



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº: 2014.3.020773-3

APELANTE: LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO: MARIA IDALUCIA DE OLIVEIRA REIS E OUTROS (OAB-PA Nº 19.675)

APELADO: KEYLA CAMPOS ALMEIDA

ADVOGADO: MARÍLIA PIANCO YAMADA E OUTROS (OAB-PA Nº 11.477)

RELATORA: DES^a. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. IRRESIGNAÇÃO QUANTO AO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE VALORES E CONDENAÇÃO EM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS.

1) Alegação de ocorrência de coisa julgada por parte da apelada, pois a apelante não impugnou a declaração de nulidade dos itens a.1, a.3 e a.4 do contrato, bem como não impugnou a declaração de validade do item a.2. Não assiste razão à apelada, pois embora a apelante tenha supostamente apresentado impugnações genéricas, ainda assim ela apresentou a sua irresignação, não havendo o que se falar em ocorrência de coisa julgada quanto a este capítulo da sentença;

2) Pedido de devolução dos valores pagos pela apelada obedecendo-se a ordem de habilitação de crédito no bojo de plano de recuperação judicial da empresa apelante. O momento cabível para tal pretensão seria em sede de cumprimento de sentença perante o juízo de primeiro grau. Além do mais, a apelante não fornece qualquer dado que subsidie o pedido;

3) Retenção de valores pagos em caso de resolução de contrato por culpa do promitente comprador. Percentual de 15% (quinze por cento) dentro do patamar entendido como justo pelo STJ. As circunstâncias do caso não impõem a majoração do percentual. Boa-fé objetiva. Ônus da sucumbência mantido. Decaimento em parcela mínima do pedido;

4) Sentença mantida. Recurso conhecido e desprovido. À unanimidade.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores e os Juízes Convocados, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e negar provimento ao recurso interposto, mantendo a íntegra do acórdão vergastado, tudo nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas. Sessão Ordinária presidida pela Excelentíssima Desembargadora Gleide Pereira de Moura. Belém – PA, 04 de dezembro de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora



Relatório

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por Luna Empreendimentos LTDA. Em face de sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Belém que julgou parcialmente procedentes os pedidos da autora/apelada Keyla Campos Almeida na Ação de Declaração de Rescisão de Contrato cumulada com Restituição de Valores.

A sentença impugnada declarou nula a cláusula 13, parágrafo primeiro, item a.1 do contrato firmado entre as partes por ser desconforme o art. 52 do CDC, declarando nulos também os itens a.3 e a.4 da mesma cláusula, com fulcro no art. 6, IV do CDC. E, ainda, determinou a restituição dos valores pagos, devendo ser observado o item a.2, do parágrafo primeiro da cláusula 13, corrigidos pelo INPC a contar da sentença e juros de mora de 1% a.m. a contar da sentença.

A apelante assevera que a apelada ficou inadimplente e deu causa à rescisão contratual, devendo arcar com os descontos em patamar não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor pago, pois a apelante suportou custos com material publicitário, pessoal e outros administrativos.

Alega ainda que a condenação em honorários advocatícios deve ser excluída, pois a autora não provou no processo que a apelante recusou-se a devolver o valor pago no contrato que desejava rescindir. Acrescenta que a apelada quem deu causa à rescisão contratual, devendo suportar o ônus de sua decisão em demandar em juízo acerca da rescisão contratual.

Afirma que a empresa não se nega a devolver o valor pago pela apelada, mas requer que a devolução obedeça a igualdade de credores da apelada, visto que está em pleno cumprimento de um plano de recuperação judicial, pelo que a devolução dos valores deve ocorrer na ordem de habilitação de crédito.



Requeru a exclusão da condenação em honorários advocatícios, ou, a divisão dos custos com as verbas sucumbenciais na proporção de 50% (cinquenta por cento) e, ainda, pugnou pela modificação do percentual de descontos de acordo com as decisões dos tribunais que autorizam a retenção em caso de rescisão motivada pelo comprador em até 25% (vinte e cinco por cento).

Recebido o recurso no duplo efeito (fl. 123).

Em contrarrazões, a apelada argui a ocorrência do trânsito em julgado da matéria não impugnada no recurso, quais sejam, a declaração de nulidade do parágrafo primeiro, itens a.1, a.3 e a.4 da cláusula 13 do contrato e declaração de validade do item a.2, uma vez que a recorrente limitou-se a fazer afirmações genéricas sobre o percentual de retenção aplicado pelo juízo a quo, sem indicar qualquer fato concreto que demonstrasse a ocorrência de violação da lei.

Argumenta que o percentual de 15% (quinze por cento) determinado pelo juízo de primeiro grau além de estar estipulado no contrato, está em consonância com o que vem decidindo os tribunais superiores.

Relativamente aos honorários advocatícios, defendeu a aplicação do artigo 21 do CPC/73 (vigente à época), vez que a autora/apelada decaiu de parte mínima do pedido, incumbindo à ré/apelante o pagamento integral do ônus sucumbencial.

Acrescenta que o recurso manejado afigura-se como improbidade processual, a teor do artigo 17, incisos I e VII do CPC/73.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A primeira questão a ser debatida corresponde à alegação da parte apelada no que concerne ao trânsito em julgado da matéria não impugnada no recurso. Segundo a apelada, a apelante cingiu-se a fazer afirmações genéricas sobre o percentual de retenção aplicado ao juízo a quo, sem indicar qualquer fato concreto que demonstrasse a ocorrência de violação da lei, bem como não se insurgiram contra a declaração de nulidade dos itens a.1, a.3 e a.4 do parágrafo primeiro da cláusula 13 do contrato.

Pois bem. No presente caso, os itens declarados nulos pelo juízo de primeiro grau correspondem ao abatimento dos seguintes valores em relação aos valores pagos: 2% (dois por cento) a título de multa contratual, taxa de condomínio atrasado e IPTU e custas judiciais ou extrajudiciais e honorários advocatícios. Quanto a este capítulo da sentença, entendo que, de fato, ocorreu o trânsito em julgado, vez que a apelante em nada se pronuncia acerca da matéria.

Contudo, relativamente à declaração de validade do item a.2 do contrato, entendo que não assiste razão à apelada, pois embora a apelante tenha supostamente apresentado impugnações genéricas, ainda assim ela apresentou a sua irresignação, não havendo o que se falar em ocorrência de coisa julgada quanto a este capítulo da sentença.

Outro ponto a ser discutido antes de analisar o cerne do apelo diz respeito ao pedido elaborado pela apelante no que concerne à possível devolução dos valores pagos pela apelada obedecendo-se a ordem de habilitação de crédito no bojo de plano de recuperação judicial da empresa apelante.

Pois bem. O momento cabível para tal pretensão seria em sede de cumprimento de sentença perante o juízo de primeiro grau, quando já



solidificado em duplo grau de jurisdição o entendimento acerca da restituição devida. Além do mais, a apelante não fornece qualquer dado que subsidie o pedido (inexistindo meios de verificar se já houve a suspensão de 180 (cento e oitenta) dias após o deferimento do plano de recuperação judicial; se houve homologação do quadro de credores, do que decorre a possibilidade de habilitação do crédito da apelada como crédito retardatário ou como impugnação). Ante o exposto, entendo que o referido pedido não merece ser acolhido. Assim, ultrapassadas tais questões preliminares, impende prosseguir com a análise das alegações apresentadas pela apelante no que diz respeito à porcentagem de retenção de valores pagos, bem como em relação aos honorários de sucumbência.

Relativamente ao percentual de retenção, o Superior Tribunal de Justiça detém entendimento estabilizado quanto à possibilidade de retenção dos valores pagos no percentual de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) nos casos de resolução do contrato de compra e venda por culpa do promitente-comprador. Ocorre que este percentual deve ser analisado conforme as circunstâncias de cada caso, conforme pode ser observado nos seguintes acórdãos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO PARA RESCISÃO DE CONTRATO E RESSARCIMENTO DOS PREJUÍZOS CAUSADOS PELO INADIMPLEMENTO DAS RÉS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. AUSÊNCIA DE CONDUTA ILÍCITA POR PARTE DAS AGRAVADAS. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO. RAZOABILIDADE. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 05 E 07/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no AREsp 684.894/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/06/2017, DJe 26/06/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.
2. Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior.
3. É abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução



do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pelo comprador, a restituição dos valores pagos de forma parcelada.

4. Agravo interno não provido.

(AgRg no AREsp 807.880/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2016, DJe 29/04/2016).

In casu, o contrato firmado entre as partes estipulava o direito de retenção no patamar de 15% (quinze por cento) sobre os valores efetivamente pagos. Assim, verifica-se que tal percentual não está aquém ou além dos valores entendidos como justos pelo STJ, portanto, não figurando a cláusula como abusiva.

Em relação às circunstâncias do caso, não identifico motivo plausível para majorar o percentual para 25% (vinte e cinco por cento) tal como a apelante deseja, pois, embora a promitente-compradora tenha dado causa para a resolução do contrato, esta notificou a apelante informando acerca da dificuldade financeira pela qual passava, no intento de rescindir o contrato e reaver os valores pagos, o que, por via de consequência, liberaria o imóvel para futura venda por parte da imobiliária, agindo de modo probo e de acordo com a boa-fé.

Ante o exposto, entendo que a sentença não merece ser reformada quanto ao percentual de retenção de valores pagos.

Quanto ao argumento acerca da exclusão ou divisão de honorários de sucumbência, igualmente entendo que não merecem ser recepcionados, vez que o percentual de retenção de valores pagos corresponde à parcela mínima dos pedidos elaborados pela autora/apelada, incidindo os termos do art. 21, do CPC, vigente à época (atual art. 86, parágrafo único, CPC/2015).

Ante o exposto, conheço e nego provimento ao recurso, mantendo na totalidade a sentença impugnada.

É como voto.

Belém-PA, 04 de dezembro de 2017.

Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora