



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Fernando Martins.

218
m 121

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0157225-2

APELANTE: ANTÔNIO MANOEL MARQUES GUEDES DA CRUZ E OUTRO

APELADO: AB INCORPORADORA LTDA

RELATOR: DES. FERNANDO MARTINS

Sexta Câmara Cível

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REEMBOLSO PARCIAL DO VALOR PAGO PELO IMÓVEL. TÍTULO JUDICIAL EXEQUÍVEL. ALTERAÇÃO DOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. RECURSO DE APELAÇÃO PROVIDO.

- O STJ já pacificou o seu entendimento no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadiplência do promitente comprador, pode o promitente vendedor reter apenas parte do valor das prestações pagas, a título de indenização pelas as despesas decorrentes do próprio negócio, não sendo lícita a retenção de 100%.

- Verifica-se, no caso em comento, que o título judicial que ensejou a execução é certo, por não haver controvérsia sobre a sua existência. É exigível, já que o seu pagamento não depende de termo ou condição e não está sujeito a outras limitações. É líquido, necessitando apenas de cálculo aritmético para se chegar ao *quantum* devido, constando, no bojo da petição da execução proposta pelos exequentes/apelantes, a memória discriminada e atualizada do cálculo.

- Uma vez invertido o ônus da sucumbência, os honorários advocatícios foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da execução atualizada.

- Recurso de apelação provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0157225-2, em que são apelantes **ANTONIO MANOEL MARQUES GUEDES DA CRUZ e MARTA MARIA SALSA DA CRUZ** e apelada **INCORPORADORA LTDA;**

Acordam os Desembargadores que compõem a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco, à unanimidade de votos, em dar provimento

M



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Fernando Martins.

219
m

122

ao recurso de apelação, julgando improcedentes os embargos à execução, afastando conseqüentemente a extinção do processo de execução, determinando o prosseguimento da execução até a plena satisfação do crédito devido aos recorrentes, no importe de 80% do valor pago, atualizado, monetariamente, desde o ajuizamento da ação principal e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação. Inverteram-se os ônus da sucumbência, fixando-se a verba honorária em 10% (dez por cento) sobre o valor da execução atualizada, nos termos do voto da Turma.

Recife, 03 de fevereiro de 2010.


DES. FERNANDO MARTINS

RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Fernando Martins.



123

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0157225-2

APELANTE: ANTONIO MANOEL MARQUES GUEDES DA CRUZ e OUTRO

APELADO: A B INCORPORADORA LTDA

RELATOR: DES FERNANDO MARTINS

Sexta Câmara Cível

Relatório

Adoto o relatório da sentença acostada às fls. 170/171 dos autos.

Cuida-se de apelação cível interposta por ANTONIO MANOEL MARQUES GUEDES DA CRUZ e MARTA MARIA SALSA DA CRUZ, contra r. sentença que **julgou procedente** os presentes Embargos à Execução em curso nos próprios autos principais da Ação Ordinária de Rescisão de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, decretando a extinção do processo de execução e, em consequência **declarando** insubsistente a penhora. Condenou ainda, os embargados/exeqüentes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Irresignados com o *decisum* de 1º grau, os embargados/exeqüentes interpuseram recurso de apelação (razões de fls. 175/186) requerendo “o *conhecimento e provimento do presente apelo para que seja reformada a r.sentença vergastada, de sorte a serem julgados improcedentes os pedidos formulados pela APELADA nos autos dos Embargos à Execução por ela opostos à execução da sentença, número 0011987.004377-4, com inversão do ônus da sucumbência.*”

A embargante/executada apresentou contra-razões (fls. 193/195), requerendo “*que o recurso de apelação interposto seja julgado improvido e, por via de consequência, que seja mantido o decisum apelado, bem assim que a par da condenação na verba honorária, também sejam os embargantes/recorrentes reputados litigantes de má-fé, seja porque, inicialmente, deduziram pretensão contra texto expresso de lei, seja porque, já agora, interpuseram recurso com intuito manifestadamente protelatório, bem como condenados a pagar uma multa não excedente a um por cento (1%) sobre o valor da causa e a indenizar a embargante/recorrida pelos prejuízos que esta sofreu, indenização essa que requer de logo fixada em quantia não superior a vinte por cento (20%) sobre o valor da causa, dado a ela cumulativa com a referida condenação na verba honorária.*”

É o Relatório.

À Douta Revisão.

Recife, 17 de novembro de 2008.

DES. FERNANDO MARTINS

RELATOR

SENTENÇA N.º 304/06.

Ref. Proc. nº 001.2006.006505-3

Vistos etc.

1. Em apenso à execução fundada em título judicial contra si proposta por **ANTONIO MANUEL MARQUES GUEDES DA CRUZ** e sua esposa, **MARTA MARIA SALSA DA CRUZ** (Proc. nº 001.1987.004377-4), opõe **A. B. INCORPORADORA LTDA.**, todos qualificados na petição introdutória de fls. 02/21, os presentes embargos, colimando, em cumulação eventual, a declaração de nulidade da execução ou o reconhecimento do excesso de cobrança, com a glosa respectiva.

2. Observa-se que, na espécie dos autos, a ora embargante ajuizou ação de rescisão de contrato particular de promessa de compra e venda contra os ora embargados, sabido que, neste primeiro grau de jurisdição, o pedido formulado pela promitente compradora foi acolhido; daí se seguindo que o negócio jurídico foi resolvido. A sentença de primeiro grau, contudo, incorrendo em manifesto julgamento *ultra petita*, condenou a promitente vendedora, sem que os promitentes compradores tivessem proposto ação reconventional, a restituir a esses últimos a quantia correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor pago. Estabeleceu a sentença da instância monocrática, outrossim, que os promitentes compradores perderiam em favor da promitente vendedora a importância correspondente a 20% (vinte por cento) do preço pago, sob a rubrica de composição das perdas e danos advinentes da circunstância de que os adquirentes foram imitidos na posse direta do imóvel objeto do ajuste.

Os promitentes compradores, não se conformando com a decisão de primeiro grau, aviaram recurso de apelação, que foi conhecido e provido em parte pela Egrégia Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, cujo acórdão, todavia, forte na mora dos adquirentes, mantendo a resolução do contrato particular de promessa de compra e venda, afastou da sentença a parte relativa à condenação da promitente vendedora na restituição da quantia correspondente a 80% (oitenta por cento) do preço pago pelos promitentes compradores, sob o fundamento de que, no particular, a decisão recorrida, afastando-se dos limites objetivos da lide, incidu em julgamento *ultra petita*, ajustando, de conseguinte, o dispositivo da sentença àqueles lindes (limites objetivos do pedido).

Os promitentes compradores manifestaram embargos de declaração, competindo notar e destacar que foram eles rejeitados, de tudo sucedendo que o título judicial advindo do julgamento da ação cognitiva consiste apenas em decreto de rescisão de contrato (provimento constitutivo negativo) e de condenação dos promitentes compradores em pagar à promitente vendedora verba indenizatória arbitrada em 20% (vinte por cento) do preço pago, além das verbas próprias decorrentes do sucumbimento (provimento ou capítulo condenatório).

Não obstante isso, os promitentes compradores, ora embargados, com fincas na sentença originária, substituída pelo acórdão no ponto nodal (v.

170
8

124

art. 512, do CPC), promoveram a execução embargada, objetivando haver da promitente vendedora a importância correspondente a 80% do preço pago.

Ora, sabido que a execução deverá fundar-se sempre em título líquido, certo e exigível (v. art. 586, do CPC) – logo, é nula a execução sem título (v. art. 618, inc. I, do CPC) -, afigura-se evidente que, *in casu*, os exeqüentes, ora embargados, não dispõem de título apto a aparelhar a execução, o que enseja a extinção da lide executória em razão da sua manifesta nulidade. Na espécie dos autos, somente a promitente vendedora está habilitada a promover a execução do título emergente da ação de conhecimento, pleiteando dos promitentes compradores o pagamento da indenização, arbitrada em 20% (vinte por cento) do valor do preço pago, bem como os consectários sucumbenciais.

Para haver a restituição da importância correspondente a 80% (oitenta por cento) do preço pago - reembolso daquilo que despenderam, deduzido da indenização pelo tempo em que estiveram no exercício da posse direta do bem objeto da promessa judicialmente rescindida -, os promitentes compradores deverão promover ação própria e autônoma – sem conexão com esta.

3. Isso posto, à ausência de título hábil a aparelhar a execução embargada, acoimada de nulidade (v. art. 618, inc. I, do CPC) ao tempo em que julgo procedentes os embargos, decreto a extinção do processo de execução, carreando aos embargados o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

De conseguinte, declaro insubsistente a penhora.

Certifique-se o desfecho nos autos principais.

Custa ex-lege.

P. R. I.

Recife, 22 de novembro de 2006.

Jorge Américo Pereira de Lira

Jorge Américo Pereira de Lira

Juiz de Direito

ATA DE RECEBIMENTO

Nesta data, na Secretaria da 10ª Vara Cível, recebi os autos do Exmo. Sr. Juiz de Direito. Do que, para constar, fiz este termo.

Recife, 22 de novembro de 2006

[Assinatura]
Chefe de Secretaria.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Fernando Martins.

220
m

126

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0157225-2

APELANTE: ANTONIO MANOEL MARQUES GUEDES DA CRUZ e OUTRO

APELADO: A B INCORPORADORA LTDA

RELATOR: DES FERNANDO MARTINS

Sexta Câmara Cível

Voto

Cuida-se de apelação cível interposta por ANTONIO MANOEL MARQUES GUEDES DA CRUZ e MARTA MARIA SALSA DA CRUZ, contra r. sentença proferida pelo MM Juiz da 10ª Vara Cível da Capital que julgou procedente os embargos à execução opostos pela A B INCORPORADORA LTDA.

Em síntese, A B INCORPORADORA LTDA ajuizou a ação ordinária de rescisão de contrato particular de promessa de compra e venda (proc. nº 001.1987.004377-4) em face de ANTONIO MANOEL MARQUES GUEDES DA CRUZ e MARTA MARIA SALSA DA CRUZ, havendo o togado singular julgado parcialmente procedente o pedido.

Contra esta sentença, ANTONIO MANOEL MARQUES GUEDES DA CRUZ e MARTA MARIA SALSA DA CRUZ, réus, ora apelantes, interpuseram recurso de apelação (AC nº 0067280-4), o qual foi provido em parte pela 2ª Câmara Cível deste Tribunal de Justiça, por entender que a sentença atacada *"extrapolou o pedido da inicial e, portanto, incidiu no julgamento ultra petita quando condenou os apelantes em perdas e danos em decorrência da ocupação do imóvel"*. Excluiu-se, portanto, a condenação em perdas e danos, mantendo-se no mais a sentença recorrida. A ementa desse julgado restou assim redigida:

"EMENTA: Ação Ordinária de Rescisão de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel. Direito Processual Civil. Preliminares: a) De Incompetência do Juízo; b) De Nulidade por Ausência de Citação de Litisconsorte Necessário; c) De Nulidade Face Decisão Ultra Petita; d) De Nulidade por Ausência de Prova de Lucros Cessantes. Mérito. Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel. Inadimplemento do Contrato. 1. A notificação judicial, que tem como objeto constituir o devedor em mora, não torna pretenso o juízo, mas, uma vez distribuída à ação principal por prevenção, cuida-se de mera irregularidade e sem consequências danosas às partes. Prejuízo não demonstrado. 2. Tendo sido a litisconsorte citada por AR, não há que cogitar em nulidade. 3. Não incide em julgamento extra petita sentença que extrapola limites do pedido, mas, sim, em julgamento ultra petita, podendo o Tribunal adequar aos termos do pedido. 4. Não se conhece preliminar quando se confunde com o mérito da lide. 5. Tornando-se os promitentes compradores inadimplentes no tocante aos valores ajustados, rescinde-se o contrato, perdendo aqueles que deram causa o correspondente a 20% (vinte por cento) do valor pago, com as correções legais. Sentença reformada parcialmente. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 67280-4, em que figuram como apelantes Antônio Manoel Marques Guedes da Cruz e outro, e apelada A.B. Incorporadora Ltda. ACORDAM os Desembargadores que compõem a 2ª Câmara Cível, em preliminar e à unanimidade, rejeitar as preliminares de in-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Gabinete do Des. Fernando Martins.

221
m
127

competência do juízo; de nulidade por falta de citação de litisconsorte necessário; de nulidade por decisão extra petita e por ausência de lucros cessantes e, quanto ao mérito, também à unanimidade, em reformar parcialmente a sentença, para excluir a condenação em perdas e danos, tudo de conformidade com as notas taquigráficas e demais peças processuais que integram este julgado.” (grifei)

Transitado e julgado, o referido feito, a incorporadora requereu a expedição do mandado de reintegração de posse, o qual foi deferido, expedido e cumprido.

Os réus ANTONIO MANOEL MARQUES GUEDES DA CRUZ e MARTA MARIA SALSA DA CRUZ, promoveram a execução de sentença (fls. 229/237), nos autos da ação principal, requerendo a citação da autora/executada para efetuar o pagamento no prazo de 24hs ou nomear bens para garantir a execução, visto que o togado singular reconheceu o dever da Incorporadora autora/apelada em devolver 80% do valor pago pelos réus, agora apelantes, sendo lícito a incorporadora reter 70% do referido valor.

A incorporadora executada opôs embargos de execução alegando ausência de título judicial executivo, requerendo, assim, a extinção da execução, o que foi deferido pelo togado singular.

Insatisfeitos com a sentença dos embargos à execução os exeqüentes/embargados interpuseram o presente recurso de apelação, aduzindo nas razões que o Juiz *a quo* erroneamente interpretou que “o Tribunal ad quem supostamente teria afastado parte do dispositivo sentencial referente à condenação do Recorrido à devolução dos 80% (oitenta por cento) do valor pago do imóvel, porém, o acórdão não vislumbrou essa possibilidade”. (fl. 180)

Por fim, aduziram que o MM Juiz se equivocou quando na sentença atacada mencionou que os embargados/apelantes deveriam requerer através de ação própria e autônoma, sem conexão com a presente, a quantia referente ao percentual de 80% (oitenta por cento) do valor pago pelo imóvel, objeto, da ação ordinária.

Requereram, portanto, os apelantes, “o conhecimento e provimento do presente apelo para que seja reformada a r. sentença vergastada, de sorte a serem julgados improcedentes os pedidos formulados pela APELADA nos autos dos Embargos à Execução por ela opostos à execução da sentença, número 01.1987.004377-4, com inversão do ônus sucumbências.”

Assiste razão aos apelantes ao alegar o equívoco do Magistrado de 1º grau ao mencionar no bojo da sentença atacada que o Tribunal afastou a condenação da A B Incorporado-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Fernando Martins.

222
m
128

ra LTDA. da devolução referente a 80% (oitenta por cento) do valor pago pelo imóvel, vez que compulsando os autos verifica-se que a decisão do Tribunal *ad quem* reformou parcialmente a sentença proferida nos autos da ação ordinária de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel (processo nº 001.1987.004377-4) (fls. 133/137), apenas para afastar a condenação em perdas e danos. (Acórdão de fls. 203, cuja redação já foi integralmente transcrita).

Da mesma forma, merece guarida os recorrentes quando alegaram que o Juiz *a quo* incorreu em erro ao mencionar no corpo da sentença atacada que os mesmos não possuíam título líquido, certo e exigível para ensejar o procedimento executório, já que o título judicial executivo que ensejou a presente execução é certo, pois, não há controvérsia sobre a sua existência. É exigível, pois, o seu pagamento não depende de termo ou condição e não está sujeito a outras limitações. É ilíquida, porém, necessitando apenas de cálculo aritmético para se chegar ao *quantum* devido. Constata-se no bojo da petição da execução proposta pelos exequêntes, aqui, apelantes, a memória discriminada e atualizada do cálculo, tornando o título líquido (fl. 234).

Segundo entendimento de Pedro Paulo Teixeira Manus¹: *"liquidação de sentença o conjunto de atos processuais necessários para aparelhar o título executivo, que possui certeza, mas não liquidez, à execução que se seguirá. Com efeito, tratando-se de condenação do reconhecimento de obrigação de dar quantia certa, quase sempre a decisão que se executa, embora certa quanto ao seu objeto, não traz os valores devidos de forma líquida"*².

No tocante à alegação dos apelantes de que ocorreu equívoco do MM Juiz ao mencionar na sentença que julgou os embargos à execução, que os mesmos deveriam pleitear em ação própria e autônoma o reembolso do *quantum* correspondente ao percentual de 80% (oitenta por cento) pago a apelada pela aquisição do imóvel, merece respaldo, uma vez que no corpo da sentença que promoveu a presente execução, ficou evidenciado que a Incorporadora deveria restituir aos réus, aqui apelantes, 80% do valor pago, *in verbis*:

"(...)"

¹ MANUS, Pedro Paulo Teixeira. Execução de Sentença no Processo do Trabalho. 2ª Edição. São Paulo: Atlas, 2005, p. 25.

² Para José Frederico Marques, a sentença de liquidação complementa a condenatória; da aglutinação de ambas resulta a exata individualização da *saxtio juris* e, por conseguinte, do título executório com todos os dados e elementos para que este se constitua como condição suficiente da execução forçada (Instituições de Direito Processual Civil, vol. V, Rio de Janeiro Forense, 1960 pág. 408). Já Alcides de Mendonça Lima a liquidação serve de traço de união entre a sentença condenatória, que lhe será a fonte, e a execução, que será seu objetivo. Da sentença extrai os subsídios para, devidamente integrada, provocar a instauração do processo executivo (Comentários ao CPC, Forense, 1987, pág. 544).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Gabinete do Des. Fernando Martins.

223
m
129

Posto isto e tendo em vista o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE, EM PARTE, o pedido da autora, formulado na inicial e, em consequência, declaro rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, o qual tem como objeto o apartamento inicialmente descrito, perdendo os réus, em favor da Autora, 20% (vinte por cento) do valor pago, devidamente corrigido, e não 100% como pedido na inicial (a cláusula do contrato que assim estabelece é nula e assim a declaro).
(...)"

Ademais, o STJ já pacificou o seu entendimento no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplência do promitente comprador, pode o promitente vendedor reter apenas parte do valor das prestações pagas, a título de indenização pelas as despesas decorrentes do próprio negócio, não sendo lícita a retenção de 100%.

Sobre a matéria cito o seguinte julgado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE LEGALIDADE DE CLÁUSULA EM APELAÇÃO SEM QUE A QUESTÃO TENHA SIDO APRESENTADA EM RECONVENÇÃO. POSSIBILIDADE. QUESTÃO DEDUZIDA COM MESMO EFEITO PRÁTICO EM CONTENTAÇÃO. INEXECUÇÃO DO CONTRATO. CONFUSÃO ENTRE ARRAS E CLÁUSULA PENAL. AFASTAMENTO DAS ARRAS. CLÁUSULA PENAL. BASE DE CÁLCULO. MULTA CONTRATUAL. NECESSIDADE DE MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL A SER RETIDO PELO PROMITENTE VENDEDOR.

I - (...)

II - (...)

III - (...)

IV - Em caso de rescisão unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do vendedor, que não reúne mais condições econômicas de suportar o pagamento das prestações, é lícito ao credor reter parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação.

V - (...)

(REsp 907.856/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2008, DJe 01/07/2008)

Discordo, portanto, com o magistrado *a quo*, que, ao proferir a decisão atacada julgou procedente os embargos à execução, com fundamento no artigo 618, I do CPC, decretando a extinção do processo de execução e consequentemente declarou insubsistente a penhora, uma vez que restou demonstrado e comprovado nos autos ser o título executivo, certo, liquido e exigível.

Por tais escólios, dou provimento total ao recurso apelatório, para reformar a sentença vergastada, julgando improcedentes os embargos à execução. Afasto a extinção do processo de execução, determinando o prosseguimento da execução até a plena satisfação do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Fernando Martins.

224
m

130

crédito devido aos recorrentes no importe de 80% do valor pago atualizado monetariamente desde o ajuizamento da ação principal e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação. Declaro subsistente e eficaz a penhora, invertendo-se os ônus sucumbenciais, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da execução atualizada.

É como voto.

Recife de de .


DES. FERNANDO MARTINS

RELATOR



Tribunal de Justiça de Pernambuco
6ª. Câmara Cível
Gabinete do Des. Patriota Malta

Apelação Cível nº 0157225-2

Relator Des. Fernando Martins

VOTO DE REVISÃO

Ouvi atentamente o voto do Eminentíssimo Relator e, no cotejo com a matéria de prova e os argumentos trazidos na Apelação, concordo plenamente com a posição adotada por sua Excelência, votando no mesmo sentido.

É COMO VOTO. - Recife, 01/12/2009

[Assinatura]

[Assinatura]

225
M

131.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA

226
m
132

DESEMBARGADOR HERIBERTO GALVÃO

Acompanho o voto da Turma.

DECISÃO

À UNANIMIDADE, DEU-SE PROVIMENTO AO APELO NOS TERMOS DO VOTO DA TURMA.

f