



Número: **0006254-48.2016.8.14.0006**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES**

Última distribuição : **02/07/2021**

Valor da causa: **R\$ 414.121,64**

Processo referência: **0006254-48.2016.8.14.0006**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
OSVALDINA DA COSTA EVANGELISTA (APELANTE)		WELLINGTON BASTOS DE BRITO (ADVOGADO) JOEL DA COSTA EVANGELISTA (ADVOGADO)	
LUCAS DA SILVA EVANGELISTA (APELANTE)		WELLINGTON BASTOS DE BRITO (ADVOGADO) JOEL DA COSTA EVANGELISTA (ADVOGADO)	
FILADEFIA INCORPORADORA LTDA (APELANTE)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA. (APELANTE)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA. (APELADO)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
FILADEFIA INCORPORADORA LTDA (APELADO)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
LUCAS DA SILVA EVANGELISTA (APELADO)		WELLINGTON BASTOS DE BRITO (ADVOGADO) JOEL DA COSTA EVANGELISTA (ADVOGADO)	
OSVALDINA DA COSTA EVANGELISTA (APELADO)		WELLINGTON BASTOS DE BRITO (ADVOGADO) JOEL DA COSTA EVANGELISTA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
8297225	23/02/2022 17:42	Retificação de acórdão	Retificação de acórdão

ACÓRDÃO

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA DE ANANINDEUA/PA

APELAÇÃO CÍVEL Nº.0006254-48.2016.8.14.0006

APELANTES/APELADOS: LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA E FILADÉLFIA
INCORPORADORA LTDA

APELADOS/APELANTES: OSVALDINA DA COSTA EVANGELISTA e LUCAS DA SILVA
EVANGELISTA

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E IMPUGNAÇÃO DO DEFERIMENTO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA REJEITADAS. DESISTÊNCIA DOS ADQUIRENTES. RESCISÃO DO CONTRATO. RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA CONFIRMADA NA INTEGRALIDADE. **RECURSOS DESPROVIDOS.**

- 1- Afastada a tese de ilegitimidade passiva da Construtora Leal Moreira Ltda. Verificado que a Empresa requerida se encontra na condição de fornecedora de produtos e prestação de serviços, não pode eximir-se de responsabilidade civil.
- 2- Rejeitada a preliminar de impugnação a gratuidade de justiça deferida na origem. Na espécie, ficou evidenciado que não houve modificação do quadro de hipossuficiência da parte beneficiária, ônus que a parte ré/apelante não logrou êxito em comprovar, (Precedentes).
- 3- Dano moral inexistente, em face da manifestação dos autores em reincidir o contrato.
- 4- Os valores a serem ressarcidos assim como a repetição de indébito, devem ser devolvidos na forma simples acrescidos dos consectários legais determinados na decisão singular objurgada, não se justificando a devolução em dobro, por não estar configurado a Má Fé.
- 5- Nos termos do voto do Desembargador relator, a confirmação da r. sentença é medida que se impõe. Por consequência, ratifica-se os termos em que foi prolatada a r. sentença, mantendo-a em sua integralidade, por seus próprios fundamentos.
- 6- Recursos de apelação conhecidos e **DESPROVIDOS.**



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, em **conhecer do recurso e lhe negar provimento**, nos termos do voto do Relator.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 21 de fevereiro de 2022. Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho e Exma. Sra. Juíza Convocada Margui Gaspar Bittencourt.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR



RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Trata-se de **2 (dois)** Recursos de Apelação.

O **Primeiro** recurso, interposto por LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA e FILADÉLFIA INCORPORADORA LTDA (Id. 5560808).

O **Segundo** recurso, interposto por OSVALDINA DA COSTA EVANGELISTA e LUCAS DA SILVA EVANGELISTA (Id. 5560809).

Nas apelações em epígrafe, os recorrentes demonstram insatisfação com a r. sentença (Id. 5560804), prolatada pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua-PA., na **Ação de Rescisão Contratual com Pedido de Restituição de Parcelas**



Pagas c/c Indenização por Danos Morais e Tutela Antecipada, que JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados pelos autores, com suporte no art. 487, I, do NCPC.

OS FATOS:

Noticiaram os requerentes OSVALDINA DA COSTA EVANGELISTA e LUCAS DA SILVA EVANGELISTA, que firmaram com as requeridas LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA e FILADÉLFIA INCORPORADORA LTDA, contrato de compra e venda de imóvel.

Informaram que o referido contrato particular de compromisso de compra e venda, refere-se à aquisição de um Apartamento n° 804-A, Torre Oeste, do empreendimento "Condomínio Torres Devant", localizado na Travessa Pirajá, em Belém/PA, no valor de R\$394.121,64 (trezentos e noventa e quatro mil, cento e vinte e um reais e sessenta e quatro centavos), a ser pago da seguinte forma: entrada e mais 36 (trinta e seis) prestações mensais; prestações anuais e mais uma parcela ao final.

Dissertaram os autores, que por exigência da primeira requerida, LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA, pagaram o valor de R\$14.294,57 (quatorze mil, duzentos e noventa e quatro reais e cinquenta e sete centavos), a título de honorários do corretor do imóvel, entretanto, aduziram que não contrataram o corretor, pelo que reputam que a referida cobrança seria indevida.

Mencionaram ainda, que no contrato há previsão de correção monetária das 36 (trinta e seis) mensalidades acordadas, através do INCC, o que se verificou até a 14ª parcela, sendo que as demais teriam sido corrigidas pelo IG PM.

Asseveraram, que diante da abusividade das cláusulas contratuais, requereram em 19/02/2016, o distrato do contrato junto às requeridas, na esperança de resolver administrativamente a situação, e que, diante do descaso das demandadas chegaram a ir até o PROCON, mas nada adiantou, obrigando os autores a propor a presente ação, na qual pediram: a concessão da tutela de urgência, pleiteando o bloqueio do imóvel; a devolução da taxa de corretagem e dos valores pagos; a suspensão dos efeitos do contrato; e ao final, que seja julgada procedente a ação para rescindir o contrato e declarar a nulidade das cláusulas 10.8.1, 10.8.2 e 10.8.3; assim como, a condenar as Requeridas ao pagamento da repetição de indébito em relação à taxa de corretagem; acrescida de danos morais no valor de R\$20.000,00, além do pagamento de honorários advocatícios e despesas processuais.

Após regular tramitação do feito, **sobreveio a r. sentença** de PARCIAL PROCEDÊNCIA, e a extinção do processo com resolução de mérito, com fundamento no art. no art. 487, I, do j CPC., a qual assim dispôs:

- DECLAROU rescindido o contrato de compromisso de compra e venda.
- CONDENOU solidariamente as empresas réas, à devolução de 90% dos valores pagos pelos AUTORES, em parcela única, com juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença com correção monetária pelo índice previsto no contrato (INCC/FGV) a contar do desembolso de cada parcela.
- CONDENOU solidariamente as empresas réas a devolver aos REQUERENTES a quantia de R\$14.294,57 (quatorze mil, duzentos e noventa e quatro reais e cinquenta e sete centavos), valor pago a título de comissão de corretagem, corrigido pelo INPC/IBGE desde a data do desembolso, acrescido de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação (19/08/2016, fls. 143v).
- MANTEVE a gratuidade processual concedida para a parte ACIONANTE.



- JULGOU **IMPROCEDENTES** os demais pedidos (indenização por dano moral; afastando a TR como índice de correção monetária para os fins da cláusula e devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem).
- DECLAROU a sucumbência recíproca, e fixou os honorários advocatícios em 15% sobre o valor da condenação, cabendo ao patrono da parte ACIONANTE o valor correspondente a 62,5% do montante apurado a título de honorários advocatícios. Aos advogados da parte ACIONADA, os honorários no valor correspondente a 37,5% da verba condenatória.
- CONSIGNOU, que o pagamento das custas deverá observar a mesma proporção acima, sendo certo que o valor devido pela parte ACIONANTE fica sobrestado em virtude do deferimento da gratuidade processual.

Os autores Osvaldina da Costa Evangelista e Lucas da Silva Evangelista, opuseram **Embargos de Declaração**, para corrigir o erro material na decisão judicial, e por haver deixado de consignar expressamente o sobrestamento dos honorários sucumbenciais em razão da gratuidade de justiça concedida aos autores/embargantes. Pediram ainda, a restituição em dobro do valor pago a título de corretagem.

Os embargos foram acolhidos parcialmente, apenas em relação ao sobrestamento dos honorários sucumbenciais, ficando assim dispostos:

“Por tratar-se de sucumbência recíproca, fixo os honorários advocatícios em 15% sobre o valor da condenação, de modo que caberá ao patrono da parte ACIONANTE o valor correspondente a 62,5% do montante apurado a título de honorários advocatícios. Aos advogados da parte ACIONADA, são devidos honorários no valor correspondente a 37,5% da verba condenatória.

Ficam sobrestados os honorários sucumbenciais devidos pela parte REQUERENTE em razão do deferimento da gratuidade processual.

Mantenham-se inalterados os demais termos da sentença.” (destacamos).

Insatisfeitas, ambas as partes **APELARAM**:

Na primeira apelação, proposta pela Construtora Leal Moreira Ltda (Id. Num. 5560808), que após transcrever a parte decisória da r. sentença, arguiu em sede de preliminar a sua **ilegitimidade Passiva**, sob o argumento de que a dona do empreendimento seria a Empresa FILADÉLFIA INCORPORADORA LTDA.

Em ato contínuo, impugnou a gratuidade de justiça deferida aos autores, afirmando que alguém que é militar e adquire um imóvel de tal porte, não pode alegar que não possui condições de arcar com as custas processuais.

No mérito, asseverou que a razão do pedido de reforma da r. sentença, decorre de vários equívocos cometidos pelo Magistrado *a quo*, que não considerou os imprevistos naturais; os gastos realizados pelas requeridas, os quais deveriam ser compensados em perdas e danos, pelo lapso temporal e pela quebra do compromisso.

Argumentou que o juiz não deu importância às relações contratuais e não analisou o processo à luz do ordenamento jurídico pátrio, ou seja, o Código Civil de 2002, e mais, não atentou para o princípio mais basilar dos contratos que é o *pacta sunt servanda*, segundo o qual as cláusulas anuídas espontaneamente devem ser cumpridas na exatidão dos termos em que foram fixadas, respeitando à vontade manifestada de forma livre, desimpedida e consciente.



Pontuou a empresa apelante, que é legal a cobrança de comissão de corretagem, de forma que não assiste razão aos Autores em pleitear a devolução dos valores pagos a título de corretagem, haja vista que há previsão legal para a cobrança do referido valor, e o serviço foi efetivamente prestado.

Com esses argumentos, finalizou ratificando o pedido de reforma da decisão que concedeu a gratuidade de justiça aos autores e a extinção do processo sem resolução de mérito em relação a si, Construtora Leal Moreira Ltda, diante da sua ilegitimidade passiva.

Na segunda apelação (Id. Num. 5560809), proposta pelos autores Osvaldina da Costa Evangelista e Lucas da Silva Evangelista, fustigam a r. sentença, através de um extenso arrazoado, requerendo a sua reforma para que sejam revistas e concedidas as parcelas que foram desconsideradas pelo juízo, ou seja, julgados improcedentes, como o dano moral e a restituição em dobro da taxa de corretagem, nos termos do art. 42, parágrafo único do CDC.

Requereram ainda a majoração dos honorários advocatícios de 15% (quinze) por cento, para 20% (vinte) por cento, assim como a condenação das empresas rés em custas processuais.

Nas **contrarrazões** aos recursos (Id. 55608090) e (Id. 5560810), ambos os apelantes ratificaram os seus posicionamentos.

Foram os autos encaminhados a esta E. Corte

Verificado que no recurso de apelação interposto pela empresa demandada LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA, impugnou a gratuidade de justiça deferida na origem aos autores OSVALDINA DA COSTA EVANGELISTA e LUCAS DA SILVA EVANGELISTA, afirmando que alguém que é militar e adquire um imóvel de tal porte, e no valor de R\$394.121,64 (trezentos e noventa e quatro mil, cento e vinte e um reais e sessenta e quatro centavos), não pode alegar que não possui condições de arcar com as custas processuais.

Em diligência, determinei a intimação dos autores/apelantes a fim de que acostem aos presentes autos, documentos hábeis que atestem e permitam aferir a impossibilidade de arcarem com o preparo recursal.

Através do Id. 7027483, os demandantes/apelantes, acostaram aos autos, comprovante de rendimentos, cópia da declaração do Imposto de Renda, assim como, uma relação de gastos.

Salientou, ainda, que na origem o Magistrado a quo deferiu a gratuidade de justiça.

Distribuídos, coube-me a relatoria.

Incluído o feito em pauta de julgamento.

É o relatório síntese do necessário.



APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E IMPUGNAÇÃO DO DEFERIMENTO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA REJEITADAS. DESISTÊNCIA DOS ADQUIRENTES. RESCISÃO DO CONTRATO. RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA CONFIRMADA NA INTEGRALIDADE. **RECURSOS DESPROVIDOS.**

- 1- Afastada a tese de ilegitimidade passiva da Construtora Leal Moreira Ltda. Verificado que a Empresa requerida se encontra na condição de fornecedora de produtos e prestação de serviços, não pode eximir-se de responsabilidade civil.
- 2- Rejeitada a preliminar de impugnação a gratuidade de justiça deferida na origem. Na espécie, ficou evidenciado que não houve modificação do quadro de hipossuficiência da parte beneficiária, ônus que a parte ré/apelante não logrou êxito em comprovar, (Precedentes).
- 3- Dano moral inexistente, em face da manifestação dos autores em reincidir o contrato.
- 4- Os valores a serem ressarcidos assim como a repetição de indébito, devem ser devolvidos na forma simples acrescidos dos consectários legais determinados na decisão singular objurgada, não se justificando a devolução em dobro, por não estar configurado a Má Fé.
- 5- Nos termos do voto do Desembargador relator, a confirmação da r. sentença é medida que se impõe. Por consequência, ratifica-se os termos em que foi prolatada a r. sentença, mantendo-a em sua integralidade, por seus próprios fundamentos.
- 6- Recursos de apelação conhecidos e **DESPROVIDOS.**



VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES: (RELATOR):

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço dos **2 (dois) recursos**.

Recursos de apelação (Id. Num. 5560808), e (Id. Num. 5560809), interpostos pelas empresas ré e pelos autores respectivamente.

Por medida de economia processual, irei examinar os **2 (dois) recursos** conjuntamente, uma vez que tratam de razões similares, onde a parte ré pugna pela reforma total do *Decisum*, enquanto a parte autora requer a procedências dos pedidos que não foram contemplados pelo juízo Singular na r. sentença, haja vista que estes, foram parcialmente deferidos.

De início se faz necessário apreciar a preliminar de ilegitimidade ofertada pela Construtora Leal Moreira Ltda, que alegou não ser parte legítima para figurar no polo passivo da contenda, sustentando que não integrou a relação contratual pactuada com os autores, apontando a Empresa FILADÉLFIA INCORPORADORA LTDA, como a única responsável pelo empreendimento.

Como é do conhecimento de todos os operadores do direito, há muito tempo que a jurisprudência pátria pacificou o entendimento de que é patente a legitimidade passiva da empresa parceira que participa da cadeia de fornecimento de serviços ao consumidor, sendo responsável de forma solidária, pelos danos causados ao consumidor, portanto, a Construtora Leal Moreira Ltda, é totalmente legítima para figurar no polo passivo da demanda.

Como bem explicitou o juízo *a quo* no ato sentencial:

“Não merecem prosperar os argumentos, uma vez que a construtora e a incorporadora agem em parceria com o objetivo comum de realização do negócio, sendo a empresa construtora responsável pela conclusão do empreendimento, e a incorporadora/corretora se faz presente na cadeia de consumo, disponibilizando stand de vendas para operacionalizar as celebrações dos contratos de compra e venda, sendo ambas responsáveis de forma solidária pelo cumprimento dos prazos de entrega das obras e das cláusulas do contrato.”

E concluiu seu raciocínio, citando e transcrevendo julgados oriundo do Colendo STJ e deste e. Tribunal – TJPA.

(STJ -PROCESSO AREsp 1221555 DF 2017/0317355-2 - PUBLICAÇÃO DJ 21/02/2018 RELATOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE).

(2017.02616423-79 - TJPA- 177.060, Des. Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-12, publicado em 2017-06-23).

Pois bem! Entendo que a empresa recorrente não mais deveria fazer tal arguição. Este



argumento é totalmente incoerente, é sempre repetido nos inúmeros recursos que figura como apelante ou apelada. Trata-se de uma alegação insistente e impertinente, desprovida de qualquer fundamento jurídico, incapaz de infirmar a decisão fustigada, e está fadado ao insucesso.

Dá a impressão de que faz uso da preliminar somente porque ele existe no ordenamento jurídico, como se fosse um necessário ritual de combate.

Nesse sentido, verifica-se que não assisti razão à requerida/apelante, tendo em vista que os documentos acostados aos autos, comprovam efetivamente a sua participação direta ou indiretamente, no negócio jurídico. Portanto, deve ser considerada como fornecedora do produto nos termos do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor:

“Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.”

Nesse cenário, a Empresa **Construtora Leal Moreira LTDA** pode e deve, ser considerada como partícipe da cadeia de fornecedoras do imóvel em questão, o que enseja a sua responsabilidade civil, afastando-se a tese de ilegitimidade passiva.

A propósito, visando extirpar qualquer dúvida sobre a matéria em apreço, trago a seguinte jurisprudência:

“APELAÇÃO CÍVEL. **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA AFASTADA. ATRASO NA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. DIFERENÇAS NO SALDO DEVEDOR E NO FINANCIAMENTO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO QUE OS ACRÉSCIMOS ESTAVAM DISCIPLINADOS EM CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO BEM DETERMINADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Tanto a construtora quanto a vendedora possuem legitimidade passiva "ad causam" para responder aos termos da ação em que o consumidor busca indenização por perdas e danos em razão de atrasos na entrega de imóvel adquirido, quando ambas integram a cadeia comercial de fornecimento de produtos e prestação de serviços. 2. Na hipótese do comprador não ter dado causa ao atraso na obtenção do financiamento bancário do imóvel, inadmissível a vendedora aplicar correção monetária sobre o saldo devedor, quando não se demonstrou que houve previsão contratual de como se daria a correção monetária e a incidência de juros.**

(**TJ-SP - AC: 10162106620168260320 SP 1016210-66.2016.8.26.0320**, Relator: Maria do Carmo Honorio, Data de Julgamento: 17/01/2021, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/01/2021)

Forte em tais argumentos, **Rejeito a preliminar.**

A impugnação ao deferimento da **GRATUIDADE DE JUSTIÇA** aos autores pelo Magistrado Singular:

Conforme relatado, pela leitura dos autos, a empresa ré/LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA, quando da contestação impugnou a gratuidade de justiça concedida na origem.

Pois bem! nos termos do artigo 100, do CPC, a parte contrária à qual foi conferida a gratuidade judicial poderá “oferecer impugnação na **contestação**, na réplica, nas contrarrazões de recurso ou, nos casos de pedido superveniente ou formulado por terceiro, por meio de petição simples, a



ser apresentada no prazo de 15 (quinze) dias, nos autos do próprio processo, sem suspensão de seu curso”.

O juízo a quo examinou a impugnação, ao prolatar a sentença ora recorrida, e não acolheu a insurgência, indeferindo-a.

Com efeito, no atual recurso de apelação, a empresa demandada, reeditou em sede de preliminar a impugnação da benesse deferida na origem aos autores.

Nesse contexto, determinei a intimação dos autores apelados/apelantes, a fim de que acostassem aos presentes autos, documentos hábeis, que atestem e permitam aferir a impossibilidade de arcarem com o preparo recursal.

Através do Id. 7027483, os demandantes, colacionaram aos autos, os documentos solicitados, como comprovante de rendimentos, cópia da declaração do Imposto de Renda, assim como, uma relação de gastos, e mais, encontro também, o contracheque do autor, que é militar reformado; idoso; e recebe um soldo líquido no importe de R\$7.965,01 (sete mil, novecentos e sessenta e cinco reais e um centavo), o qual faz frente a uma despesa fixa mensal, de R\$6.648,60 (mil, trezentos e dezesseis e quarenta e um centavos), fora alguma despesa extra.

A outra autora, é do lar, não possui rendimentos.

O entendimento pacificado na jurisprudência, é no sentido de que, faz jus aos benefícios da justiça gratuita a pessoa física que demonstrar a impossibilidade de arcar com os encargos processuais.

Dessa forma, pela análise da documentação ofertada pelos autores, entendo, que o inconformismo da empresa ré/apelante, com o deferimento da GRATUIDADE DE JUSTIÇA aos autores, é totalmente desarrazoado, e improcedente.

A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça STJ, ao julgar o ([AgInt no AREsp 1316296/SC](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/05/2019, DJe 24/05/2019), pacificou o entendimento no sentido de que:

“o benefício da assistência judiciária gratuita, uma vez concedido, e não havendo comprovação de que tenha decaído de tal direito, perdura para todos os atos do processo e em todos os graus de jurisdição.2. Na espécie, não houve modificação do quadro de hipossuficiência da parte beneficiária, ônus que a parte ora agravante não logrou êxito em comprovar, permanecendo, assim, a assistência judiciária gratuita outrora alcançada.3. Agravo interno improvido.”

Rejeito a preliminar, ratifico o deferimento da gratuidade deferido pelo juízo a quo.

Ultrapassados estes questionamentos, passo ao exame de mérito, propriamente dito.

No caso em análise, a controvérsia reside na existência da ilicitude e inadimplemento contratual a ensejar a rescisão do contrato e os efeitos gerados pelo desfazimento do negócio.

Conforme relatado, os autores/apelantes descrevem a ocorrência de abusividades e ilicitudes no contrato firmado com as Rés.

Afirmaram ter ocorrido a intermediação imobiliária pelo serviço de corretagem, serviço não



contratado, e que foram induzidos a pagar a empresa Leal Moreira Ltda., a importância de R\$14.294,57 (quatorze mil, duzentos e noventa e quatro reais e cinquenta e sete centavos), a título de honorários ao corretor de imóveis.

Sustentaram, que pelo fato de terem pagado pelo serviço que em momento algum foram consultados tampouco anuído, consideram venda casada.

Dissertaram, que estimulados por uma propaganda maciça do empreendimento, vinculada aos veículos de comunicação, firmaram o contrato particular de compromisso de compra e venda do imóvel referente ao Apartamento nº 804-A, na Torre Oeste, do empreendimento "Condomínio Torres Devant", localizado na Travessa Pirajá, em Belém/PA, no valor de R\$394.121,64 (trezentos e noventa e quatro mil, cento e vinte e um reais e sessenta e quatro centavos). Entretanto, passado o entusiasmo, verificaram que o contrato possuía cláusulas abusivas e ilícitas com a cobrança de juros exorbitantes, embutidos nas 36 (trinta e seis) prestações mensais, assim como nas parcelas extras cobrada anualmente e na última parcela ao final do contrato.

Aduziram, que diante de tais fatos resolveram rescindir o contrato requerendo a devolução dos valores pagos. Contudo, não lograram êxito administrativamente, sendo necessário o ajuizamento da presente demanda.

Pois bem!

Após detida análise das razões dos inconformismos declinados com relação a r. sentença prolatada pelo Juízo *a quo*, e as questões alinhadas nos recursos de apelação manejados pelos autores e pelas empresas demandadas, cabe pontuar que, analisando a luz do contexto fático, e os documentos colacionados aos autos, entendo que razão não lhes assiste.

Verifico que a r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa, examinando todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento.

Nesse passo, considero como insubsistente o reclamo de ambos os apelantes. Por isso, e por tudo que consta dos autos e pelos seus próprios fundamentos, a r. sentença deve prevalecer nos moldes em que foi proferida.

Cabe lembrar que em caso como este, a jurisprudência do STJ está consolidada no sentido de o que destinatário final do bem, deve ser determinado através da Teoria Finalista, que visa proteger aquele destinatário fático e econômico do bem ou serviço, seja pessoa física ou jurídica.

A doutrina aponta três tipos de vulnerabilidade: técnica, jurídica e **fática**.

A **técnica** (ausência de conhecimento específico acerca do produto ou serviço objeto de consumo). A vulnerabilidade **jurídica** trata da dificuldade do consumidor na defesa de seus direitos, seja em esfera judicial ou administrativa. A vulnerabilidade **fática** é resultado de disparidade de forças entre os agentes econômicos e os consumidores.

No que concerne a rescisão do contrato, cabe frisar que o distrato de contrato de imóvel, ocorre basicamente de duas formas, uma pelo consentimento entre as partes, ou seja, por mútuo acordo, mas também pode ocorrer por vontade de uma das partes, que pode ser chamado de resilição unilateral.

In casu, a ré construtora LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA, se negou a rescindir o contrato, obrigando os autores a uma resilição unilateral, e a propositura da presente ação, para reaver os valores pagos e demais pendências.

Saliento, que os deveres de conduta emanados da probidade e da boa-fé objetiva devem



permeiar em todas as fases do contrato, consoante dispõe o art. 422 do Código Civil:

“Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.”.

A propósito, o Enunciado nº 170 do Conselho da Justiça Federal, também, orienta que *“a boa-fé objetiva deve ser observada pelas partes na fase de negociações preliminares, e após a execução do contrato, quando tal exigência decorrer da natureza do contrato”*.

De acordo com a lição de Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves, (in Teoria Geral e Contratos em Espécie, 6ª ed., Editora Jus Podivm, pág. 174/175), o princípio da boa-fé objetiva é a mais imediata tradução do princípio da confiança, e impõe aos contratantes a atuação de acordo com determinados padrões de lisura, retidão e honestidade, de modo a não frustrar a legítima expectativa e confiança despertada em outrem.

Confira-se:

“Em sentido diverso, o princípio da boa-fé objetiva – localizado no campo dos direitos das obrigações – é o objeto de nosso enfoque. Trata-se da “confiança adjetivada”, uma crença efetiva no comportamento alheio.

O princípio compreende um modelo de eticização de conduta social, verdadeiro standard jurídico ou regra de comportamento, caracterizado por uma atuação de acordo com determinados padrões sociais de lisura, honestidade e correção, de modo a não frustrar a legítima confiança da outra parte.

A boa-fé objetiva pressupõe: (a) uma relação jurídica que ligue duas pessoas, impondo-lhes especiais deveres mútuos de conduta; (b) padrões de comportamento exigíveis do profissional competente, naquilo que se traduz como bônus pater famílias; (c) reunião de condições suficiente para ensejar na outra parte um estado de confiança no negócio celebrado.”.

No mesmo sentido é a jurisprudência:

“2. O Princípio da Boa-fé Objetiva, exige, em todas as fases da contratação, até mesmo na fase pós contratual, conduta leal dos contratantes, os quais devem observar os deveres anexos ou laterais de conduta, a fim de manter a confiança e as expectativas legítimas do Negócio Jurídico. 2.1. Como forma de proteger as naturais expectativas das partes no desenvolvimento da relação contratual, tal princípio possui a função de também limitar os exercícios dos direitos das partes do contrato, sempre que o comportamento dela - embora formalmente de acordo com as normas contratuais - acabe por significar a quebra de uma expectativa legítima da outra.”

(TJDF - [Acórdão 1297487](#), 07062178220198070001, Relator: EUSTÁQUIO DE CASTRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 29/10/2020, publicado no DJE: 12/11/2020.).

Como bem frisou o Magistrado prolator, que embora não tendo havido inadimplemento contratual pelas partes, a desistência dos adquirentes à fl. 107, decorreu da insatisfação com o serviço e produto.



Devo acrescentar a tais motivos, a falta de confiança que acabou por motivar o desinteresse dos autores pelo empreendimento, e que optaram por fazer o distrato junto à construtora.

Por todos esses motivos, o juiz declarou rescindido o contrato de promessa de compra e venda, nos termos da cláusula 13.8, na modalidade de distrato por desistência do empreendimento, condenando solidariamente as empresas demandadas, a devolver 90% (noventa por cento) dos valores pagos pelos autores, em parcela única, com juros de mora, a partir do trânsito em julgado da sentença e correção monetária pelo índice previsto no contrato (INCC/FGV) a contar do desembolso de cada parcela.

Frisa-se: a hipótese em exame, trata-se de matéria sumulada, e que foi citada no *decisum* ora objurgado.

Nessa rota, cabe também ressaltar que, foi a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que editou a Súmula 543-STJ, que passou a regulamentar, as decisões judiciais sobre a rescisão nos contratos de compra e venda de imóveis, respaldando-se em tese já firmada em julgamento de recursos repetitivos.

Ressalta-se ainda, que a referida Súmula 543-STJ, foi publicada no dia 31 de agosto de 2015, dispondo sobre os critérios para restituição de valores pela incorporadora ao promitente comprador de imóveis, quando da resolução de compromisso de compra e venda submetido ao [Código de Defesa do Consumidor](#).

“Súmula 543- STJ: 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.”

Esta posição, há muito já era amplamente adotada e consolidada nos Tribunais:

“É abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. [...]” ([AgRg no AREsp525955](#) SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/08/2014, DJe 04/09/2014).

“A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido.” ([AgRg no Ag 866542](#) SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/12/2012, DJe 11/12/2012).

Como bem demonstrado, o Magistrado sentenciante também condenou solidariamente as rés, a devolver aos requerentes na forma simples, a quantia de R\$14.294,57 (quatorze mil, duzentos e noventa e quatro reais e cinquenta e sete centavos), pagos a título de comissão de corretagem, corrigida pelo INPC/IBGE desde a data do desembolso, acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação ocorrida em 19/08/2016, às fls. 143v.



Neste item, ficaram insatisfeitos os autores, e recorreram postulando pela repetição do indébito em dobro.

Sem razão o pedido. Nesse norte, considerando que o juiz examinou com propriedade a questão, lançando fundamentação adequada, e chegou à conclusão com a qual concordo.

Nesse passo, deve ser mantida a decisão recorrida também neste ponto, até porque a [Súmula 159](#) – STF é explícita na exigência de haver necessidade da comprovação de má fé.

Súmula 159 “Cobrança excessiva, mas de boa-fé, não dá lugar às sanções do art. 1.531 do Código Civil.”

Através do Recurso Repetitivo, em análise do tema 622 – a tese firmada é no sentido de que:

"A aplicação da sanção civil do pagamento em dobro por cobrança judicial de dívida já adimplida (cominação encartada no artigo 1.531 do Código Civil de 1916, reproduzida no artigo 940 do Código Civil de 2002) pode ser postulada pelo réu na própria defesa, independentemente da propositura de ação autônoma ou do manejo de reconvenção, **sendo imprescindível a demonstração de má-fé do credor.**". ([REsp 1111270/PR](#)). (Destacamos).

Outros julgados sobre a matéria, oriundos do TJDFT.

[Acórdão 1186756](#), 00278778120168070001, Relatora: SANDRA REVES, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 18/7/2019, publicado no DJe: 24/7/2019;

[Acórdão 1186587](#), 07048228920188070001, Relatora: ANA CANTARINO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 17/7/2019, publicado no DJe: 25/7/2019;

[Acórdão 1184175](#), 07301340420178070001, Relator: SÉRGIO ROCHA, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 26/6/2019, publicado no DJe: 17/7/2019;

[Acórdão 1169676](#), 00133293320168070007, Relatora: GISLENE PINHEIRO, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 9/5/2019, publicado no DJe: 14/5/2019;

[Acórdão 1009713](#), 20160020032902ARC, Relator: ARNOLDO CAMANHO 2ª Câmara cível, data de julgamento: 27/3/2017, publicado no DJe: 19/4/2017.

Noutro quadrante, também mantenho as custas e honorários advocatícios na forma em que foram fixados, e nos termos em que foi consignado quando da correção do erro material, ocorrida em face da oposição de Embargos de Declaração pelos autores, onde ficou decidido que:

“Ficam sobrestados os honorários sucumbenciais devidos pela parte requerente em razão do deferimento da gratuidade processual.

Mantenham-se inalterados os demais termos da sentença.”

Com relação ao Dano Moral, deduzo que não se justifica tal pedido, uma vez que foram os autores que procuraram as empresas Rés para firmar o negócio, ou seja, não foram procurados pelas empresas rés, nem foram obrigados a assinar o contrato em questão.



Da mesma forma, entendo que os autores foram no mínimo desatentos, por não terem lido com a devida atenção o contrato que assinaram, só vindo a fazer posteriormente.

Seguindo-se todas essas premissas, como medida justa para o caso, ratifica-se os termos em que foi prolatada a r. sentença, mantendo-a em sua integralidade, por seus próprios fundamentos, uma vez que coerentemente julgou o Juízo *a quo*.

Com essas considerações, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO** aos 2 (dois) recursos de Apelação, manejados pelos litigantes.

Belém (PA), 21 de fevereiro de 2022.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR

