



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

## **A C Ó R D ã O**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0018112-88.2010.815.2001**

**RELATOR:** Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

**APELANTE:** Construtora Hema Ltda.

**ADVOGADO:** Danilo de Sousa Mota

**APELADO:** Marcos Gondim Costa

**ADVOGADO:** Wagner Herbe Silva Brito e Antônio Modesto de Souza Neto

**RECORRENTE:** Marcos Gondim Costa

**ADVOGADO:** Wagner Herbe Silva Brito e Antônio Modesto de Souza Neto

**RECORRIDO:** Construtora Hema Ltda.

**ADVOGADO:** Danilo de Sousa Mota

### **DIREITO CIVIL E PROCESSUAL –**

Apelação Cível – Imóveis – Contrato de Permuta – Prazo para entrega – Alegação de descumprimento por uma das partes – Inocorrência – Condição resolutiva ainda não aperfeiçoada – Tentativa de entrega das chaves – Recusa indevida – Efetivação do negócio que se impõe – Manutenção do entendimento – Honorários advocatícios sucumbenciais – Condenação em excesso – Adequação – Execução provisória – Descabimento – Reforma da sentença apenas quanto à parte que fixou o ônus sucumbencial – Provimento parcial do recurso apelatório.

– Ausente a comprovação nos autos de que o contratante tenha agido com dolo ou culpa na celebração do contrato ou tenha descumprido a condição estabelecida no instrumento contratual, deve ser considerado válido o negócio firmado.

– Caso se entenda que os honorários advocatícios foram arbitrados em excesso

diante das circunstâncias do art. 20, § 3º, do CPC, correta a redução do percentual fixado.

- A execução provisória da decisão não é autorizada perante este Tribunal “ad quem”, mas em autos apartados no Juízo inferior.

**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL** – Recurso adesivo – Danos morais – Defesa de má-fé contratual – Ausência de comprovação – Desprovemento.

- Pela existência de discussão contratual, com interpretação divergente de cláusula pelas partes, não há que se falar em dever de indenizar, por má-fé contratual, ante a ausência de comprovação.

**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, dar provimento parcial ao recurso apelatório, para fixar verba honorária em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), e negar provimento ao recurso adesivo, nos termos do voto do Relator. Efetuou sustentação oral, o advogado Danilo de Sousa Mota, pela apelante, e o advogado Guilherme Almeida de Moura, pelo apelado.

## **RELATÓRIO**

Cuidam os autos de apelação cível interposta pela **CONSTRUTORA HEMA LTDA.**, e de recurso adesivo, aviado por **MARCOS GONDIM COSTA**, contra a sentença de fls. 203/209, de lavra do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca da Capital, que julgou improcedentes os pedidos formulados na “**ação de rescisão contratual c/c indenização por perdas e danos**”, ajuizada pela primeira contra o segundo recorrente.

Na decisão combatida, o Magistrado sentenciante também rejeitou o pedido formulado na reconvenção, condenando, por fim, a parte autora, construtora apelante, no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% do valor dado a causa pelo Juízo, qual seja, R\$ 750.000,00 (setecentos

e cinquenta mil reais) (fls. 146).

Irresignada, sustenta a **Construtora Hema Ltda.**, em síntese, que o apelado não cumpriu o que foi acordado no Contrato de Permuta de Imóveis, fls. 19/22, pois se qualificou como proprietário do bem quando, ainda, não o possuía devidamente registrado no Cartório em seu nome.

Alega a recorrente que o imóvel do apelado objeto da permuta se localizada em prédio que sequer possuía “Habite-se”, tendo tal documento sido expedido pela Prefeitura após 13 (treze) meses da entabulação do negócio.

Aduz o apelante que o registro do bem em Cartório no nome do apelado só ocorreu 26 (vinte e seis) meses após o prazo previsto para a entrega do imóvel, circunstância que adjetiva como sendo um absurdo.

Em seguida, afirma que o apelado quebrou a confiança contratual e ofendeu o princípio da boa-fé objetiva. Alega que o inadimplemento contratual do recorrido autorizou a hipótese de rescisão do contrato.

Verbera que o caráter irrevogável e irrevogável do contrato se refere, apenas, à impossibilidade de arrependimento das partes contratantes, e não à aceitação do acordo em caso de flagrante inadimplemento de uma das partes.

Após transcrever arestos que entende aplicáveis ao caso, insurge-se contra os honorários advocatícios sucumbenciais fixados pelo Magistrado. Registra que os honorários advocatícios como fixados equivalem ao valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), existindo, igualmente, ônus sucumbenciais fixados em demanda em apenso no patamar de R\$ 112.500,00 (cento e doze mil e quinhentos reais).

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

Em contrarrazões, encartadas às fls. 174/180, o apelado requer a manutenção da sentença, sem qualquer reparo ou censura.

Por seu turno, o apelado, em recurso

adesivo, fls. 180/186, ainda pleiteou pela condenação da empresa ao pagamento de indenização por danos morais, em razão deste ter agido em má-fé contratual.

Contrarrazões ao recurso adesivo às fls. 209/217.

A douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 226/230, opina prosseguimento do feito, sem manifestação de mérito.

**É o relatório.**

**V O T O**

Conheço os recursos apelatórios, porque presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

**APELAÇÃO CÍVEL**

Depreende-se dos autos que **Marcos Gondim Costa** firmou contrato de permuta de imóveis com a **Construtora Hema Ltda.**, no qual se obrigou a repassar à empresa um apartamento no “Edifício Residencial Andrômeda”, localizado no bairro de Manaíra, em João Pessoa, no valor de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), recebendo, em troca, 4 (quatro) apartamentos no edifício “Residencial Chateau de Montparnasse”, localizado no bairro do Bessa, também na Capital, que se encontravam em fase de construção.

Verifica-se que a entrega do seu imóvel no “Edifício Residencial Andrômeda” se daria 60 (sessenta) dias após o recebimento de um outro apartamento, no “Edifício Valle Verano”, pela Vertical Engenharia, ao passo que a entrega dos 4 (quatro) apartamentos pela **Construtora Hema Ltda.** no edifício “Residencial Chateau de Montparnasse” foi estipulada em 50 (cinquenta) meses após entabulada a avença.

Em seguida, recebeu notificações pela empresa ré para que realizasse a entrega de seu imóvel, mesmo ainda não tendo se aperfeiçoado a condição.

Relata que, mesmo assim, tentou realizar a entrega das chaves no último dia do prazo fixado na notificação, tendo, contudo, a empresa recusado o recebimento.

Na ação de rescisão contratual, ajuizada

pela Construtora Hema Ltda., o magistrado julgou improcedente o pedido de rescisão, por entender que não houve motivo para tanto.

Entendeu o julgador que a cláusula do contrato referente à entrega do bem não estabelece uma data fatal para o cumprimento da obrigação, mas sim mera expectativa.

Registrou o caráter irrevogável e irretratável da avença, que prevê, apenas, pena de adjudicação compulsória do imóvel.

Compreendeu, ainda, que o autor cumpriu com sua contraprestação no contrato firmado, ao passo que a empresa ré se constituiu em mora.

Irresignada, a **Construtora Hema Ltda.** repete os argumentos expostos na inicial, sustentando que o apelado não cumpriu o que foi acordado no Contrato de Permuta de Imóveis, pois se qualificou como proprietário do bem quando, ainda, não o possuía devidamente registrado no Cartório em seu nome.

Alega que o imóvel do apelado objeto da permuta se localiza em prédio que sequer possuía “Habite-se”, tendo tal documento sido expedido pela Prefeitura de João Pessoa após 13 (treze) meses da entabulação do negócio.

Aduz que o registro do bem em Cartório Civil no nome do apelado só ocorreu 26 (vinte e seis) meses após o prazo previsto para a entrega do imóvel, circunstância esta que o adjetivou como sendo um absurdo.

Sobre a questão, consubstanciada na entrega do imóvel localizado no Edifício Residencial Andrômeda pelo autor, ora apelado, observa-se que o parágrafo segundo da cláusula 2.1 do Contrato de Permuta de Imóveis (fls. 13/16), estabeleceu que o primeiro permutante, de fato, permaneceria no imóvel objeto da permuta por 60 (sessenta) dias após a entrega das chaves do apartamento no Edifício Valle Verano, cujo empreendimento era da Vertical Engenharia.

Dispôs o acordo:

*“Firmam as partes contratantes que o Primeiro Permutante permanecerá no usufruto da posse do imóvel descrito no item 1.1, apartamento localizado no 11º (décimo primeiro) andar do Condomínio Residencial Andrômeda, 60 (sessenta) dias após a entrega da chave*

*do apartamento do EDIFÍCIO VALLE VERANO, empreendimento em construção localizado na Avenida João Cândio, Manáira, da empresa Vertical Engenharia, data prevista para o primeiro trimestre do ano de 2009, sem arcar com nenhum ônus a título de aluguel. Obrigando-se ao pagamento do condomínio, IPTU, TCR, água, energia e qualquer outra taxa que vier a ocorrer, enquanto permanecer na posse do imóvel.”*

Pela inteligência da cláusula 2.1 do contrato, infere-se que a entrega do bem pelo primeiro permutante se daria livre e desembaraçada de quaisquer ônus, sem impedimento para tanto.

Estabeleceu a avença:

*“Por assim possuir o bem imóvel acima referido na cláusula Primeira, item 1.1, o Primeiro Permutante, pelo presente instrumento e nos melhores termos de direito, resolve entregá-lo ao Segundo Permutante, devidamente averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, mediante permuta dos bens descritos na cláusula Primeira item 1.2, que também os recebe livre e desembaraçados de quaisquer ônus, averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.”*

Com efeito, em outras palavras, a entrega do apartamento no Edifício Residencial Andrômeda pelo apelado à apelante se daria 60 (sessenta) dias após o recebimento das chaves pelo apelado do apartamento no Edifício Valle Verano, e aquele primeiro ato se daria livre e desembaraçado de qualquer ônus.

Ora, se não foi implementada a condição prevista no contrato, qual seja, o recebimento das chaves do apartamento no Edifício Valle Verano, construído pela Vertical Engenharia, fato de pleno conhecimento das partes, não havia que se falar em conduta irregular pelo apelado na entrega de apartamento que detinha a posse, no Edifício Residencial Andrômeda, a justificar a rescisão da avença com a Construtora Hema Ltda.

Portanto, inexistente qualquer irregularidade ou ilicitude na conduta do apelado que possa justificar o desfazimento do negócio, como pretende o recorrente, estando o eventual atraso na entrega do apartamento à empresa previsto em mencionada cláusula contratual.

Aliás, como bem fundamentado pelo magistrado, na sentença de fls. 203/209, mesmo se houvesse

inadimplemento, o que, definitivamente, registre-se, incoorreu, a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade conferia a pena de adjudicação compulsória do imóvel à parte prejudicada, inexistindo previsão de rescisão contratual.

O argumento recursal da irregularidade do acordo pelo fato da ausência de registro em Cartório no nome do apelado também não merece ser acolhido pelo mesmo fundamento acima delineado.

A necessidade do registro só si justificaria com a entrega do apartamento pelo apelado, que detinha o usufruto da posse até então. Sem a entrega, descabia exigir a condição.

A empresa forçou uma entrega antecipada do imóvel cuja posse se encontrava com o apelado, sem o aperfeiçoamento da condição resolutiva, mesmo sem ter o recorrido culpa pela demora.

Neste diapasão, observa-se que a Construtora Hema Ltda. não recebeu as chaves, apesar de o apelado ter tentado entregá-las no último dia estipulado pela empresa para tanto.

Portanto, ausente a comprovação nos autos de que o contratante tenha agido com dolo ou culpa na celebração do contrato ou tenha descumprido a condição estabelecida no instrumento contratual, deve ser considerado válido o negócio firmado.

A propósito, em caso análogo, mas não idêntico, ao dos autos, colhe-se da jurisprudência, a saber:

*EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE NULIDADE - AUSÊNCIA DE DOLO - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. - Se o imóvel objeto do contrato de compra, venda e permuta dependia, para fins de registro cartorial, de implemento de outras condições administrativas e mesmos judiciais, fatos que eram de pleno conhecimento das partes, impõe-se o afastamento do dolo ou má-fé, apontados na inicial, que possam justificar a rescisão contratual. (TJMG, Apelação Cível 1.0479.10.000427-0/001, Relator(a): Des.(a) Luiz Carlos Gomes da Mata , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/10/2012, publicação da súmula em 31/10/2012)*

Calha registrar, noutro norte, que as partes poderiam ter estipulado multa pelo atraso na entrega dos bens, ou mesmo previsto o ressarcimento de eventuais prejuízos com a circunstância.

Se assim não fizeram no contrato entabulado, não podem agora pretender medida extremada, com o desfazimento em razão de atrasos justificados ou mesmo de algum prejuízo.

Em seguida, quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais, entende-se com razão a primeira apelante.

Conforme estatui o art. 20, § 3º, do CPC:

*“Os honorários serão fixados ente o mínimo de dez por cento (10%) e o máximo de vinte por cento (20%) sobre o valor da condenação, atendidos: a) o grau de zelo do profissional; b) o lugar da prestação do serviço; c) a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.”*

Desta forma, confrontando a lei com o presente caso, constata-se excessiva a condenação da parte vencida em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa fixada pelo Juízo, o que representaria o pagamento do importe de R\$ 112.500,00 (cento e doze mil e quinhentos reais) a este título.

Mais adequada à circunstância se afigura a minoração da condenação ao valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), quantia esta que já se mostra suficiente para remunerar condignamente o causídico vencedor.

### **RECURSO ADESIVO**

Pretende o autor, no recurso adesivo, a reforma da sentença, para que haja condenação da empresa ao pagamento de indenização por danos morais, em razão da má-fé contratual.

Todavia, constata-se que não restou comprovada conduta ilícita da empresa a justificar a condenação.

Não houve demonstração de que o descumprimento contratual se dera por conduta ilícita imputada à construtora, descabendo a hipótese de pagamento de danos morais.

Além do mais o colendo Superior Tribunal de Justiça tem decidido que o simples inadimplemento contratual, que não transborda, obviamente, os limites da razoabilidade, não gera danos morais.

Nesse sentido, colhe-se o julgado:

"CIVIL - DANO MORAL.

-O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os deveres de um negócio frustrado. Recurso Especial não conhecido" (STJ - Resp nº. 201.414/PA, Terceira Turma, rel. Ministro Ari Pargendler, DJU. 05 de fevereiro de 2001).

Com isso, não restou demonstrado pelas provas dos autos, nos termos do artigo 333, I, do CPC, que a demora contratual se deu por conduta imotivada ou ilícita da empresa, que não tem que arcar, portanto, com os eventuais prejuízos inerentes à própria atividade, de risco, como outra qualquer.

Ademais, pela existência de discussão contratual, com interpretação divergente de cláusula pelas partes, não há que se falar em dever de indenizar, por má-fé contratual, ante a ausência de comprovação, não merecendo neste ponto reforma a sentença.

Ante o exposto, **dou provimento parcial ao recurso apelatório e nego provimento ao recurso adesivo**, reformando a decisão "a quo", para, apenas, minorar o valor da condenação ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais para R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos.

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

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa, Promotora de Justiça.

Sala das Sessões da Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 03 de novembro de 2014.

**Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos**  
**Relator**