



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Gabinete do Des. Frederico Ricardo de Almeida Neves

178

Quarta Câmara Cível

Apelações Cíveis n.º 0137415-0 e 0137551-1

Apelante: G.C Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelado: Ronaldo Pereira de Melo Júnior e outro

Relator: Des. Frederico Ricardo de Almeida Neves

Relator Convocado: Des. Francisco Julião de Oliveira Sobrinho

5499

EMENTA - CIVIL. CONSUMIDOR. APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DANOS MORAIS. REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. INAPLICABILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

- Impossibilidade de retenção de valores pagos quando houver culpa exclusiva daquele que deu causa ao fim do negócio e ausência de provas;
- Presentes os pressupostos da responsabilidade civil, o direito à compensação deve ser chamado a depor;
- Fixação correta dos honorários advocatícios não justifica sua redução;

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos das Apelações Cíveis tombadas sob os n.º 137415-0 e 137551-1, acordam os desembargadores integrantes da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, na conformidade da ata de julgamento respectiva, por unanimidade de votos, em negar provimento aos recursos, nos termos do voto da Turma.

Recife, 18 de Novembro de 2009

Des. Francisco Julião de Oliveira Sobrinho

Relator Convocado

239
2

179



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Gabinete do Des. Frederico Ricardo de Almeida Neves

Apelações Cíveis nº 0137415-0 e nº 137551-1
Apelante: G.C Empreendimentos Imobiliários Ltda
Apelado: Ronaldo Pereira de Melo Júnior e outro
Relator : Des. Frederico Ricardo de Almeida Neves
Relator Convocado: Des. Subst. Francisco Julião de Oliveira Sobrinho

Quarta Câmara Cível

RELATÓRIO

Cuida-se, na origem, de "Ação Ordinária de Rescisão de Contrato c/c Preceito Cominatório e Indenização por Perdas e Danos, seguida de Ação Cautelar de Sustação 'de Protesto c/c Cautelar Inominada."

A razão da Ação Ordinária de Rescisão de Contrato e Indenização por Perdas e danos tem origem na tentativa dos apelados adquirirem um apartamento , através de uma proposta de compra junto a primeira ré, Alfa Villa Empreendimentos Ltda, e posteriormente firmado o contrato de Promessa de Compra e Venda do referido imóvel, comprometeram-se também ao assinarem notas promissórias referentes às prestações vincendas, as quais foram pagas até julho de 1998, entretanto quando procurou a segunda ré, G.C Empreendimentos Imobiliários Ltda, com a finalidade de sugerir pequenas reformas no dito bem, foram informados que não poderiam efetuar tais ajustes, isso porque o contrato teria sido cancelado por inadimplência dos autores/apelados.

O Douto Juiz proferiu sentença única (v. fls. 166/170 e fls. 100/106), julgando procedente os dois pedidos acima referidos, para declarar o contrato rescindido , bem como determinar a devolução dos valores devidamente atualizados, acrescidos de juros de mora , de 0,5% até o dia 10/01/2003 ao mês , e de 1% ao mês, a partir de 11/01/2003, e conseqüentemente julgou procedente o pedido da Ação Cautelar de

180

240
E

Sustação de Protesto ,e ainda, condenou as rés à indenização no valor de CR\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), como retratação ao dano moral e mais a devolução das notas promissórias não pagas, referentes ao contrato rescindido, e ao final à condenação a carga sucumbencial no montante de 20% (vinte por cento),fls. 166/170 .

Sustenta o apelante , G C Empreendimentos Imobiliários,em síntese, em suas razões recursais (v.fl. 174/176) : a) o valor a ser devolvido há de ser reduzido , uma vez que houve dispêndio por parte do apelante no sentido de proporcionar aos apelados serviços de corretagem, impostos e publicidade para venda do imóvel; b) os danos morais devem ser afastados, pois a parte adversa não trouxe à inicial nenhuma prova de sua recusa para dá continuidade ao contrato de compra e venda, inclusive na conciliatória, não ofertando nenhuma proposta para retomada das negociações ou a diminuição para um percentual mais apropriado ao caso, ressaltando que tais valores são maiores que aqueles pagos pelo valor do imóvel; d) os honorários advocatícios devem ser reduzidos ao mínimo legal , pois o valor arbitrado não guarda a necessária proporção com os esforços despendidos pelos patronos dos apelados.

Ao final, pugna pelo provimento parcial das apelações, com o julgamento procedente da Ação de Rescisão de contrato, improcedência do pedido relativo à Ação de Indenização por Perdas e Danos e a redução dos honorários advocatícios.

As contra-razões estão lançadas às fls. 214/229, com as quais os apelados defendem a manutenção da sentença.

É o relatório no que de essencial havia a ser relatado.

À Douta Revisão.

Recife, 29 de outubro de 2007.

Des. Subst. Francisco Julião de Oliveira Sobrinho
Relator Convocado

245
Qtr

181



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Gabinete do Des. Frederico Ricardo de Almeida Neves

Apelações Cíveis nº 0137415-0 e nº 137551-1
Apelante: G.C Empreendimentos Imobiliários Ltda
Apelado: Ronaldo Pereira de Melo Júnior e outro
Relator : Des. Frederico Ricardo de Almeida Neves
Relator Convocado: Des. Subst. Francisco Julião de Oliveira Sobrinho

Quarta Câmara Cível

VOTO

Trata-se de Ação que visa a rescisão de Promessa de Compra e Venda, cumulado com pedido de restituição de quantias pagas, de reparação por Danos morais e Sustação de Protesto.

Ressalto que a primeira demandante, Alfa Vila Empreendimentos Ltda (Empresa de Corretagem), apesar de não ter sido excluída da lide, não manifestou-se contra a decisão monocrática ora em questão.

A sentença única de fls. 166/170 e fls. 100/170, não merece reparos, isso porque de início o próprio apelante reconhece nas suas razões que o recurso deve ser provido parcialmente no tocante a rescisão do Compromisso de Compra e Venda, pois tal rescisão já havia se concretizado.

Insurge-se quanto à devolução integral dos valores pagos pelos Autores, ora apelados, afirmando que um percentual entre 10% e 25% deveria ficar retido, para fazer jus as despesas relativas a impostos, publicidade e administração do empreendimento, entretanto tais prejuízos não foram comprovados, ademais não se pode reconhecer o direito do apelante que deu causa ao fim do negócio, reter tais parcelas.

132
pl. 246
Ohr

Existe justificativa ao direito de retenção quando a rescisão contratual é causada pelo promitente comprador, por inadimplência, nos termos de reiterada jurisprudência do STJ "EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. EFEITOS INFRINGENTES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO JUDICIAL. RETENÇÃO DE 25% DAS PARCELAS PAGAS. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. I. AC 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avançadas com a empresa vendedora do imóvel (ERESp n.59870/SP, rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2002). II. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade. Percentual de retenção que se eleva a 25%, para compatibilizá-lo com a orientação jurisprudencial mais recente do STJ, a fim de melhor ressarcir as despesas administrativas e operacionais da empresa vendedora. III. Embargos declaratórios recebidos como agravo regimental, não provido este".

In casu, como já evidenciado, a rescisão aconteceu por culpa exclusiva do apelante que não cumpriu a obrigação pactuada no contrato, ou seja, a entrega do imóvel prometido à venda, tendo inclusive a primeira unidade imobiliária ofertada ao promitente comprador sido alienada a outrem, como ficou comprovado através da Promessa de compra e venda acostada aos autos (fls. 111/137).

Quanto a indenização por dano moral e material é devida, apesar do apelante admitir que os apelados haviam sofrido um "simples aborrecimento" (fl. 175).

Para além disso, ficou, igualmente esclarecido que o dano sofrido adveio de atitude exclusiva do apelante, contrária aos legítimos interesses dos apelados, inexistindo, na espécie, qualquer excludente de responsabilidade que possa beneficiar o agente causador, nenhuma relevância assumindo, ainda, a alardeada adoção de providências com vista a diminuir as consequências do fato danoso, porquanto seu ato produziu efeitos danosos imediatos.

Presentes estão, assim, os pressupostos da responsabilidade, a saber: a ação lesiva, o dano moral e o nexo causal, sendo certo que, que uma

183
pl. 2417
Ar

vez constatada a indevida invasão na esfera moral da parte recorrida, o direito à compensação, deve ser chamado a depor.

A grande cepa que sustenta a teoria da responsabilidade civil está solidamente fincada na idéia de que "a ninguém se deve lesar" (neminem laedere). Ocorre que, vezes sem conta, nas relações da vida em sociedade, pessoas, físicas ou jurídicas, por ação ou omissão, lesam, injustamente, o interesse de outras. Quando isso acontece, tal atitude lesiva faz evidenciar o dever de indenizar, exsurgindo, daí, a necessidade de serem reparados, pelo agente lesante, os danos patrimoniais (materiais) e ou compensados os sofrimentos (danos morais), experimentados pelo lesado, por provocação deste. Isso como corolário natural da convivência social (veja-se a, a propósito, Carlos Alberto Bitar, "Reparação Civil por Danos Morais", 3ª edição Editora Revista dos Tribunais, pág. 21),

O ordenamento jurídico pátrio encontra-se apetrechado para oferecer aos interessados, vias de reparação e de compensação, nas hipóteses de prejuízos materiais e ou morais indevidamente suportados pela pessoa lesada, em ordem a satisfazer o interesse prejudicado e a inibir ou desestimular com o sancionamento correspondente, o agente causador a novas investidas. Esse direito à reparação ou à compensação, como é de todos sabido, encontra consagração no artigo 5º incisos V e X da Constituição da República, no artigo 927 do Código Civil de 2002 e no artigo 6º inciso VI do Código de Proteção e Defesa do consumidor, sem contar com as previsões contidas em legislações extravagantes.

A participação do lesado na produção do dano pode, conforme o caso, reduzir o sancionamento, ou até mesmo elidir a reparação, se apta a excluir a culpa do lesante. No caso sob análise, no entanto, disso não se cuida. É que embora os autores/apelado tenham cumprido com suas obrigações contratuais, ou seja, pagamento do sinal e de algumas prestações, perfazendo o valor de CR\$ 12.453,872 (doze mil quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e dois centavos), entretanto o apelante nem sequer entregou o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre eles, levando-os ao desfazimento do negócio no qual depositaram as suas expectativas e economias.

184
248
Ar

O abalo moral não pode ser negado, pelo que se impõe a manutenção do dever de indenizar (an debeatur).

No caso em comento , a conduta da apelante em procrastinar a entrega do imóvel causou prejuízo aos apelados ao frustá-los na aquisição do seu imóvel próprio.

A respeitável sentença recorrida efetuou equilibrada análise da natureza e gravidade do ato lesivo, da intensidade da ofensa , da condição social do ofendido , bem assim da capacidade econômico-financeira do agente causador do dano, pelo que deve ser mantido o valor de CR\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), recordando que tal quantia será repartida entre os dois demandantes (v. fl. 170).

Em relação aos honorários advocatícios tenho que a fixação de 20% restou correta , não havendo justificativa verosímil para sua redução.

Posto isso, e sem mais delongas, voto no sentido de negar provimento ao recurso mantendo na íntegra a sentença atacada.

Recife,

Des. Subst. Francisco Julião de Oliveira Sobrinho
Relator Convocado

