



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

A C Ó R D ã O

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0033562-71.2010.815.2001

ORIGEM: 3ª Vara Cível da Comarca da Capital

RELATOR: Dr. Aluízio Bezerra Filho, Juiz de Direito convocado para substituir o Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

APELANTE: Bougainville Urbanismo Ltda.

ADVOGADO: George Ottávio Brasilino Olegário

APELADO: Rafael Hernandez Porras

ADVOGADO: Américo Gomes de Almeida

CIVIL e PROCESSUAL – Apelação Cível
– Compromisso de compra e venda de imóveis – Rescisão contratual – Inadimplência da promitente vendedora – Ocorrência – Restituição integral dos valores pagos – Cabimento – Honorários advocatícios sucumbenciais – Manutenção do percentual fixado – Aplicação do art. 20, § 3º, do CPC – Desprovemento.

- Constatada a culpa da promitente vendedora pela rescisão contratual, descabe se falar em retenção de qualquer percentual, já que tal fato consistiria em flagrante enriquecimento ilícito, verdadeiro "prêmio" para a parte que descumpre o contrato, inadmissível no nosso sistema jurídico.

- “Com a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor, impõe-se a restituição integral da quantia paga pelo promitente-comprador, com o retorno das partes ao status quo ante e o afastamento do enriquecimento ilícito.” (TJMG - Apelação Cível 1.0105.10.024248-3/001, Relator(a): Des.(a) Alvimar de Ávila ,

12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/12/2013, publicação da súmula em 13/12/2013)

- Os honorários advocatícios de 15% (quinze por cento) sobre o valor a ser restituído no compromisso de compra e venda retribuem, com equilíbrio e justiça, o trabalho, o zelo, a dedicação e a combatividade do advogado que busca a rescisão contratual.

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos da apelação cível acima identificados,

A C O R D A M, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, negar provimento ao recurso manejado, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Cuidam os autos de apelação cível interposta pela **Bougainville Urbanismo Ltda.**, contra a sentença de lavra do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca da Capital, fls. 104/109, que julgou procedentes os pedidos formulados na “**ação de rescisão contratual por descumprimento de cláusula e arbitramento de danos morais**”, ajuizada por **Rafael Hernandez Porras**.

Na decisão combatida, o magistrado sentenciante decretou a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de lotes de terreno celebrado pelas partes, condenando a ora apelante a restituir a quantia de R\$ 92.087,44 (noventa e dois mil e oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) paga pelo apelado em razão do acordo, com os acréscimos legais. Por fim, o julgador condenou a apelante no pagamento de custas e honorários advocatícios, estes fixados em 15% (quinze por cento) do valor a ser restituído.

Irresignada, sustenta a **Bougainville Urbanismo Ltda.**, em síntese, às fls. 123/138, que o magistrado laborou em equívoco ao não considerar as peculiaridades do contrato imobiliário na condenação imposta à restituição integral do valor pago pelo apelado.

Alega a recorrente que a restituição do

valor total pago, juntamente com os acréscimos legais, sem considerar as despesas administrativas do empreendimento, acaba acarretando em enriquecimento ilícito da parte, o que não pode ser aceito.

Defende, em seguida, outro equívoco cometido na sentença proferida, que não considerou a culpa do apelado para rescisão do contrato, tendo em vista que, na data do ajuizamento da ação, ainda transcorria a prorrogação de prazo contratual para a entrega do empreendimento, e o apelado, por sua vez, encontrava-se inadimplente, já que havia deixado de pagar as prestações mensais.

Sustenta a apelante a inobservância de cláusulas contratuais que previam retenção de parte do valor pago pelo contratante, tal como o “sinal”, que força as partes a cumprir o que foi acordado.

Discorre sobre o direito de compensação da apelante dos valores referentes ao pagamento de tributos, comissão imobiliária e custos administrativos do imóvel, discriminando o importe de cada despesa mencionada.

Por fim, sustenta o erro na fixação de honorários advocatícios sucumbenciais com base no art. 20, § 3º, do CPC, uma vez que não houve condenação nos autos, sendo correto o arbitramento em valor fixo, com fulcro no art. 20, § 4º, do mesmo diploma. Verbera, alternativamente, sobre o excesso do percentual fixado, que representa quantia desproporcional e desarrazoada, no importe aproximado de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais).

Com isso, pugna a apelante pelo provimento do recurso, para que seja reformada a sentença proferida.

Contrarrazões às fls. 141/143, pela manutenção do “decisum”.

A douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 148, opina pelo prosseguimento do feito, sem manifestação de mérito.

É o relatório.

V O T O

Conheço o recurso apelatório, porque presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

Compulsando os autos, observa-se que foi celebrado entre as partes contrato de “compromisso de compra e venda de imóvel urbano” (fls. 08/29), onde o autor, ora apelado, para adquirir dois lotes de terreno do “Condomínio Horizontal Coqueirinho Internacional Residence”, se comprometeu a pagar os valores de R\$ 79.900,00 (setenta e nove mil reais e novecentos centavos) e R\$ R\$ 89.900,00 (oitenta e nove mil e novecentos reais), tendo desembolsado, contudo, o importe total de R\$ R\$ 92.087,44 (noventa e dois mil e oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) até o ajuizamento da ação.

Alegou o autor, em resumo, que a **Bougainville Urbanismo Ltda.** descumpriu cláusula contratual referente à data de entrega do empreendimento, mormente ter fixado evento para janeiro de 2010, sem a efetivação do ato até o ajuizamento da demanda, protocolada em agosto de 2010, mesmo após ter sido notificada para tanto.

O magistrado sentenciante entendeu pela rescisão contratual, com a devolução integral dos valores pagos, considerando que a inadimplência da empresa ré ocorreu primeiro que a do autor no contrato.

Irresignada a promovida recorreu, tendo sustentado a hipótese de vários equívocos na decisão.

Sobre as questões relatadas, primeiramente, cumpre registrar que, nos termos dos contratos em apreço, o prazo para entrega do imóvel, com toda a infraestrutura no local, deu-se em janeiro de 2010, com possibilidade de prorrogação por mais 6 (seis) meses, ou seja, até o período final de julho de 2010.

O autor pagou todas as obrigações contratuais até 29/06/2010, data do último pagamento (planilha de fls. 45/46) tendo ajuizado a demanda em 06/08/2010.

Assim, verifica-se não houve inadimplemento contratual por parte do promitente comprador a justificar a rescisão contratual no momento do ajuizamento da ação, ou mesmo sua culpa recíproca, uma vez que a cláusula quinta, parágrafo primeiro, do contrato dispõe que:

“A falta de pagamento de 03 (três) parcelas de vencimentos mensais e consecutivos, ou qualquer uma delas por prazo superior a 90 (noventa) dias implicará na resolução da promessa de compra e venda, hipótese em que o PROMITENTE COMPRADOR pagará aos

VENDEDORES, além da parcela referente ao sinal ou arras, as seguintes despesas:

a) custos administrativos e de promoção de venda ...

b) contribuição ao PIOS ...

c) contribuição ao COFINS

d) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes...”

Portanto, no momento do ajuizamento da ação não haviam ocorrido as hipóteses previstas na referida cláusula contratual, descabendo se falar em inadimplência do comprador a justificar a rescisão, mas, ao revés, da promitente vendedora, que, desde julho de 2010, deveria ter entregue o condomínio e assim não fez.

Aliás, a empresa litigante não entregou o empreendimento e nem apresentou motivo legítimo para a demora, de modo que o comprador não poderia aguardar indefinidamente a conclusão da obra.

Inexistente culpa do promitente comprador na rescisão contratual, sendo inaplicáveis contra ele cláusulas penais em favor da empresa que deu motivo à hipótese.

As cláusulas penais contra o comprador devem ser exigidas quando a rescisão ocorrer por sua inadimplência, ou mesmo de forma imotivada no contrato, descabendo a aplicação em favor de quem deu causa ao desfazimento do negócio.

A restituição dos valores pagos pelo promitente comprador deverá ser integral, não havendo que se falar em retenção de qualquer percentual pela apelante, por serem inaplicáveis cláusulas penais que prevejam retenção de valores para pagamento de multa ou de despesas administrativas.

Da culpa exclusiva da promitente vendedora pela rescisão contratual não surge o direito à retenção de qualquer valor pago, pois tal fato consistiria flagrante enriquecimento indevido, ou seja, um verdadeiro "prêmio" para a parte que descumpre o contrato, inadmissível no nosso sistema jurídico.

Ademais, com a rescisão contratual, os bens poderão ser novamente negociados ao preço de mercado, de modo que certamente se considera na futura negociação o valor atual do custo administrativo.

Sobre a matéria tratada nos autos, colhe-se pontual jurisprudência, “in verbis”:

EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA - RESCISÃO CONTRATUAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA - CULPA DO PROMITENTE-VENDEDOR - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS - DANOS MORAIS - AUSÊNCIA. - Com a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor, impõe-se a restituição integral da quantia paga pelo promitente-comprador, com o retorno das partes ao status quo ante e o afastamento do enriquecimento ilícito. - O inadimplemento contratual, por si só, não acarreta dano moral indenizável. - Primeiro recurso não provido. Segundo recurso provido em parte. (TJMG - Apelação Cível 1.0105.10.024248-3/001, Relator(a): Des.(a) Alvimar de Ávila, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/12/2013, publicação da súmula em 13/12/2013)

Tribunal de Justiça:

E, ainda, o seguinte aresto deste egrégio

Apelação Consplan - Civil. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel. Atraso na entrega. Rescisão contratual. Perda das parcelas pagas. Incabível. Retenção das arras. Inadmissível. Regra da exceptio non adimpleti contractus. Inteligência do art. 476 do CC. Desprovemento do apelo. - Tratando-se de contratos bilaterais, se há o descumprimento da prestação por unia das partes, não pode esta exigir o adimplemento da outra, aplicando-se a regra da exceptio non adimpleti contractus, constante do art. 476, do Novo Código Civil. O valor pago como sinal, nos contratos de compra e venda, devem ser devolvidos por aquele que deu causa ao desfazimento do contrato, conforme norma insculpida no art.418 do CC. Recurso Adesivo - Civil. Rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel. Pedido de devolução integral das parcelas pagas. Impossibilidade. Ocupação do apartamento pela família dos requerentes por quase dez anos, sem qualquer pagamento. Requerimento alternativo de majoração da quantia a ser devolvida pelas empresas construtoras. Cabimento. Princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Provimento do recurso. - A devolução integral das parcelas pagas ao promitente comprador, em caso de rescisão contratual, levaria ao seu enriquecimento ilícito, pois parte dos valores pagos servem de compensação pelo uso do imóvel. - Na fixação da quantia a ser devolvida aos promitentes compradores, deve-se levar em consideração todos os fatores envolvidos (TJPB - Acórdão do processo nº 20020050303334001 -

*Órgão (4ª Câmara cível) - Relator Dr João Batista
Barbosa - Juiz convocado - j. em 03-06-2008)
(Destaques inexistentes nas redações originais)*

Por fim, quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais, entende-se que também agiu com acerto o magistrado.

A demanda formulada não trata apenas da declaração de rescisão contratual, havendo, igualmente, condenação da empresa a restituir o valor pago pelo promitente comprador no contrato de compromisso de compra e venda de imóveis entabulado pelas partes.

Assim, em relação aos honorários advocatícios, atento às circunstâncias previstas nas alíneas "a", "b" e "c", do § 3º, do art. 20, do CPC, considera-se justo e adequado o percentual de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, para remunerar o trabalho do causídico na mesma proporção.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso apelatório**, mantendo inalterados todos os termos da sentença proferida.

Presidiu a Sessão a Exma. Des. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

Participaram do julgamento o Exmo. Dr. Aluízio Bezerra Filho (Juiz de Direito convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos); o Exmo. Dr. Gustavo Leite Urquiza (Juiz de Direito convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho); e o Exmo. Dr. Marcos William de Oliveira (Juiz de Direito convocado, com jurisdição limitada, em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira).

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 18 de novembro de 2014.

Aluízio Bezerra Filho
Juiz de Direito Convocado - Relator