



Número: **0805536-71.2020.8.14.0040**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **07/02/2022**

Valor da causa: **R\$ 31.647,83**

Processo referência: **0805536-71.2020.8.14.0040**

Assuntos: **Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Práticas Abusivas**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELANTE)	
	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO)
ERIDAVID MORAIS DOS SANTOS (APELADO)	
	HELDER IGOR SOUSA GONCALVES (ADVOGADO) FRANCYELLE PIETRO PESSOA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
19129309	19/04/2024 12:05	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0805536-71.2020.8.14.0040

APELANTE: B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

APELADO: ERIDAVID MORAIS DOS SANTOS

RELATOR(A): Desembargador AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

EMENTA

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0805536-71.2020.8.14.0040

COMARCA: PARAUAPEBAS / PA (2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL).

APELANTE: B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO: ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - OAB/PA 10.652-A

APELADO: ERIDAVID MORAIS DOS SANTOS

ADVOGADA: FRANCYELLE PIETRO PESSOA R. MARQUES - OAB/PA 26.074)

RELATOR: Des. AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

-

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS E TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE DE CONTINUIDADE DO PAGAMENTO PELO RECORRIDO. RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO POR PARTE DO COMPRADOR. CABIMENTO DE RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL FIXADO PELO JUÍZO DENTRO DOS LIMITES ESTABELECIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA (20%). IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM TAXA DE FRUIÇÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e POR UNANIMIDADE em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao Recurso de Apelação, nos termos da fundamentação, em consonância com o voto do relator.

Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ...ª Sessão Ordinária do Plenário Virtual, aos _____() dias do mês de _____() do ano de dois mil e vinte e quatro (2024).

RELATÓRIO

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** nos autos da **Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Parcelas Pagas**, movida por **ERIDAVID MORAIS DOS SANTOS**, diante de seu inconformismo com a sentença prolatada pelo juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Parauapebas, que julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais.

Em sua exordial (**Id. 5627913**), alega o autor que celebrou um contrato de promessa de compra e venda com a requerida, para aquisição de um lote no empreendimento imobiliário Residencial Cidade Jardim, porém, apesar de ter adimplido com o pagamento de 58 (cinquenta e oito) prestações, não teria condições financeiras de arcar com as demais parcelas.

Informou, ainda, que foi realizada tentativa de acordo com a ré, para rescisão do contrato, entretanto, esta ofereceu proposta de reaproveitamento do crédito em outro empreendimento e renegociação de dívida, o que não foi aceito pelo autor, razão pela qual, ingressou com a presente demanda.

Em contestação (**Id. 5627931**), a ré defendeu a impossibilidade de anulação unilateral do contrato, e a regularidade dos percentuais de retenção previstos contratualmente, pugnando, por fim, pela improcedência da ação.

O juízo de piso proferiu sentença (**Id. 5627948**), julgando parcialmente procedente a ação, para declarar a resolução contratual e condenar a requerida a restituir 80% (oitenta por cento) dos valores comprovadamente pagos, devidamente atualizados, em parcela única, a serem apurados em liquidação, bem como, ao pagamento de custas e honorários advocatícios pelo autor, no importe de 10% sobre o valor da causa, ficando suspensa sua exigibilidade por ser beneficiário da justiça gratuita.

Inconformada, a ré interpôs recurso de apelação (**Id. 5627950**), requerendo a reforma da sentença para reconhecer a validade das cláusulas contratuais que fixam o percentual de retenção em caso de rescisão, bem como para determinar o pagamento pela apelada da taxa de fruição, além de alterar o início da incidência dos juros de mora para a data do trânsito em julgado da decisão.



Apesar de regularmente intimada, a apelada não apresentou contrarrazões, conforme certidão **Id. 5627957**.

Distribuídos os autos, coube-me a relatoria.

É o relatório.

Inclua-se o feito em pauta de julgamento do plenário virtual.

Belém/PA,.

AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

Desembargador – Relator

VOTO

I. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

O presente recurso é cabível, visto que foi apresentado tempestivamente por quem detém interesse recursal e legitimidade, tendo sido firmado por advogado legalmente habilitado nos autos, com preparo devidamente comprovado.

Preenchidos os pressupostos recursais intrínsecos e extrínsecos, conheço do presente recurso e, inexistindo preliminares, passo à análise do mérito recursal.

II. MÉRITO RECURSAL

A controvérsia recursal consiste em avaliar a correção da sentença de piso que rescindiu o contrato de compra e venda e fixou o percentual de retenção em 20% (vinte por cento), e determinou a restituição de 80 % (oitenta e cinco por cento) do valor comprovadamente pago, com incidência de correção monetária pelo IGPM, a partir do desembolso.

Inicialmente, alega a recorrente que o percentual de retenção fixado pelo juízo de piso em 20% (vinte por cento) sobre os valores viola o que foi livremente acordado pelas partes, já que a cláusula 16 estipula expressamente a forma de restituição de valores em caso de rescisão contratual.

Entretanto, ao mesmo tempo em que a Súmula 543, do STJ considerou válido o direito de retenção de parte do valor pago em caso de resolução contratual em razão de inadimplemento contratual do consumidor/comprador, resta também pacificado a limitação do percentual de retenção entre 10% e 25%.

Nesse sentido, colaciono julgado do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DOS COMPRADORES.



RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ. 1. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, **é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga** 2. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela impossibilidade da realização do leilão extrajudicial, haja vista a ciência do recorrente da pretensão de rescisão contratual por parte do promissário comprador. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ. 3. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (AgInt no AREsp n. 2.051.509/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023) – grifo nosso.

Portanto, entendo pela razoabilidade da retenção de 20% (vinte por cento) do valor pago, a título de ressarcimento de despesas e multa compensatória, pelas despesas inerentes à negociação realizada, devendo ser mantida a decisão do juízo de piso.

No que concerne à taxa de fruição do imóvel, cumpre destacar a impossibilidade de cumulação da cláusula penal com taxa de fruição - já que ambas se caracterizam como parcelas indenizatórias - sob pena de configurar *bis in idem*.

Nesse contexto, vejamos precedente da deste Egrégio Tribunal, in verbis:

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. SENTENÇA QUE DETERMINOU A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS COM RETENÇÃO DE DESPESAS PREVISTAS CONTRATUALMENTE. PEDIDO PARA MAJORAR A MULTA COMPENSATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. APLICABILIDADE DA RATIO DECIDENDI DO ACÓRDÃO QUE FIRMOU O TEMA 970. PARCELA DE CUNHO INDENIZATÓRIO TAL COMO A CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO IMPLICA EM *BIS IN IDEM*. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (TJ/PA – AP 2020.00715745-15, 212.319, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 02-03-2020, Publicado em 04-03-2020). (Grifei)

Assim, havendo a estipulação de multa compensatória em patamar razoável à indenização pelas despesas suportadas pela requerida, não se pode falar em pagamento da taxa de fruição.

Por fim, quanto ao pedido de aplicação dos juros de mora a partir do trânsito em julgado, deixo de analisar, por constatar que a sentença de origem determinou apenas a incidência da correção monetária pelo IGPM e, em que pese este relator entender cabível a aplicação dos juros de mora, reformar a decisão neste sentido importaria em *reformatio in pejus*, o que não é permitido em nosso ordenamento jurídico.

IV. DISPOSITIVO

Ante ao exposto, **CONHEÇO** do recurso de Apelação e **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo integralmente os termos da sentença vergastada.

Advirto às partes, com base no art. 6º do CPC que, a matéria foi analisada com base nas alegações pertinentes ao exame do caso, pois o juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco responder um a um todos os seus argumentos, motivo pelo qual, eventuais embargos de declaração poderão ser considerados protelatórios, sujeitando-se as partes à condenação ao pagamento da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

Serve esta decisão como Mandado/Intimação/Ofício, para os fins de direito.

Após o trânsito em julgado promova-se a respectiva baixa nos registros de pendência referentes a este Relator e, archive-se. Em tudo certifique.

É O VOTO.

Belém/PA,.

AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

Desembargador – Relator

Belém, 19/04/2024

