



ACÓRDÃO N.º _____

AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA EM AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROCESSO N.º 0067758-10.2015.8.14.0000

ÓRGÃO JULGADOR : 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
COMARCA: CAPITAL
RELATORA: DESA. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO
AGRAVANTE: PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E AURORA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO: ARMANDO S. DE M. CARDOSO NETO
AGRAVADOS

ADVOGADO :

: MÁRCIA ELIZA MARTINS FREIRE E ADEILTON FEIRE DOS SANTOS

"AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA DETERMINANDO A RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS DE FORMA IMEDIATA POR FORÇA DE RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ADMISSIBILIDADE. DISCUSSÃO SOBRE PERCENTUAL A SER RETIDO PELA CONSTRUTORA. LIMITAÇÃO DOS EFEITOS DA DECISÃO A VALOR INCONTROVERSO. DECISÃO MANTIDA.

1 - O Consumidor tem direito de restituição imediata do valor correspondente as parcelas pagas em decorrência da rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, sendo abusiva cláusula contratual que estabelece prazo e posterior parcelamento do valor correspondente a restituição (RESP. N.º 1300418/SC);

2 - In casu a discussão sobre o percentual a ser retido por ocasião da rescisão restou superada pela existência de prova de admissão pela Construtora de parte do valor a ser restituído, que não sofreu impugnação recursal, evidenciando ser incontroversa a restituição determinada na decisão do Juízo a quo;

3 - Agravo interno conhecido, mas improvido à unanimidade.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 5.ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer do Agravo Interno, mas negar-lhes provimento, nos termos do Voto da digna Relatora.

Participaram do Julgamento os Excelentíssimos José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior (Presidente), Desembargadores Luzia Nadja Guimarães Nascimento (Relatora) e Leonardo de Noronha Tavares.

Participou da Sessão representando o Ministério Público o Procurador de Justiça Antônio Eduardo Barleta de Almeida.

Belém/PA, 21 de janeiro de 2016.

DESA. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO
RELATORA



RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de AGRAVO REGIMENTAL interposto por PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E AURORA INCORPORADORA LTDA, convertido em AGRAVO INTERNO, contra a decisão monocrática proferida nos autos de Agravo de Instrumento, que negou seguimento ao referido recurso mantendo a decisão agravada que determinou a devolução imediata do valor incontroverso de R\$ 47.105,53 (quarenta e sete mil cento e cinco reais e cinquenta e três centavos) pelos pagamentos realizados pela agravada em decorrência da rescisão de contrato de compra e venda de imóvel na planta (apartamento 2404 do empreendimento Torre de Solazzo) pelo atraso na entrega prevista para dezembro/2014, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

As agravantes ratificam os fundamentos apresentados no agravo de instruemtp alegando que o contrato estabelece de forma expressa que na hipótese de rescisão unilateral seria restituído apenas o percentual de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos e os demais 50% (cinquenta por cento) seriam retidos, conforme cláusula 10.8 do contrato, pois a devolução integral dos valores configuraria enriquecimento ilícito.

Afirma que não terá qualquer benefício com a retenção, posto que os valores objetivam custear despesas de operacionalização da venda, intermediação imobiliária, publicidade, tributos como PIS e COFINS, e outros, e a impossibilidade de restituição integral dos valores foi prevista no contrato com letras grandes e com destaque.

Asseveram que não é justo ou razoável aqueles que desistiram da transação receber o valor integral pago como se o pagamento constituísse uma caderneta de poupança corrigido, quando se comprometeram a pagar o imóvel.

Sustentam que tais valores são essências a continuidade do empreendimento, mas com a desistência será novamente colocado à venda o imóvel e a transação não é imediato, levando a Construtora a pagar o custo da Unidade até que alguém o faça.

Afirmam que a retenção tem a finalidade de evitar enriquecimento ilícito do comprador que não pode utilizar da compra de um empreendimento como uma poupança, sendo possível a existência de clausula contratual de retenção, transcrevendo jurisprudência sobre a matéria. Requerem assim seja procedido o Juízo de retratação deferindo a liminar pleiteada porque a devolução integral configuraria enriquecimento sem causa da agravada, mas caso mantida a decisão seja submetida a matéria a apreciação do Colegiado da 5.ª Câmara Cível Isolada.

É o relatório.

VOTO

Com base no princípio da fungibilidade conheço do Agravo Regimental como Agravo Interno, consoante o previsto no art. 557, §1.º, do CPC.

Analisando os autos, entendo que não assiste ao inconformismo do agravante, pois ratifica os fundamentos apresentados no agravo de instrumento, mas não impugna os motivos que formaram a livre convicção desta Relatora sobre a verossimilhança das alegações autora, ora agravada, demonstrada por prova inequívoca, face os e-mails juntados às fls. 118/129, onde consta a informação prestada pela funcionária das agravantes Amanda Bandeira (fl. 119) esclarecendo que a agravada deveria



aguardar o envio de minuta de distrato e que seria restituído 50% (cinquenta por cento) do valor pago dividido em parcelas, sendo a primeira paga no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, na forma da cláusula 10.8 do contrato à fl. 75/76.

Tal documento corrobora o termo de distrato juntando pelas próprias agravantes às fls. 114/116 indicando que o valor a ser restituído correspondente a importância de R\$ 47.105,53 (quarenta e sete mil cento e cinco reais e cinquenta e três centavos).

Importa salientar que tal valor não pode ser considerado restituição integral das parcelas pagas, posto que não se encontra atualizado para reposição do valor aquisitivo da moeda e os pagamentos ocorreram ainda no ano de 2012, conforme indicado pelas agravantes às fls. 34/35, e a agravada reivindica restituição na importância de R\$ 73.188,73 (setenta e três mil cento e oitenta e oito reais e setenta e três centavos) correspondente ao valor pago atualizado.

Sobre a matéria o Superior Tribunal de Justiça vem consignando a restituição integral quando a culpa for da Construtora e no máximo o desconto do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, conforme a responsabilidade e o grau de culpa do adquirente, e em sede de recurso repetitivo, definiu a abusividade das cláusulas que estabelecem a restituição dos valores pagos de forma parcelada, por ocasião da resolução do contrato de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer dos contratantes, posto que nestas circunstâncias o contrato é elaborado ao puro arbítrio de uma das partes, ensejando a aplicação do art. 122 do CC/2002 e art. 51, inciso II e IV, do CDC, e in verbis:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.
1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, 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. Em tais avenças, 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.

2. Recurso especial não provido.

(REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013)

No caso concreto, a discussão sobre a culpa pelo desfazimento do negócio jurídico, que reflete na calibragem do percentual a ser retido pela Construtora, para cobertura de eventuais prejuízos do empreendimento, restou superada pelas provas apresentadas pelas próprias agravantes junto ao seu recurso e sem qualquer impugnação, evidenciando como incontroversa parte da restituição, no importe de R\$ 47.105,53 (quarenta e sete mil cento e cinco reais e cinquenta e três centavos), que foi objeto da tutela antecipada deferida.

Daí porque, o entendimento desta Relatora por negar seguimento ao agravo de instrumento na forma do art. 557 do CPC, mantendo a decisão que determinou a devolução do valor incontroverso de forma imediata, com base no art. 273, §6.º, do mesmo diploma legal, levando em consideração as provas apresentadas junto ao arrazoadado, a abusividade da cláusula que estabelece a restituição depois de 180 (cento e oitenta) dias e de forma parcelada e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria proferido em sede de recurso repetitivo.

Por tais razões, conheço do agravo interno, mas nego-lhes provimento, mantendo



a decisão agravada em todos os seus termos, consoante os fundamentos expostos.

É como Voto.

Belém/PA, 21 de janeiro de 2016.

DESA. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO
RELATORA