



ACÓRDÃO Nº
ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AUTOS Nº: 0010444-72.2016.814.0000
CLASSE: RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO
JUÍZO DE ORIGEM: 7ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM
AUTOS DE ORIGEM Nº: 0153060-40.2016.814.0301
AGRAVANTE: PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE: MADRI INCORPORADORA LTDA.
AGRAVADOS: FABRÍCIO RAMON PINTO SALGADO e OUTROS
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. DIREITO PRIVADO. AÇÃO OBRIGACIONAL E INDENIZATÓRIA DECORRENTE DE ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERIU LIMINARMENTE O DEPÓSITO EM JUÍZO DOS VALORES REFERENTES À RESTITUIÇÃO DAS PRESTAÇÕES ADIMPLIDAS E CONTRAÍDAS POR CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RETENÇÃO DE 50% A TÍTULO DE MULTA CONTRATUAL POR SUPOSTO INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR. IMPOSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO VERBETE SUMULA Nº 543 DO STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Considerando que a relação jurídica de direito material havida entre as partes ora litigantes é de consumo, a disposição contratual deve ser contemplada à luz do princípio da interpretação mais favorável das cláusulas contratuais ao consumidor. Partindo-se, pois, dessas premissas, vislumbra-se, nesta fase processual, incompatível com o ordenamento consumerista, notadamente em virtude do que preconiza o verbete sumular nº 543 do Superior Tribunal de Justiça, que traz vedação à retenção de valores por parte das construtoras ou incorporadoras, na hipótese de rescisão contratual por sua culpa exclusiva, como aparenta ser o caso em testilha, em virtude do provável atraso na entrega da obra contratada. Isto porque, de outro bordo, não se desincumbiu a parte agravante, até aqui, de fazer prova de que a parte agravada teria, exclusivamente, dado causa ao inadimplemento contratual alegado, isto é, não demonstrou a entrega do imóvel sequer no prazo de prorrogação do contrato, a saber, em junho/2014, corroborando nesse sentido o contato via correio eletrônico de fl. 55. Ademais, pesa ainda, em desfavor da parte agravante, o fato de a prestação jurisdicional alvejada não representar qualquer ameaça iminente à sua subsistência, quer por se tratar de sociedade empresária de grande porte econômico, quer porque os valores ora em dialética estão acautelados em juízo, o que assegura a reversibilidade da conjuntura que ora se apresenta.

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso de Apelação e negar provimento, a fim de manter incólume a decisão agravada, tal como lançada, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.
Plenário Virtual, sessão do dia 19 de outubro de 2020.



Belém, 19 de outubro de 2020.

DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora

RELATÓRIO

Vistos os autos.

PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES e MADRI INCORPORADORA LTDA. interpuseram RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO, irresignadas com a decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais, Materiais e Tutela Antecipada (processo nº 0153060-40.2016.814.0301) ajuizada por FABRÍCIO RAMON PINTO SALGADO e OUTROS, que concedeu parcialmente a tutela de urgência requestada. Historiam os autos que a parte ora agravada ajuizou a ação em epígrafe (fls. 32/52), noticiando o atraso na entrega do imóvel descrito na inicial, negociado com a parte ora agravante, mediante contrato de promessa de compra e venda firmado em 19/02/2011, cuja tentativa de entrega somente ocorreu em março/2015, não se concretizando devido aos vícios de acabamento. Outrossim, tencionou a rescisão contratual com a restituição do valor de R\$145.885,87 (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e oitenta e sete centavos) já pagos nas prestações do imóvel, bem como R\$7.516,13 (sete mil, quinhentos e dezesseis reais e treze centavos) a título de taxas condominiais desembolsadas, além dos danos morais a critério do juízo.

Em decisão de fls. 11/12, o juízo de origem deferiu parcialmente a tutela de urgência requestada, no sentido de determinar à parte ré/agravante o depósito em juízo do valor de R\$145.885,87 (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e oitenta e sete centavos).

Irresignada, interpôs o presente recurso (fls. 02/09), em cujas razões sustenta a impossibilidade de devolução integral dos valores pagos, uma vez que a previsão contratual estipula a restituição apenas de 50% (cinquenta por cento) na hipótese de rescisão unilateral, cláusula esta legítima e de conhecimento da parte agravada. Outrossim, pugnou pelo provimento da insurgência, a fim de que seja reformada a decisão agravada, por ser contraditória e onerosa e, alternativamente, que seja rescindida a relação jurídica nos moldes contratuais.

Às fls. 92/94, a tutela de urgência recursal foi indeferida pela então relatora do feito, Desembargadora Rosileide Maria da Costa Cunha.

A decisão ao norte foi desafiada por agravo interno oposto pela parte ora agravante (fl. 97/103), defendendo que patrocina enriquecimento ilícito à parte agravada, notadamente quando existente cláusula contratual que prevê retenção de metade do valor pago, por rescisão contratual unilateralmente requerida, a título de multa compensatória pelas despesas com operacionalização de venda, intermediação imobiliária, publicidade,



etc.

À fl. 110, a então relatora determinou a redistribuição do feito, em virtude da escolha de atuação no âmbito do direito público.

Por sua vez, a parte agravada apresentou contraponto ao recurso principal (fls. 106/109), esgrimando que a decisão do juízo primevo está em consonância com o enunciado da súmula nº 543 do STJ, além do que não houve o preenchimento dos pressupostos da tutela provisória de urgência recursal, motivo pelo qual requereu o desprovimento do presente recurso e, via de consequência, a manutenção da decisão agravada.

Por força da Emenda Regimental nº 05, o feito redistribuído, cuja relatoria coube a esta firmatária, vindo-me os autos conclusos em 20/02/2017 (fl. 121, verso).

Relados.

VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

Prefacialmente, conforme a praxe que tem sido adotada nesta turma, procedo, na assentada, ao julgamento direto do recurso principal de agravo de instrumento, notadamente em nome do princípio da economicidade processual, pois ao fim e ao cabo, a matéria discutida no recurso derivado de agravo interno será albergada pela apreciação deste colegiado.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e conta com preparo regular (fls. 28/30). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO.**

Não havendo questões preliminares, passo diretamente ao enfrentamento do mérito recursal. Cinge-se a controvérsia acerca da restituição dos valores pagos pela parte agravada por força do contrato de promessa de compra e venda de imóvel entabulado pelas ora contendoras, sendo que, de um bordo, a parte agravante sustenta que metade daqueles valores devem ser retidos a título de multa contratual e, de outro bordo, a parte agravada defende a devolução integral.

Pois bem, primeiramente, para melhor compreensão da contenda, mister transcrever a disposição contida no item 10.8 do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel (fl. 66, verso) que lastreou a tese desenvolvida pela parte agravante, litteris:

10.8 Se a INCORPORADORA pleitear a resolução do contrato e a retomada do imóvel alienado, em razão do inadimplemento do COMPRADOR quanto ao pagamento do preço de aquisição da unidade autônoma, terá ele direito à restituição do percentual de cinquenta por cento (50%) do valor pago, feitas as deduções enumeradas abaixo. Ou seja, do total pago, feitas as deduções enumeradas abaixo e do saldo remanescente será devolvida ao COMPRADOR 50% (cinquenta por cento) deste valor.

Prima facie, considerando que a relação jurídica de direito material havida entre as partes ora contendoras é de consumo, a disposição contratual ao norte deve ser contemplada à luz do princípio da interpretação mais favorável das cláusulas contratuais ao consumidor, insculpido no art. 47 do CDC.



Partindo-se, pois, dessas premissas, vislumbro, nesta fase processual, a sua incompatibilidade com o ordenamento jurídico consumerista, notadamente em virtude do que preconiza o verbete sumular nº 543 do Superior Tribunal de Justiça, cujo teor merece transcrição:

Súmula nº 543 do 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.

Nessa toada, a norma susomencionada traz vedação à retenção de valores por parte das construtoras ou incorporadoras, na hipótese de rescisão contratual por sua culpa exclusiva, como aparenta ser o caso em testilha, em virtude do provável atraso na entrega da obra contratada. Isto porque, de outro bordo, não se desincumbiu a parte agravante, até aqui, de fazer prova de que a parte agravada teria, exclusivamente, dado causa ao inadimplemento contratual alegado, isto é, não demonstrou a entrega do imóvel sequer no prazo de prorrogação do contrato, a saber, em junho/2014, corroborando nesse sentido o contato via correio eletrônico de fl. 55.

Ademais, pesa ainda, em desfavor da parte agravante, o fato de a prestação jurisdicional alvejada não representar qualquer ameaça iminente à sua subsistência, quer por se tratar de sociedade empresária de grande porte econômico, quer porque os valores ora em dialética estão acautelados em juízo, o que assegura a reversibilidade da conjuntura que ora se apresenta.

À vista do exposto, voto pelo CONHECIMENTO e DESPROVIMENTO do presente recurso, a fim de manter incólume a decisão agravada, tal como lançada.

Belém/PA, 19 de março de 2020.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora