento do imóvel junto a uma instituição financeira, não mais existiria saldo devedor a ser compensado com a construtora/apelada, razão pela qual os valores pagos a título de comissão de corretagem deveriam ser restituídos a autora/apelante; bem assim, que, apesar de ter declarado a nulidade da Cláusula 5.12 do Contrato, teria deixado de confirmar expressamente a liminar, que, modificou o índice de reajuste.

Pugna, assim, para que reformada a sentença de piso seja determinada que todos os valores a serem restituídos pela apelada sejam pagos diretamente a autora/apelante; bem como seja confirmada a decisão liminar deferida pelo juízo primevo.

Em contrarrazões à apelação da construtora (ID. 4581104), arguiu a autora/apelada, serem infundadas as alegações recursais, pugnando pelo desprovimento do apelo.

Por sua vez, em contrarrazões à apelação da autora (ID. 4581106), aduz a construtora/requerida, que os pedidos recursais exasperariam as pretensões iniciais, razão pela qual seriam incabíveis, defendendo, assim, o desprovimento do recurso.

Após distribuição, coube-me a relatoria do feito.

Instada as partes sobre a possibilidade de conciliação (ID. 4625018), apresentou proposta a parte autora/apelante (ID. 4785651), que, porém, fora recusada pela construtora requerida/apelante (ID. 4865810).

**É o relatório.**

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora – Relatora**



## VOTO

### **JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE**

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pelos apelantes, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço dos recursos, passando a proferir voto.

### **INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL**

Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, os recursos em exame serão apreciados sob a égide deste, visto que a vergastada decisão foi publicada já na vigência do NCPC.

### **ANÁLISE DOS RECURSOS**

Por questão de técnica processual, analisarei individualizadamente os Recursos de Apelação.

### **QUESTÕES PRELIMINARES**

Face a ausência de questões preliminares, passo ao exame do mérito dos recursos.

### **RECURSO DE APELAÇÃO DA REQUERIDA VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA.**

Cinge-se a controvérsia recursal a impossibilidade de congelamento do saldo devedor; bem assim, da legalidade da cobrança de comissão de corretagem. Consta das razões deduzidas pelo ora apelante que ao declarar nula a Cláusula 5.12 do contrato, na prática, o juízo primevo teria determinado indevidamente o congelamento do saldo devedor, visto que a citada disposição contratual, apenas estabeleceria os acréscimos financeiros incidentes na hipótese de atraso no pagamento pelo comprador; bem como que a sentença primeva estaria em confronto com o entendimento firmado pelo STJ no Tema 938, oportunidade em que reconheceu a legalidade na cobrança de comissão de corretagem, sendo incabível seu afastamento na hipótese.

#### ***Da Comissão de Corretagem***

Acerca da legalidade da comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recursos afetados à sistemática dos repetitivos, firmou a tese de que a “Validade



*da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem”.*

Nesse sentido, destaca-se o julgado paradigmático referente ao tema 938 dos Recursos Repetitivos do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. **CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.**

#### **I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:**

**1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.**

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

#### **II - CASO CONCRETO:**

**2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor.**

Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

#### **III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.**

(STJ – REsp 1599511/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24/08/2016). (Grifei).

Desse modo, revela-se lícita a transferência do custeio da comissão de corretagem a compromissária compradora, desde que o instrumento contratual traga a informação precisa e adequada a esse respeito.

O dever de informação materializa o princípio da transparência que, por sua vez, é um reflexo da boa-fé exigida aos agentes contratuais, princípio este que orienta as relações de consumo.

Na mesma linha de raciocínio, preleciona Sérgio Cavalieri Filho:

“A principal consequência do princípio da transparência é, por um lado, o dever de



informar do fornecedor e, por outro, o direito à informação do consumidor, do qual trataremos oportunamente. Tal implica, em primeiro lugar, a proibição da criação artificial de barreiras de informação, em busca de ocultação de desvantagens para a outra parte ou de enganosa valorização das vantagens que o contrato lhe proporcionará. Esse dever negativo do fornecedor se faz presente desde a fase pré-contratual, através da proibição da publicidade enganosa, até a fase negocial, em face da proibição da publicidade enganosa, até a fase negocial, e face da proibição de qualquer forma de informação enganadora quanto aos elementos do contrato, como haveremos de ver.”

(CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de direito do Consumidor*. 4 ed. - São Paulo: Atlas, 2014. p. 45).

*In casu*, verifica-se que o contrato de promessa de compra e venda do imóvel (ID. 4580928), entabulado entre os litigantes, não dispôs expressamente quanto ao pagamento de comissão de corretagem, trazendo no Item 8.4, apenas previsão de retenção de valores a este título, na hipótese de rescisão do ajuste.

De igual modo, o contrato de ID. 4581065, constitui na verdade proposta de compra e venda do imóvel, em que não se evidencia qualquer menção a comissão de corretagem, visto que indica apenas os valores do sinal, das parcelas e da parcela das chaves; bem assim, o recibo de ID. 4581066, não possui qualquer indicação de aceite ou recebimento da autora que possibilite atestar a ciência da natureza do pagamento por esta, não sendo possível presumir que a autora tinha conhecimento de que o montante pago não seria utilizado no abatimento do sinal.

Desse modo, revela-se inviável, no caso concreto, a cobrança da comissão de corretagem, porquanto não teve a autora, ciência contratual peremptória acerca do referido pagamento, o que faz erigir o dever de considerar o montante pago como parte integral do sinal para efeito de abatimento do saldo devedor, consoante pugnado na inicial.

### ***Do Congelamento do Saldo Devedor***

Analisando os autos, verifica-se que na sentença recorrida o juízo primevo declarou nula a Cláusula 5.12 do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, por entender abusiva a previsão de reajustes contratuais com base no IGP-M, após a assembleia de entrega do empreendimento aos condôminos, visto que o ajuste já estipularia previamente os valores das parcelas.

“[...] 5.12 – As notas promissórias que se vencerem após entrega do habite-se ou no dia da assembleia de entrega do prédio aos condôminos, o que ocorrer primeiro, após os reajustes contratuais, sofrerão, a partir desta data, acréscimos financeiros



com base na variação mensal do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês”.

A referida cláusula estabelece na prática a correção monetária do saldo devedor, de modo que sua anulação, constitui, na verdade, verdadeiro congelamento do saldo devedor.

Como é sabido, incabível se revela o congelamento da correção monetária do saldo devedor, uma vez que sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa da compradora, ora apelante.

Na verdade, a jurisprudência pátria perfilha que nem mesmo a mora da construtora constitui fundamento apto a paralisar a incidência da correção monetária, porquanto, esta, visa apenas a resguardar o valor aquisitivo da moeda.

Corroborando tal entendimento, vejamos precedente do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO INEXISTENTE. ART. 1.022 DO CPC/2015. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PLANTA. ATRASO. ENTREGA. REPARAÇÃO MORAL E MATERIAL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. TERMOS INICIAL E FINAL. MORA. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA Nº 283/STF. **CORREÇÃO MONETÁRIA. SALDO DEVEDOR. LEGALIDADE.** SUMULA Nº 83/STJ. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL. MULTA MORATÓRIA. TEMAS NºS 970 E 971. SÚMULA Nº 568/STJ.

[...].

**5. A mora na entrega das chaves de imóvel adquirido na planta, excluída a má-fé da construtora, não autoriza a suspensão da correção monetária do saldo devedor. Precedentes.**

**6. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco das dívidas de valor. Precedentes. Súmula nº 83/STJ.**

[...].

10. Agravo interno não provido."

(STJ - AgInt nos EDcl no REsp 1.702.692/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 30/11/2020, DJe 03/12/2020). (Grifei).

No mesmo sentido é a jurisprudência desta Egrégia Corte acerca da matéria, senão vejamos:



AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. **ATRASO DE OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. REDUÇÃO DO VALOR DOS ALUGUÉIS. RECURSO PROVIDO.** 1 - **A correção monetária tem como objetivo apenas compensar a perda do poder aquisitivo da moeda, isto é, o seu valor real, conforme jurisprudência pacífica nos Tribunais pátrios, merecendo ser afastado o congelamento do saldo devedor mantido na decisão monocrática agravada.** 2 - Quanto ao valor dos aluguéis, considerando que a decisão combatida manteve em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), se impõe a reforma do decisum, face a desproporcionalidade do quantum arbitrado, pelo que reduzo-o para R\$ 3.000,00 (três mil reais), por entender que este montante é razoável e proporcional ao pleito antecipatório. 3 - Agravo Interno conhecido e provido.

(TJ-PA - AI: 00445437720128140301 BELÉM, Relator: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Data de Julgamento: 18/12/2017, 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 08/02/2018). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS E TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. TUTELA ANTECIPADA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. NÃO CABIMENTO. FIXAÇÃO DE ASTREINTES. IMPOSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO DE PAGAR RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** 1. Lucros cessantes. A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Desse modo, correta a decisão agravada que arbitrou lucros cessantes a título de alugueis, pois é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, porque propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado. Tendo o percentual aplicado observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. **2. Congelamento do saldo devedor O atraso na entrega do imóvel não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexistente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos já que o prejuízo decorrente do atraso na conclusão da obra não guarda correspondência como o valor da correção monetária do saldo devedor para o período de inadimplência.** [...] Dessa forma, vislumbro a presença da fumaça do bom direito nas razões das agravantes. 3. Astreintes É inadmissível a fixação de multa para cumprimento de obrigação de pagar, à luz do CPC/1973. Precedentes do STJ. 3. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso parcialmente provido.

(TJ-PA - AI: 00007256620168140000 BELÉM, Relator: LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Data de Julgamento: 24/04/2017, 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 27/04/2017). (Grifei).



Assim, considerando que a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor, tenho que inexistente abusividade na Cláusula 5.12 do contrato a ensejar sua anulação, impondo-se a reforma da sentença nesse ponto.

### ***Dos Honorários Advocatícios***

Por fim, no que concerne ao pedido de redimensionamento das verbas advocatícias fixadas na sentença, entendo que não assiste razão ao apelante, visto que, embora, a autora não tenha logrado êxito no pedido de anulação das cláusulas 5.12, 14.2 e 16.8 do contrato, esta foi vencedora no pedido principal, pertinente a declaração de ilegalidade da cobrança de comissão de corretagem, restando, caracterizada assim seu decaimento mínimo na demanda.

### **RECURSO DE APELAÇÃO DA AUTORA HELLEN KÁTIA DE ARAÚJO MONTEIRO**

Cinge-se a controvérsia recursal a necessidade de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem; bem assim de se confirmar expressamente a liminar deferida pelo juízo primevo.

Consta das razões deduzidas pelo ora apelante que, como no curso do processo realizou o financiamento do imóvel junto a uma instituição financeira, não mais existiria saldo devedor a ser compensado com a construtora/apelada, razão pela qual os valores pagos a título de comissão de corretagem deveriam ser restituídos a autora/apelante; bem assim, que, apesar de ter declarado a nulidade da Cláusula 5.12 do Contrato, teria deixado de confirmar expressamente a liminar, que, modificou o índice de reajuste.

Analisando os autos, verifica-se que objeto de irrisignação da autora apelante reside em dois pontos específicos, quais sejam: a determinação de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, contrariamente à sua utilização para efeito de abatimento do saldo devedor; bem assim, a necessidade de confirmação da liminar deferida pelo juízo de origem.

Com efeito, acerca da confirmação da liminar, tenho que com o afastamento da declaração de nulidade da Cláusula 5.12 do Contrato, em sede do recurso apelatório da construtora requerida, a aludida matéria encontra-se prejudicada, visto que a referida liminar seria um desdobramento da nulidade da referida cláusula.

No que concerne ao pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, evidencia-se que ao declarar em sentença a ilegalidade da referida cobrança, determinou o juízo primevo que o valor fosse considerado para efeito de abatimento do saldo devedor.



Ocorre que a referida determinação ocorreu em estrita atenção aos pedidos formulados pela autora em petição inicial, visto que o aludido abatimento fora expressamente requerido pela demandante, sendo vedado ao juiz decidir de modo diverso, sob pena de violação ao princípio da adstrição.

Ora, como é cediço, ao decidir deve o julgador adstrir-se aos pedidos formulados pelas partes, sob pena de incidir nos vícios de decisão citra, ultra e/ou extra petita, vedação que materializa o denominado princípio da adstrição ou congruência, nos termos dos art. 141 e 492 do CPC:

*Art. 141. O juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte.*

[...]

*Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.*

A teor dos dispositivos supracitados, deve o Juiz decidir a lide nos termos em que foi proposta, sendo-lhe defeso conceder tutela de natureza diversa da postulada ou em quantidade superior do que lhe foi demandado.

Dessa forma, assentado nos fundamentos exposto supra, entendo ser incabível a modificação da sentença nos termos pleiteados pela autora no presente recurso de apelação.

Outrossim, atesta-se, ainda, que consoante disposto na sentença recorrida, constatada a existência de excedente este deve ser restituído a autora/apelante, ou seja, uma vez demonstrada em liquidação de sentença, a inexistência de saldo devedor, consoante sustenta a recorrente, os valores relativos a comissão de corretagem serão restituídos a esta, inexistindo assim qualquer prejuízo a parte autora/apelante.

## **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **CONHEÇO** dos presentes Recursos de Apelação, para:

**NEGAR PROVIMENTO** ao interposto pela autora **Hellen Kátia De Araújo Monteiro**.

**DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao interposto pela requerida **Villa Real Construção e Incorporação Spe Ltda.**, apenas para afastar a anulação da **Cláusula 5.12**, do Contrato celebrado entre os litigantes, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais



**disposições.**

**É como voto.**

Belém/PA, 24 de agosto de 2021.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora – Relatora**



**APELAÇÃO CÍVEL N. 0831143-84.2017.8.14.0301**

**APELANTE/APELADA: VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA**

**APELANTE/APELADA: HELLEN KÁTIA DE ARAÚJO MONTEIRO**

**COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA**

**RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

### **EMENTA**

**APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL, CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – RECURSO DA CONSTRUTORA/REQUERIDA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – TEMA 938 DO STJ – RECURSO REPETITIVO – AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA EM CONTRATO – ILEGALIDADE – DEVER DE INFORMAÇÃO NÃO SATISFEITO – CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR – IMPOSSIBILIDADE – CORREÇÃO MONETÁRIA – MERA REPOSIÇÃO DE PERDAS INFLACIONÁRIAS – VALIDADE DA CLÁUSULA 5.12 DO CONTRATO – RECURSO DA COMPRADORA/AUTORA – CONFIRMAÇÃO DA LIMINAR – QUESTÃO PREJUDICADA – DECLARAÇÃO DE ILEGALIDADE DA COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM COM DETERMINAÇÃO DE ABATIMENTO DO SALDO DEVEDOR – IMPOSSIBILIDADE DE DECIDIR DE MODO DIVERSO – PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO – VALORES QUE SERÃO RESTITUÍDOS NA HIPÓTESE DE COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE SALDO DEVEDOR – RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E DESPROVIDO – RECURSO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

**Recurso de Apelação da Requerida Villa Real Construção e Incorporação Spe Ltda.**

1 – Hipótese em que o contrato de promessa de compra e venda do imóvel (ID. 4580928), entabulado entre os litigantes, não dispôs expressamente quanto ao pagamento de comissão de corretagem, trazendo no Item 8.4, apenas previsão de retenção de valores a este título, na hipótese de rescisão do ajuste.

2 – De igual modo, o contrato de ID. 4581065, constitui na verdade proposta de compra e venda do imóvel, em que não se evidencia qualquer menção a comissão de corretagem, visto que indica apenas os valores do sinal, das parcelas e da parcela das chaves; bem assim, o recibo de ID. 4581066, não possui qualquer indicação de aceite ou recebimento da autora que possibilite



atestar a ciência da natureza do pagamento por esta, não sendo possível presumir que a autora tinha conhecimento de que o montante pago não seria utilizado no abatimento do sinal.

3 – Desse modo, revela-se inviável, no caso concreto, a cobrança da comissão de corretagem, porquanto não teve a autora, peremptória ciência contratual acerca do referido pagamento, o que faz erigir o dever de considerar o montante pago como parte integral do sinal para efeito de abatimento do saldo devedor, consoante pugnado na inicial.

4 – Incabível se revela o congelamento da correção monetária do saldo devedor, uma vez que sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa da compradora, ora apelante.

5 – Considerando que a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor, tenho que inexistente abusividade na Cláusula 5.12 do contrato a ensejar sua anulação, impondo-se a reforma da sentença nesse ponto.

#### **Recurso de Apelação da Autora Hellen Kátia de Araújo Monteiro**

6 – Acerca da confirmação da liminar, tenho que com o afastamento da declaração de nulidade da Cláusula 5.12 do Contrato, em sede do recurso apelatório da construtora requerida, a aludida matéria encontra-se prejudicada, visto que a referida liminar seria um desdobramento da nulidade da referida cláusula.

7 – No que concerne ao pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, evidencia-se que ao declarar em sentença a ilegalidade da referida cobrança, determinou o juízo primevo que o valor fosse considerado para efeito de abatimento do saldo devedor.

8 – Ocorre que a referida determinação ocorreu em estrita atenção aos pedidos formulados pela autora em petição inicial, visto que o aludido abatimento fora expressamente requerido pela demandante, sendo vedado ao juiz decidir de modo diverso, sob pena de violação ao princípio da adstrição.

9 – Outrossim, atesta-se, ainda, que consoante disposto na sentença recorrida, constatada a existência de excedente este deve ser restituído a autora/apelante, ou seja, uma vez demonstrada em liquidação de sentença, a inexistência de saldo devedor, consoante sustenta a recorrente, os valores relativos a comissão de corretagem serão restituídos a esta, inexistindo assim qualquer prejuízo a parte autora/apelante.

10 – Recursos de Apelação **Conhecidos** para:

10.1 – **Negar Provedimento** ao interposto pela autora Hellen Kátia De Araújo Monteiro.

10.2 – **Dar Parcial Provedimento** ao interposto pela requerida Villa Real Construção e



Incorporação Spe Ltda., apenas para afastar a anulação da Cláusula 5.12, do Contrato celebrado entre os litigantes, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais disposições.

### 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 na **Sessão Ordinária realizada em 24 de agosto de 2021**, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER** dos Recursos de Apelação para **NEGAR PROVIMENTO** ao interposto pela autora e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao interposto pela requerida, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora Relatora**

