



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

Unidade Judiciária de origem: 5ª Vara Cível
do Foro Central da Comarca da Região
Metropolitana de Curitiba
Autos nº: 0049354-19.2013.8.16.0001
Autor: _____
Réu: _____ e
_____ Imóveis

SENTENÇA

I - RELATÓRIO

_____, qualificado nos autos em
epígrafe, por seu procurador judicial, ajuizou esta ação,
incluindo no polo passivo _____
e _____ **IMÓVEIS**, também qualificados, pretendendo obter
provimento jurisdicional que: a) **condene** as rés a repetir,
em dobro, os valores cobrados a título de corretagem; b)
declare a nulidade da cláusula contratual que estipula o



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

prazo de 24 meses após a assinatura do contrato como termo para a entrega do imóvel; c) **declare** a nulidade da cláusula que possibilita a prorrogação indiscriminada pelo prazo de 180 dias para cumprimento da obrigação; d) **condene** as rés ao pagamento da cláusula penal moratória, no percentual de 1% sobre o valor atualizado do contrato; e) condene as rés a repetir os valores correspondentes aos juros e atualização monetária pagos entre o atraso na entrega do imóvel e a expedição do "habite-se"; f) **condene** as rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes, pelo período em que não pode fruir do imóvel, em valor correspondente a 1% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, até 12.8.2013; g) **condene** as rés ao pagamento de indenização pelos valores que despendeu para remuneração de seu representante judicial; e h) **condene** as rés ao pagamento de indenização por danos morais.

Como causas de seus pedidos, asseverou, em síntese, que:

a) em 10.3.2010, no estande da primeira ré, por intermédio de vendedor uniformizado, prepostos da segunda ré, firmou proposta de compra de imóvel. Em seguida, firmaram contrato particular de compromisso de compra e venda, tendo por objeto a aquisição do apartamento nº _____, do bloco _____, _____. Na proposta, consignou-se o preço de R\$ 109.080,00 e no compromisso de compra e venda o preço de R\$ 103.680,00, evidenciando a cobrança de taxa de intermediação no valor de R\$ 5.400,00. A primeira ré contratou os serviços da segunda ré, que não atuou na aproximação das partes, eis que





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

buscou diretamente o estante daquela, o que desconfigura a corretagem. O montante que pagou o fez acreditando tratar-se de arras, não havendo consentimento para a contratação do serviço. Ademais, não lhe foi ofertada outra forma de contratação, o que configura venda casada. Por fim, referidos custos já estavam cobertos no preço, como se infere do disposto na cláusula sétima, dos termos gerais do contrato. Indevida a cobrança, faz jus à repetição do indébito em dobro;

b) na fase pré-contratual, informou-se que a entrega do imóvel dar-se-ia em maio de 2012. No contrato, em sua cláusula quinta, estabeleceu-se prazo alternativo, correspondente a 24 meses a contar da assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal. Assinado o contrato de financiamento, o termo final para entrega do imóvel passou a ser 15.8.2013. Além disso, de maneira injustificada, vencido esse prazo, ainda haveria prorrogação por 180 dias, levando o prazo de entrega, abusivamente, para 15.2.2014. Tais cláusulas, ininteligíveis e não destacadas, violam os deveres de informação, transparência e boa-fé, deixando o consumidor em desvantagem exagerada, o que as inquina de nulidade;

c) a primeira não cumpriu sua obrigação, já que o imóvel lhe foi entregue apenas em 12.08.2013, sem a expedição do competente habite-se. De forma abusiva, o contrato não prevê sanção à primeira ré caso se torne inadimplente. Todas as suas obrigações, por outro lado, estão vinculadas à cláusula





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

penal moratória, o que evidencia a relação de desequilíbrio contratual. Assim, a condenação das rés ao pagamento de multa moratória de 1% ao mês, sobre o valor atualizado do contrato, é essencial a reequilibrar as disposições contratuais;

d) o imóvel lhe foi entregue em agosto de 2013 e, até o ajuizamento da demanda, não houve a expedição do habite-se. No ínterim compreendido entre a entrega do imóvel e a expedição do habite-se, foi obrigado a pagar à Caixa Econômica Federal juros e correção monetária sobre o valor total financiado. A amortização do saldo devedor só terá início após a expedição do habite-se, eis que, de forma abusiva, esse período é compreendido como fase de construção. Ademais, o atraso na entrega da obra ocorreu de forma injustificada, de modo que os prejuízos advindos da mora da primeira ré devem ser por ela suportados, incumbindo a ambas as rés o dever de lhe pelos valores por ele pagos em decorrência do atraso na entrega do imóvel, até a expedição do habite-se;

e) foi privado do exercício do seu direito de propriedade sobre o bem imóvel em decorrência do atraso de sua entrega, fazendo jus à reparação dos prejuízos suportados, dentre os quais aquilo que deixou de lucrar. Em tendo o contrato previsto que a primeira ré faria jus à indenização mensal de 1% sobre o valor do contrato nos casos de resolução em que o comprador, ora autor, tenha fruído do imóvel, há de estabelecer relação de equilíbrio contratual, condenando as





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

rés a indenizar o autor pelo período em que não pode fruir do bem imóvel, em 1% sobre o valor do contrato, ao mês, até a entrega das chaves em 12.08.2013;

f) foi obrigado a constituir procurador particular para que pudesse buscar a tutela de seus direitos perante o Poder Judiciário, havendo de arcar com os honorários advocatícios a fim de remunerar o profissional.

Com base no princípio da reparação integral do dano, o montante correspondente aos honorários advocatícios contratuais deve ser ressarcido pelas rés em seu benefício;

g) na expectativa legítima de ser imitado na posse do imóvel em março de 2012, fez planos familiares que foram frustrados ante o inadimplemento contratual por parte das rés. Casou-se em fevereiro de 2012, contando com a entrega do imóvel dentro do prazo prometido. Desde o casamento até a entrega das chaves, por período correspondente a quase 2 anos, junto de sua esposa, residir de favor na casa de sua tia, situação que gerou inúmeros atritos entre o casal. Ademais, havia adquirido diversos móveis e eletrodomésticos que tiveram de ser amontoados na casa de seus pais e sua tia, o que conturbava a relação familiar. Não tinha, ainda, espaço para estacionar seus veículos, tendo suportado inúmeros transtornos em seu cotidiano, provenientes do atraso na entrega do imóvel adquirido, fazendo jus a reparação pelo abalo experimentado.

Deu à causa o valor de R\$ 41.000,00.





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

Com a inicial, apresentou documentos
(movs. 1.2/.1.20).

Determinou-se a citação das rés (mov.
10.1).

Citada, a ré _____ apresentou contestação, requerendo
a improcedência dos pedidos deduzidos nesta ação (mov.
47.1).

Em preliminar de contestação, arguiu a incompetência da
justiça comum para o processamento do feito, sustentando,
para tanto, que a cobrança dos encargos é realizada pela
Caixa Econômica Federal, que, portanto, tem interesse direto
na causa, o que atrai a competência para a Justiça Federal.
Ainda, alegou sua ilegitimidade para figurar no polo passivo
desta demanda em relação aos pedidos de restituição da
comissão de corretagem e cobrança dos juros de mora,
alegando, em suma, que o pedido de repetição dos encargos
deve ser deduzido contra a Caixa Econômica Federal,
responsável pela sua cobrança e o de restituição da comissão
de corretagem à Imobiliária, eis que não participou o recebeu
nenhum valor pelo contrato celebrado entre o autor e ela.

Quanto ao mérito, como matéria de defesa, afirmou, em
suma, que:





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

a) de acordo com o contrato preliminar havido entre as partes, o prazo estabelecido para a entrega do imóvel adquirido pelo autor foi estimado para maio de 2012 ou 24 meses a contar da assinatura do contrato de financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal. O autor estava ciente de que a data prevista era estimativa, podendo variar. Ainda, pactuou-se prazo de tolerância, permitindo a prorrogação do prazo de entrega do imóvel em até 180 dias, sendo que a evolução da obra depende de intempéries climáticas e oscilações de mercado. Firmado o contrato de financiamento em 15.08.2011, não se ignorando o prazo de tolerância previsto no contrato, o prazo final para a entrega da obra se daria em fevereiro de 2014. Em sendo o imóvel entregue em 12.08.2013, não houve atraso na conclusão da obra, sendo adimplida a obrigação na íntegra;

b) A previsão de prazo de tolerância para a entrega da obra encontra amparo no artigo 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964, diante do fato de as obras estarem sujeitas a eventos futuros, imprevisíveis e incertos. Ademais, não se demonstrou qualquer atitude da ré capaz de intervir na livre vontade do contratante. Dessa forma, não houve vícios de consentimento no momento da formação do contrato. Ainda, não há vedação legal a celebração de contratos de adesão, sendo que as cláusulas nesses presentes não são, por si só, abusivas;

c) eventual condenação não pode ser fixada com fundamento no tempo de atraso, na forma pretendida pelo autor, porque





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

dependeria da declaração da nulidade da cláusula quinta do contrato de promessa de compra e venda, o que ofenderia os princípios da autonomia privada e da livre iniciativa. Em havendo condenação, impugna os critérios unilateralmente propostos pelo autor quanto à forma de cálculo dos lucros cessantes pretendidos. Impugna, também, o requerimento de aplicação de multa moratória de 1%, o que seria plausível apenas no caso de inadimplemento total do contrato;

d) não há previsão de aplicação de multa contratual a ser adimplida pela ré. As cláusulas penais devem ser interpretadas restritivamente, de modo que não pode ser criada nova obrigação, fazendo com que o pedido formulado pelo autor não encontre respaldo;

e) a indenização por danos materiais depende da prova de efetivo suporte do dano. No caso, não há prova dos danos materiais pretendidos pelo autor, na modalidade de lucros cessantes, que não demonstrou a existência de contrato de aluguel por meio do qual receberia valores de futuro inquilino;

f) o serviço de intermediação para aquisição de imóveis é opcional e, uma vez utilizado, deve ser remunerado, não havendo que se falar em ressarcimento de valores adimplidos. A cobrança se deu de forma legítima ante a fruição dos serviços, pelo autor, sendo que, no contrato por ele firmado, há previsão expressa sobre o repasse da





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

responsabilidade quanto ao pagamento do serviço de corretagem ao comprador;

g) os débitos relativos aos juros de obra, acerca dos quais o autor pretende ser ressarcido, não foram comprovados pelo autor. O único meio de comprovar os fatos é pela verificação dos extratos emitidos pela instituição financeira, o que não foi colacionado aos autos, não fazendo jus o autor a procedência do pedido formulado;

h) o dano moral necessita, para sua configuração, de prova de que a ofensa tenha se dado de maneira grave e dolorosa, atingindo os direitos de personalidade do cidadão, o que não houve no caso em tela. O mero descumprimento contratual é aborrecimento rotineiro que não caracteriza dano moral;

i) a contratação de advogado pelo autor para representá-lo em Juízo não induz à sua responsabilidade de arcar com os honorários contratuais pactuados entre ele e terceiro.

Com a contestação, apresentou documentos (movs. 47.2/47.6).

O autor impugnou os termos da contestação apresentada (mov. 51.1).

O autor e a ré _____ manifestaram-se pelo julgamento antecipado do feito (movs. 59.1 e 61.1).





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

O autor apresentou documentos (movs. 68.2/68.4), acerca dos quais a ré _____ se manifestou (mov. 77.1).

Determinou-se a citação da ré _____ Imóveis, ante a ausência de comprovante apresentado nos autos (mov. 84.1)

Comunicou-se a alteração da razão social da ré que passou a figurar como _____ LTDA (mov. 97.1).

Devidamente citada, a ré _____ LTDA apresentou contestação, requerendo a extinção do feito sem análise do mérito ou, subsidiariamente, a improcedência dos pedidos formulados (mov. 152.1)

Em preliminar de contestação arguiu a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda e a prescrição da pretensão deduzida pelo autor.

Como matéria de defesa, quanto ao mérito, afirmou, em síntese, que:

a) efetivamente prestou serviços ao autor, auxiliando-o na aquisição da unidade residencial, cobrando de forma legítima os honorários de corretagem, tendo prestado de forma clara e transparente todas as informações relativas ao negócio realizado. Não é justa a restituição dos





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

valores que remuneraram um serviço prestado. Ademais, o autor adimpliu o preço total do imóvel, não cabendo àquele definir a destinação das verbas em momento posterior ao adimplemento;

b) em havendo condenação ao ressarcimento das verbas adimplidas para remunerar os serviços de corretagem prestados, essa deve ser direcionada à ré _____, que estabeleceu o preço total do imóvel, incluindo-se a taxa de corretagem;

c) não houve a prática de atos ilícitos que causassem sofrimento ao autor, capaz de configurar dano moral a ser reparado. Ademais, os fatos narrados configuram mero aborrecimento, que não confere o direito à indenização pleiteado.

Com a contestação, apresentou documentos (movs. 152.2/152.13).

Realizou-se audiência de conciliação, resultando infrutífera a tentativa composição consensual da lide (mov. 161.1).

O autor impugnou os termos da contestação (mov. 178.1).

Instadas as partes a se manifestar acerca das provas que pretendem produzir, o autor requereu a produção de prova





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

documental (mov. 188.1), a ré _____ LTDA pleiteou o julgamento antecipado do feito (mov. 189.1).

O autor apresentou documentos nos autos (mov. 229.1/229.2).

A ré _____ requereu o reconhecimento da prescrição da pretensão deduzida pelo autor quanto a restituição dos valores adimplidos a título de taxa de corretagem, nos moldes do julgamento do RESP repetitivo nº 1.551.956/SP (mov. 230.1).

Vieram-me os autos conclusos para sentença.

É o relatório.

II - FUNDAMENTAÇÃO

II.1 - QUESTÕES PRELIMINARES

II.1.1 - INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM PARA O PROCESSAMENTO E JULGAMENTO DO FEITO

Não merece acolhida a preliminar de incompetência deste Juízo, arguida pela ré _____





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

_____, proveniente da alegação de que a Caixa Econômica Federal teria interesse de intervir no feito, sendo o seu processamento de competência da Justiça Federal.

Nos termos do art. 109, I, da Constituição Federal, compete aos juízes federais processar e julgar "*as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho*"

A Caixa Econômica Federal não é autora, ré, assistente ou opoente nesta relação processual. Não se vislumbra, ademais, caso de litisconsorte passivo necessário, já que nos casos de responsabilidade solidária, como a existente na hipótese em tela, como m ais bem explicitado a seguir, cabe ao autor acionar, à sua escolha, qualquer dos devedores. E, cuidando-se de relação jurídica sujeita às normas do Código de Defesa do Consumidor, não se revela possível a intervenção de terceiros, particularmente o chamamento o processo.

Desse modo, rejeito a alegação de incompetência deste Juízo para processar e julgar a presente causa.

II.1.2 - ILEGITIMIDADE PASSIVA

Não merece acolhida a exceção processual ventilada por ambas as rés, segundo a qual não se faria



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

presente uma das condições da ação, já que seriam ilegítimas para figurar no polo passivo desta.

De acordo com os escólios de CINTRA, GRINOVER e DINAMARCO, a exigência da observância das condições da ação deve -se ao princípio de economia processual: quando se percebe, em tese, segundo a afirmação do autor na petição inicial ou dos elementos de convicção já trazidos com ela, que a tutela jurisdicional requerida não poderá ser concedida, a atividade estatal será inútil, devendo ser imediatamente negada¹.

Seguindo esse viés, a **legitimidade de partes** foi estatuída como forma de racionalizar a prestação jurisdicional, evitando que a ação seja **proposta por alguém que não possa se favorecer da procedência dos pedidos nela deduzidos** (legitimidade ativa), tampouco que siga em relação a um dado sujeito que **não terá sua esfera de direitos restrita pelos efeitos da tutela pretendida** (legitimidade passiva).

A análise dessa pertinência subjetiva, todavia, não implica incursão acerca da ocorrência ou não dos fatos descritos na inicial que amparariam (causa de pedir remota) o pedido deduzido. Também não demanda exame sobre a adequação do pedido frente ao direito objetivo (causa de pedir próxima). Como as demais condições da ação, a legitimidade das partes é aferida a partir das afirmações de fato e de direito contidas na inicial, que devem, para fins

¹ ANTÔNIO CARLOS DE ARAÚJO CINTRA, ADA PELLEGRINI GRINOVER e CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO. *Teoria Geral do Processo*, 25ª ed. São Paulo: Malheiros, 2009, p. 276,



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

desse controle, ser consideradas verdadeiras (*in status assertionis*)². A avaliação acerca da efetiva ocorrência dos fatos tal como narrados ou a adequação do pedido ao ordenamento jurídico, por seu turno são **questões de mérito**, como pontua JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS BEDAQUE:

...para verificar a legitimidade, (...), o Juiz deve considerar a relação jurídica in status assertionis, abstraindo da sua efetiva existência. Raciocina o magistrado, por hipótese, no condicional, admitindo, provisoriamente, a veracidade dos fatos alegados. A efetiva existência desses fatos constitui mérito e será examinada com base na prova produzida³.

Definidas essas premissas, cabe volver ao exame do caso concreto.

Na inicial, a parte autora afirma que, segundo a dinâmica dos fatos narrados e de sua interpretação do ordenamento jurídico, faz jus a repetição de indébito e o recebimento de indenização por danos materiais e morais, em virtude da falha no serviço prestado por ambas as rés.

Analisando esse contexto e presumindo -
como se devem presumir no exame das condições da ação -

²AgRg no AgRg no REsp 1361785/AL, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/03/2015, DJe 10/03/2015; AgRg nos EmbExeMS 10.424/DF, Rel. Ministro ROGERIO SCHIETTI CRUZ, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 24/06/2015, DJe 01/07/2015.

³ JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS BEDAQUE. *Pressupostos processuais e condições da ação*. In: Justitia, n° 53. São Paulo, out./dez. 1991, p. 58.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

verdadeiras essas afirmações de fato e de direito, é clara a **pertinência subjetiva da demanda**, a justificar a inclusão das rés no polo passivo. Caso venha ser julgado procedente o pedido, **elas sofrerão restrições em sua esfera de direitos, tendo de entregar a prestação pr etendida, sob pena de se submeter a execução forçada** . Logo, é evidente sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação, razão pela qual deve ser rejeitada a exceção processual ventilada.

A caracterização efetiva da responsabilidade civil das rés, ou se ela é, ao revés, de terceiro, é questão de mérito. E como tal será examinada.

II.2 - QUESTÕES PREJUDICIAIS DE MÉRITO

II.2.1 - PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DA TAXA DE CORRETAGEM

Arguiram as rés a prescrição da pretensão de ressarcimento dos valores adimplidos a título de taxa de corretagem . Essa exceção material não merece, todavia, prosperar.

O Superior Tribunal de Justiça, em sede de julgamento de Recurso Especial submetido à sistemática dos recursos repetitivos representativos da controvérsia⁴, consolidou entendimento segundo o qual , em se tratando de pretensão de restituição de valores referentes à taxa de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), em contrato de compra e venda de imóvel, prazo prescricional é de 3 anos:

⁴ RECURSO ESPECIAL Nº 1.551.956 - SP (2015/0216171-0)



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESTITUIÇÃO DE TAXA DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL DE 3 ANOS. 1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da "incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC)". 2. Agravo interno no recurso especial não provido. (AgInt no REsp 1672696/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/10/2018, DJe 17/10/2018)

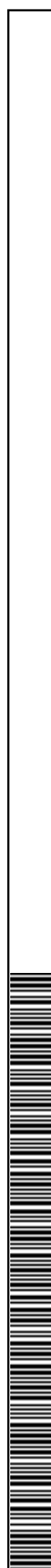
O prazo prescricional da repetição do indébito tem por termo inicial a data do pagamento reputado indevido, como reconheceu o Superior Tribunal de Justiça, em caso análogo:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE





IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE
CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL.





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

*TERMO INICIAL. DATA DO PAGAMENTO.
INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ.
OBRIGAÇÃO DE PAGAR A COMISSÃO DE
CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO PRÉVIA.
REEXAME DE PROVAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA
Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS
PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO INTERNO NÃO
PROVIDO. 1. Aplica -se o NCPC a este
julgamento ante os termos do Enunciado
Administrativo nº 3, aprovado pelo
Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:
Aos recursos interpostos com fundamento
no CPC/2015 (relativos a decisões
publicadas a partir de 18 de março de
2016) serão exigidos os requisitos de
admissibilidade recursal na forma do
novo CPC. 2. A Segunda Seção do STJ, no
julgamento do REsp nº 1.551.956/SP, sob
a sistemática do repetitivo, firmou o
entendimento de que o prazo
prescricional para a referida pretensão
seria o previsto no art. 206, § 3º, IV,
CC/02, ou seja, o trienal. Em tal
hipótese, o termo inicial do prazo
prescricional deve ser a data do
pagamento. (...). (AgInt no REsp
1832495/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO,
TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/2020,
DJe 23/04/2020)*

Volvendo ao caso concreto, da análise do
contrato de promessa de compra e venda celebrado pelas



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

partes, as obrigações constituídas pelo autor na relação processual foram adimplidas por meio do pagamento de um sinal, no valor de R\$ 1.249,00, de R\$ 5.040,00, pagos em 21 parcelas, de R\$ 10.578,00, advindos de seu FGTS, e R\$ 86.813,00, financiados junto à Caixa Econômica Federal.

Ainda, o valor pago a título de taxa de corretagem não foi destacado do valor total da compra, não havendo disposição sobre qual pagamento se direcionava a quitação de referida cobrança. Dessa forma, para definição do pagamento da taxa de corretagem, necessário se valer do disposto no art. 355 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 355. Se o devedor não fizer a indicação do art. 352 , e a quitação for omissa quanto à imputação, esta se fará nas dívidas líquidas e vencidas em primeiro lugar. Se as dívidas forem todas líquidas e vencidas ao mesmo tempo, a imputação far-se-á na mais onerosa.

Assim, em sendo a dívida mais onerosa a correspondente ao adimplemento da aquisição do imóvel, consequentemente, a taxa de corretagem seria adimplida em momento ulterior. Portanto, foi quitada por meio dos valores objeto do contrato de financiamento celebrado junto a Caixa Econômica Federal, que foi firmado em **15.08.2011**. E, a contar dessa data, o prazo prescricional da pretensão findar-se-ia em 16.08.2014.





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

A presente demanda foi ajuizada em 28.10.2013. Portanto, em momento anterior ao advento da prescrição referente a prescrição do autor. Dessa forma, afasto a prejudicial de mérito aventada em sede de contestação.

Superadas as questões suscitadas em preliminar de contestação, presentes os pressupostos processuais e condições da ação, passo ao exame das questões que constituem o mérito da demanda.

II.3 - QUESTÕES DE MÉRITO

II.3.1 - MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL

O instrumento de contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel deve estabelecer o termo certo de entrega da obra, permitindo-se a fixação de prazo de tolerância de 180 dias.

Referida cláusula deve ser redigida de maneira clara. E - sob pena de perder a sua natureza de termo, ou seja, evento futuro e certo, e colocar, assim, o consumidor em situação de desvantagem, a obrigação não pode estar condicionada a evento futuro e incerto, como, por exemplo, à concessão de financiamento, como reconheceu o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de Recurso Especial contra acórdão proferido em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR):





RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO
PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE
DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

*DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ.
PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS
ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA
CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO.
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM
CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS
EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM.
RECURSOS DESPROVIDOS. (...). 1.1 Na
aquisição de unidades autônomas em
construção, o contrato deverá
estabelecer, de forma clara, expressa e
inteligível, o prazo certo para a
entrega do imóvel, o qual não poderá
estar vinculado à concessão do
financiamento, ou a nenhum outro negócio
jurídico, exceto o acréscimo do prazo de
tolerância. (...). (REsp 1729593/SP,
Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE,
SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019,
DJe 27/09/2019) - sem destaque no
original.*

Volvendo ao caso concreto, da análise do
contrato celebrado entre as partes, o prazo para entrega do
imóvel foi pactuado da seguinte forma (mov. 1.6):



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

5) CLÁUSULA QUINTA: DA ENTREGA E IMISSÃO NA POSSE

A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato até o último dia útil do mês mencionado no item 5 do Quadro Resumo. **salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com Instituição financeira.** Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento

Independentemente do prazo acima previsto, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias corridos. Na superveniência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Código Civil, esta tolerância ficará prorrogada por tempo indeterminado.

O item 5 do Quadro Resumo assim dispõe
(mov. 1.5):

5) ENTREGA DO IMÓVEL :

Entrega: 05/2012 (maio de 2012) *O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) declara ter conhecimento de que a data de entrega de chaves retro mencionada é estimativa e que poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Prevalecerá como data de entrega de chaves, para quaisquer fins de direito, 24 (Vinte e Quatro) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro.

Percebe-se, portanto, que o prazo para a entrega do imóvel foi pactuado de forma imprecisa, vinculado à data de assinatura do contrato de financiamento, evento futuro e incerto. Ou seja, em descompasso com o entendimento jurisprudencial exarado pelo Superior Tribunal de Justiça sobre a questão.

Dito isso, há de se reconhecer a abusividade da cláusula e a ela se conferir interpretação conforme o ordenamento jurídico. Desse modo, o prazo para entrega da obra deve ser considerado como sendo o mês de **maio de 2012**. É, todavia, válido o prazo de tolerância, estabelecido em **180 dias**, nos termos do próprio contrato. Logo, o imóvel deveria ser entregue ao autor até **novembro de 2012**.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

É incontestado que o primeiro réu não entregou o imóvel em referida data.

O inadimplemento de obrigação positiva, líquida (objeto determinado), possível e útil ao credor, constituída por negócio jurídico (responsabilidade contratual), "no seu termo", constitui de pleno direito em mora o devedor" (art. 397, CC), que o tenha causado por conduta culposa ou dolosa (art. 396, CC). Portanto, caracterizada a mora, a partir de novembro de 2012.

II.3.2 - MULTA MORATÓRIA

No contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, pactuou-se cláusula penal moratória caso o promitente comprador deixasse de adimplir pontualmente as suas obrigações. No caso de descumprimento das obrigações havidas pela promitente vendedora, ora ré, não fora pactuada qualquer cláusula penal a ser observada, como se infere da cláusula 4.2 (mov. 1.6):

4.2) ATRASO DO PAGAMENTO:

Caso não sejam pagas na data de seu vencimento, as parcelas ficarão sujeitas, até o seu efetivo pagamento, à multa de 2%(dois por cento), acrescida de 1%(um por cento) de juros moratórios ao mês ou "Pro-rata-die". Em se tratando de parcela reajustável, as penalidades serão calculadas sobre o valor atualizado da parcela. Em se tratando de parcela fixa, as penalidades serão calculadas sobre o valor original, previsto na Quadro Resumo.

O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de Recurso Especial submetido à sistemática dos



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

recursos repetitivos, representativos da controvérsia fixou tese, com eficácia vinculante horizontal, segundo a qual *No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.* (...)" (REsp 1631485/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019)

Dessarte, procedente o pedido de condenação ao pagamento de **multa moratória de 1% do valor atualizado do contrato por mês de atraso**, desde a constituição em mora, em **novembro de 2012**, até a entrega das chaves, ocorrida em **12.8.2013**.

II.3.3 - LUCROS CESSANTES

Não procede, todavia, o pedido de condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes.

Conforme preceitua o art. 408 do Código Civil, "*incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora*". Em caso de inadimplemento da obrigação, tem incidência a **cláusula penal compensatória**. E, em decorrência da mora, **a cláusula penal moratória**.

Os objetivos da **cláusula penal compensatória**, como anotam TEPEDINO, BARBOZA e MORAES, "...a despeito da discussão doutrinária sobre a sua finalidade precípua, são o de servir de instrumento de **pré-fixação das**



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

perdas e danos e, simultaneamente, elemento de reforço do liame contratual⁵".

Servindo não apenas como **sanção-pena (desestímulo à prática do ilícito)**, mas também como liquidação antecipada da **sanção-execução (remoção dos efeitos do ilícito)**, à luz do disposto no art. 410 do Código Civil, anota a doutrina que *"vedada apresenta-se a sua cumulação com outra pretensão reparatória, quando a pena convencional mostra-se inferior ao prejuízo experimentado; a menos que as partes, expressamente, tenham previsto indenização suplementar", hipótese em que ao credor será obrigatória a comprovação do prejuízo excedente, valendo a cláusula penal como mínimo indenizatório⁶*".

A **cláusula penal moratória**, por seu turno, *"visa impedir o retardamento culposos da prestação obrigacional, servindo de instrumento para compelir o devedor a não só cumprir a obrigação contraída como a fazê-lo na forma, no prazo e no local avençados⁷"*. Tem, portanto, segundo ensinamentos doutrinários, como finalidade exclusiva impelir o devedor ao adimplemento pontual e correto da obrigação. Não visa, assim, a remover os efeitos de eventual inadimplemento. Desse modo, diferentemente da **cláusula penal compensatória**, a **cláusula penal moratória** *"pode ser objeto*

⁵ GUSTAVO TEPEDINO, HELOÍSA HELENA BARBOZA e MARIA CELINA BODIN DE MORAES. *Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República*, vol. I. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 745.

⁶ Idem.

⁷ Idem.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

de cumulação, pelo credor, à exigência de regular cumprimento da obrigação principal⁸".

O entendimento doutrinário, todavia, não reflete o entendimento jurisprudencial consolidado. Muito embora diversos precedentes acolhessem a interpretação acima explicitada, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.635.428/SC, submetido à sistemática dos recursos repetitivos representativos da controvérsia, *incidenter tantum*, reconheceu a **natureza indenizatória** da **cláusula penal moratória**, como explicitado no voto vencedor, de relatoria do Min. LUIS FELIPE SALOMÃO:

"Embora por dever de lealdade não se desconheça haver alguns precedentes, um inclusive de minha relatoria - a grande maioria em sede de agravo interno, sem maior debate ou reflexão -, apontando a natureza de pena da cláusula moratória, na verdade, a sua natureza é eminentemente reparatória, ostentando, reflexamente, função dissuasória.

Tanto a reparação civil quanto a punição ostentam função dissuasória. A dissuasória, no âmbito da responsabilidade civil (contratual ou extracontratual), diferencia -se da meramente punitiva por buscar dissuadir condutas futuras mediante

⁸ Ibidem, p. 745/746.





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

reparação/compensação dos danos individuais (FACCHINI NETO, Eugênio. SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). O novo código civil e a constituição. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003, p. 164).

Tanto é assim que o art. 412 do CC/2002, em linha com as mais modernas legislações que se extraem do direito comparado e com a natureza meramente reparatória da cláusula penal moratória, estabelece, prevenindo o enriquecimento sem causa do lesionado, que o valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal. Já o art. 413 do Diploma civilista, com o mesmo intento de claramente conferir caráter reparatório, e não punitivo, da cláusula penal, dispõe que a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio".

Reconhecendo a natureza precipuamente indenizatória também da cláusula penal moratória, o Superior Tribunal de Justiça estabeleceu, nessa oportunidade, entendimento segundo o qual **"havendo a cláusula penal no**





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

sentido de prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe posterior cumulação com lucros cessantes”:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta - se sua cumulação com lucros cessantes. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp 1635428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019)

Diante desses fundamentos, havendo cláusula moratória equivalente ao valor locatício, improcedente o pedido de condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

II.3.4 - DANO MORAL

Os danos materiais ou morais são consequência da lesão a direito patrimonial ou extrapatrimonial. O primeiro advirá dos casos em que a lesão implica redução da esfera de bens e direitos que compõe o **patrimônio material do indivíduo**. O segundo das situações em que a lesão a **direitos da personalidade** ou mesmo **patrimoniais** acabem por afetar o indivíduo, como apontado por MARIA CELINA BODIN DE MORAIS, "*em sua subjetividade, em sua intimidade psíquica, sujeita a dor ou sofrimento intransferíveis*. Dano moral é, portanto, o efeito não-patrimonial da lesão⁹".

Tratando-se de um estado subjetivo, a demonstração do dano moral não pode ser feita por **prova direta**.

Conforme destacado por CLÁUDIA SOFIA ALVES TRINDADE, "*atenta a sua natureza de interioridade, os estados subjetivos apenas podem ser concebidos no tempo - como objetos que têm uma duração - e já não no espaço - como objetos que "se situam" ou "são". Possuindo apenas a característica da temporalidade, os estados subjetivos não são suscetíveis de apreensão direta por terceiros, ou seja, por quem não os experiência*¹⁰".

⁹ MARIA CELINA BODIN DE MORAES. *Danos à Pessoa Humana, uma leitura civil-constitucional dos danos morais*. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 156/157.

¹⁰ CLÁUDIA SOFIA ALVES TRINDADE. *A Prova de Estados Subjetivos no Processo Civil*. Coimbra: Almedina, 2016, p. 53.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

Essa impossibilidade de elucidação por prova direta, não impede, todavia, a prova do estado subjetivo. Apenas limita os meios de sua prova. *Com efeito, não sendo os estados subjetivos diretamente perçecionáveis por quem não os experiencia, fica afastada a possibilidade de recurso a prova direta ou mediata. **Mas, (...), os estados subjetivos podem ser conhecidos através de atividade probatória indireta, ou seja, com recurso a presunções judiciais**¹¹.*

Diante dessas ponderações, a prova do dano moral pode ser feita por meio de prova indireta, ou seja, pela prova de fatos indiciários que, vistos sob a regra da experiência comum, autorizam a presunção do estado subjetivo do indivíduo.

Na situação em apreço, evidenciou-se que o imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda foi entregue em atraso. A mora no adimplemento contratual, lesão a direito patrimonial, diante de peculiaridade excepcionais do caso concreto, devidamente comprovadas, são capazes de autorizar a presunção da ocorrência de dano moral.

Há indícios seguros de que o imóvel se destinava à primeira moradia do autor e de sua esposa, o que decorre da certidão de casamento lavrada em **11.02.2012** (mov. 1.4), ou seja, pouco antes do prazo regular para a entrega prevista em contrato, qual seja, **maio de 2012**. Além disso, móveis e eletrodomésticos foram adquiridos entre os meses de

¹¹ Ibidem, p. 54.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

março e julho de 2013 (movs. 1.12/1.15), o que autoriza a presunção de que só passado mais de um ano da data prevista puderam dar início à aquisição dos utensílios que mobiliariam a residência.

O atraso injustificado na entrega de imóvel é fato que, por si só, causa dissabor no promitente comprador. A repercussão da lesão é mais intensa nos casos em que o imóvel não se destina à especulação imobiliária ou a tornar-se fonte de rendimento. Impacta sensivelmente aspectos da subjetividade quando o imóvel se destina à moradia. E ainda mais intensa é a repercussão subjetiva na hipótese de tratar-se de imóvel que será o primeiro domicílio de casal, no início de sua vida conjugal, causando, inegável, **dano à moral**.

O atual paradigma do direito prega que sempre que possível a recomposição do dano deve se dar *in natura*. Remetem-se à tutela pelo equivalente monetário apenas os casos em que é impossível o restabelecimento do estado inicial das coisas. Ocorre que no caso do dano moral dificilmente é possível essa recomposição direta. Portanto, impõe-se a tutela do direito por meio do pagamento de indenização em pecúnia.

A forma de quantificação da indenização por danos morais é questão bastante discutida na doutrina e jurisprudência. Da análise do ordenamento jurídico, bem como das diversas posições trazidas a respeito do tema, filio-me ao posicionamento de MARIA CELINA BODIN DE MORAES, que consigna que a definição do valor deve tomar por base as *consequências, materiais ou imateriais, na pessoa da vítima*,





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

*e em toda a sua extensão, não importando se a conduta
ofensiva foi mais grave ou menos grave.*

Aprofundando o tema, prossegue a autora:

*A mudança de perspectiva em direção à
adoção do conceito de dignidade humana
como fundamento do dano moral influencia
ainda o critério da reparação integral,
em razão do peso atribuído às próprias
condições pessoais da vítima. Se foi sua
dignidade lesionada, tornar-se-ão mais
objetivamente apreciáveis os fatores
individuais a serem levados em
consideração pelo juízo de reparação.
Sob esta ótica, ficam desde logo
excluídos quaisquer critérios que tenham
como parâmetro as condições econômicas
ou o nível social da vítima, não se
coadunando com a noção de dignidade,
extrapatrimonial na sua essência,
quaisquer fatores patrimoniais para o
juízo de reparação.*

*No entanto, e por outro lado, as
condições pessoais da vítima, desde que
se revelem aspectos de seu patrimônio
moral, deverão ser cuidadosamente
sopesadas, para que a reparação possa
alcançar, sob a égide do princípio da*





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

isonomia substancial, a singularidade de quem sofreu o dano¹².

Assim, a definição do quantum indenizatório deverá tomar por base a extensão do dano, que é variável a depender das características peculiares de cada pessoa, não se vinculando, no entanto, ao grau de culpa do causador do dano, ou às condições financeiras do ofendido, ressalvado o caso em que há clara desproporção entre a gravidade da culpa e o dano (art. 944, par. u., CC).

Na situação em tela, considerando as peculiaridades fáticas acima referidas, capazes de evidenciar, por meio de raciocínio lógico -dedutivo, o considerável grau de frustração e dor do autor, entendo suficiente para reparação do dano sofrido a fixação de indenização em pecúnia, que arbitro no importe de R\$ 10.000,00¹³.

¹² Ibidem, p. 306/307.

¹³ APELAÇÃO CÍVEL (1) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS, INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS - CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA - PEDIDO DE RESCISÃO FORMULADO PELA PROMITENTE COMPRADORA EM RAZÃO DO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA E DE VÍCIOS DE QUALIDADE DO IMÓVEL - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - RECURSO DA AUTORA - TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES - PERÍODO DE MORA DA CONSTRUTORA DATA DA EMISSÃO DO "HABITE -SE" - PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO QUE JUSTIFICAM A MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - PEDIDO DE RESCISÃO FORMULADO ANTES DA REALIZAÇÃO DE VISTORIA E DA DISPONIBILIZAÇÃO DA POSSE DIRETA À PROMITENTE COMPRADORA - DANO MORAL - DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO - FRUSTRAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. (...) 2. O descumprimento contratual que extrapola o mero dissabor do cotidiano, como ocorreu no caso em exame, caracteriza dano moral indenizável, visto o injustificado atraso na conclusão das obras e entrega do imóvel adquirido pela autora para moradia. Valor fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a fim de assegurar compensação para a vítima e de prevenção ao ofensor, servindo de desestímulo à prática e reincidência de danos semelhantes. (...) (TJPR - 17ª C.Cível - 0007176-89.2012.8.16.0001 - Curitiba - Rel.: Desembargadora Rosana Amara Girardi Fachin - J. 07.04.2020)



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

II.3.5 - HONORÁRIOS CONTRATUAIS

O ajuizamento da ação implica custos ao autor. Em vista do princípio da indenização integral, o sistema processual, na sua melhor técnica, obrigaria o vencido a pagar as custas e despesas processuais e montante correspondente ao que ordinariamente se cobrariam de honorários advocatícios, em favor daquele que os desembolsou. O legislador pátrio, todavia, optou por não observar a teoria do processo e o princípio da reparação integral dos prejuízos, e estabeleceu que os honorários de sucumbência são de titularidade do advogado, e não da parte que despendeu valores para remuneração de seu representante judicial.

Sobre a questão, oportuno trazer as críticas e ponderações tecidas por CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO:

"Embora a responsabilidade do vencido pelos honorários do advogado do vencedor esteja inserida no sistema como autêntico reembolso destinado a evitar desfalques no patrimônio daquele que tinha razão (Chiovenda), o Estatuto da Advocacia estabelece que eles pertencem ao advogado (art. 23) e confere a este legitimidade ad causam para promover a execução forçada relativa a tais honorários, em nome próprio (tal é o direito autônomo incluído no art. 23).





Em princípio, com o trânsito em julgado da condenação em honorários o patrono do

PODER JUDICIÁRIO

e passa ser seu dono¹⁴".

adversa e seu patrono:





Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

vencedor torna-se credor do vencido pelo valor destes e, quando é feito o depósito à disposição do juízo, ele adquire direito de propriedade sobre esse valor

Diante da sistemática adotada, de modo a não implicar *bis in idem*, forçando a parte vencida a pagar duplamente verba destinada a ressarcir o despendido para o patrocínio técnico, é consolidado na jurisprudência o entendimento de que é indevida a condenação do sucumbente ao pagamento dos honorários contratuais pactuados entre a parte

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PEDIDO DA PARTE VITORIOSA À CONDENAÇÃO DA SUCUMBENTE AOS HONORÁRIOS CONTRATUAIS DESPENDIDOS. DESCABIMENTO. PRECEDENTES DA CORTE ESPECIAL E DA SEGUNDA SEÇÃO DO STJ. DANO MORAL. NÃO O INCIDÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. 1. A Corte Especial e a Segunda Seção do STJ já se pronunciaram no sentido de ser incabível a condenação da parte sucumbente aos honorários contratuais despendidos pela vencedora. Precedentes: EResp. 1.507.864/RS, Relatora Ministra LAURITA VAZ, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/4/2016, DJe 11/5/2016 e EResp

¹⁴ CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO. *Instituições de Direito Processual Civil*,



vol. II, 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 2009, P. 692.





PODER JUDICIÁRIO





Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

1.155.527/MG, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/6/2012, DJe 28/6/2012). 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1332170/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2019, DJe

Assim, em confronto com a interpretação dada ao sistema normativo pela jurisprudência consolidada, não procede a pretensão condenatória, visando o ressarcimento das despesas realizadas para a contratação de

Nesse prisma, a real reparação integral do autor poderá ser feita tão somente consensual e extrajudicialmente por seu advogado, como aponta CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO, ao discorrer sobre a interpretação *sistemática, teleológica e informada pelos critérios de razoabilidade que devem prevalecer em toda interpretação*

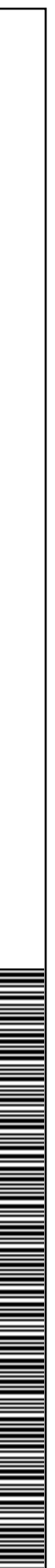
“Dessa visão racional e à luz do que a lei expressa dispõe, chega -se em primeiro lugar à conclusão de que, à falta de ajuste contratual entre advogado e cline te em sentido

¹⁵ Idem.

14/02/2019)



advogado. *jurídica*¹⁵:





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

contrário, os honorários de sucumbência pertencem ao advogado e não ao cliente. Conclui-se também que, embora os honorários sejam um bem disponível, porque patrimonial, em princípio será nula a cláusula contratual que impeça o advogado de receber ao menos o equivalente ao valor pelo qual o vencido vier a ser condenado - e tal é o significado razoável e aceitável da disposição contida no art. 24, § 3º, do Estatuto da Advocacia. Diante dessa norma assim interpretada e da premissa de que os honorários são disponíveis, se o constituinte pagar ou tiver pago ao advogado mais do que o valor dos honorários da sucumbência (seja mediante parcelas pro labore ou ad exitum), não será nula a cláusula que destine os honorários à própria parte e não ao defensor"¹⁶.

II.3.6 - TAXA DE CORRETAGEM

Nos termos do art. 722 do Código Civil, "pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas". À luz do que preconiza o art. 724 do Código

¹⁶ Ibidem, p. 693.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

Civil, a remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, poderá ser livremente pactuada entre as partes. Se não houver pactuação, seguem-se os usos e costumes locais.

Analisando questão de direito análoga, o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recurso especial, submetido ao procedimento dos repetitivos representativos da controvérsia, fixou a tese segundo a qual **é válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao consumidor, desde que haja cláusula expressa impondo a ele a obrigação:**

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma,





com o destaque do valor da comissão de corretagem. (...). (REsp 1599511/SP,





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

Rel. Ministro PAULO DE TARSO
SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em
24/08/2016, DJe 06/09/2016)

No caso, não há cláusula expressa que preveja a transferência da obrigação ao consumidor. Logo, revela-se indevida a cobrança da comissão de corretagem e, portanto, procedente o pedido condenatório.

A restituição dos valores cobrados deve se dar de forma simples, sendo que para a configuração da má-fé, na forma prevista no parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor, é imprescindível a sua demonstração, presumindo-se, em caso contrário, a boa-fé das partes.

II.3.7 - ENCARGOS RELATIVOS A JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DEPOIS DO PRAZO PREVISTO PARA ENTREGA DA OBRA

Conforme prevê a **cláusula sétima, inc. II**, do contrato celebrado entre as partes e Caixa Econômica Federal (mov. 1.8), na **fase de construção**, obrigou-se o autor, na condição de mutuário, a pagar à instituição financeira, mensalmente, os *encargos relativos a juros e atualização monetária, à taxa prevista no item "C" deste instrumento, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês:*

PRO sentença

FORÇA-TAREFA CGJ

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

CLÁUSULA SÉTIMA - FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO DAS TAXAS À VISTA, NA FASE DE CONSTRUÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO E DOS ENCARGOS MENSAS - São devidas seguintes taxas e encargos:

I - Pelo(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), na contratação:

a - Primeiro Prêmio de Seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente.

II - Pelo(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), mensalmente, na fase de construção, mediante débito em conta, o que fica desde já autorizado:

a - Encargos relativos a juros e atualização monetária, à taxa prevista no item "C" deste instrumento, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês;

b - Prêmio de Seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente;

c - Taxa de administração.

Após o término da fase de construção, nos termos da cláusula sétima, inc. V, obrigou-se o autor, como mutuário, a pagar a prestação de amortização e juros, conforme taxas previstas em contrato:

V - Pelo(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), mensalmente, após o término da fase de construção, mediante boleto bancário, folha de pagamento ou débito em conta de livre movimentação de qualquer tipo titulada pelo(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), na CEF, mediante opção formal do(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), sendo que em caso de opção pelo débito em conta, este fica desde já autorizado:

a - Prestação de Amortização e Juros (A+J), à taxa prevista no item "C" deste instrumento.

b - Prêmio de Seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente e DFI - Danos Físicos ao Imóvel.

c - Taxa de Administração.

No que concerne ao marco do término da fase de construção, como se infere dos termos empregados no instrumento contratual, ele não coincide com a efetiva entrega do imóvel, mas com o término do prazo fixado para tanto, como se infere das **cláusulas quarta, parágrafo único e sétima, parágrafo terceiro**, do contrato celebrado entre as partes e Caixa Econômica Federal, *in verbis*:

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DE CONSTRUÇÃO - O prazo para o término da construção será 20 meses, não podendo ultrapassar o estatuído nos atos normativos do CCFGTS, do SFH e da CEF, sob pena de a CEF considerar vencida a dívida.

Parágrafo Único - Findo o prazo fixado para o término da construção, ainda que não concluída a obra, os recursos remanescentes permanecerão indisponíveis, dando-se início ao vencimento das prestações de amortização, no dia que corresponder ao da assinatura do contrato, sob pena de vencimento antecipado da dívida.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

Parágrafo Terceiro – A amortização do financiamento será efetuada em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira prestação no mês subsequente ao término do cronograma de obras e no dia correspondente ao da assinatura do presente contrato de financiamento.

Como se extrai desses textos normativos, findo o “prazo para o término da construção”, ou seja, com o “término do cronograma de obras”, deveriam cessar as cobranças previstas no inc. II, da cláusula sétima, passando-se à amortização propriamente do empréstimo (cláusula sétima, inc. V c/c o par. nono). Fixando-se o prazo de 20 meses para conclusão da obra, a partir de assinatura do contrato, que se deu em 15.8.2011, todas as cobranças de juros e correção monetária, sem amortização do principal, lançadas a partir desta data se mostram indevidas.

Essa conclusão não é alterada pela previsão de prorrogação, mediante autorização da CEF, estipulada na cláusula quarta do contrato. Em verdade, pela incidência das normas de proteção ao consumidor, a este texto normativo impõe-se conferir interpretação conforme às normas do Código de Defesa do Consumidor, em especial em vista do que dispõe o art. 51, X, do Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;







PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

Como se infere dos termos do contrato, a prorrogação do prazo para conclusão da obra não conta com a participação do mutuário, sendo autorizada exclusivamente pela Caixa Econômica Federal. Essa alteração do prazo, por sua vez, implica a extensão do prazo da incidência dos juros da obra, o que, por sua vez, transfere os ônus da mora inteiramente ao consumidor, majorando, ainda que indiretamente, o preço pelo serviço fornecido. Assim, ao se estabelecer a previsão de prorrogação, a norma atinge apenas a construtora/incorporadora e a instituição financeira, afastando, em caso de aceitação do pedido, a indisponibilidade do repasse dos recursos àquela.

A questão jurídica em análise não é nova na jurisprudência. E foi objeto de análise no julgamento do REsp nº 1729593/SP, representativo da controvérsia, portanto, com eficácia vinculante horizontal. Segundo o entendimento desse Tribunal Superior, "**é ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância** . (...). (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)".

Desse modo, revelada a ilicitude da cobrança, faz jus o autor à repetição do indébito, de forma simples, em montante a ser apurado em fase de liquidação.

II.3.8 - RESPONSABILIDADE DAS RÉS



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

A relação jurídica em análise é regida, dentre outras normas, pelo Código de Defesa do Consumidor.

O Superior Tribunal de Justiça vem adotando - para fins de definição do âmbito de incidência das normas contidas no Código de Defesa do Consumidor - a **teoria finalista mitigada ou aprofundada**.

Nessa esteira, *consumidor é toda **pessoa física ou jurídica** que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final*. Mas também o é (e é nesse ponto que reside a mitigação) a pessoa física ou jurídica que mesmo não sendo destinatária final, ou seja, adquirindo ou utilizando produto ou serviço nas *cadeias de produção e distribuição (...) de um novo bem ou serviço* ostenta frente ao fornecedor condição de **vulnerabilidade, seja ela técnica, jurídica, fática ou informacional**¹⁷.

Fornecedor, nos termos do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor, é *toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de **produtos** ou **prestação de serviços***.

No caso, a parte autora é pessoa física que se utilizou, como destinatária final, dos serviços prestados pelas rés, pessoas jurídicas. Logo, como acima

¹⁷ (Resp 1195642/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 21/11/2012)



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

consignado, a relação jurídica em exame é regida pelo Código de Defesa Consumidor.

Regida a relação jurídica pelo Código do Consumidor, aplica-se a regra definida pelo seu art. 14, segundo a qual " o fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados a os consumidores por **defeitos relativos à prestação dos serviços** , bem como por informações *insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos*". **A responsabilidade civil é, portanto, objetiva.**

Tratando-se de responsabilidade civil objetiva, não se faz pertinente a aferição do elemento subjetivo que desencadeou a conduta (comissiva ou omissiva) ligada causalmente ao dano. O reconhecimento do dever de indenizar no caso em apreço pressupõe apenas que que reste evidenciado no plano fático e jurídico a existência de uma conduta do fornecedor do serviço que, violando objetivamente um dever jurídico que lhe é imposto pela norma (antijurídica), causou um dano.

Afasta-se a responsabilidade civil apenas quando o fornecedor comprovar que: a) **não houve defeito no serviço prestado (art. 14, § 3º, I, CDC)** ; ou b) **o dano foi ocasionado por conduta exclusiva do consumidor ou de terceiro (art. 14, § 3º, II, CDC).**

No caso da _____ primeira ré, é ela responsável pelos danos causados pela mora no cumprimento de sua obrigação, qual seja, de entregar o imóvel no prazo pactuado. Além disso,



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

por ter participado da cadeia de fornecimento, é responsável pelos encargos cobrados indevidamente do autor pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e também pela comissão de corretagem.

Nesse ponto, cabe afastar a alegação de ausência de responsabilidade, particularmente no que concerne à repetição dos valores indevidamente cobrados a título de encargos da obra e comissão de corretagem. Na verdade, em que pesem os argumentos expendidos, **não há indicativo de que o dano tenha sido causado por conduta do consumidor ou de terceiro.**

Conforme prescreve o art. 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, a responsabilidade do fornecedor do serviço será afastada se demonstrar **culpa exclusiva de terceiro**. O conceito de terceiro, todavia, deve ser obtido por meio da interpretação conjunta dos princípios e regras que constituem o sistema de proteção do consumidor.

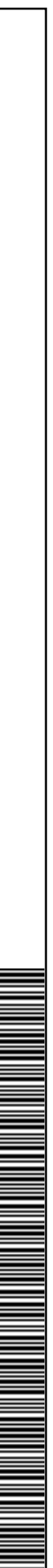
De acordo com a iterativa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, *“devemos entender o fato de terceiro como um ato praticado por pessoa que não tem nenhuma vinculação com o causador aparente do dano, ocasionando interferência no processo causal e provocando o evento lesivo com exclusividade”*¹⁸. Toda a **cadeia de fornecimento** é, assim, responsável civilmente perante o consumidor. Afasta-se a responsabilidade apenas caso inexistente qualquer vinculação entre o causador do dano e as demais partes da relação jurídica de consumo.

¹⁸ REsp 790.992/RO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2007, DJ 14/05/2007, p. 285

PODER JUDICIÁRIO



demanda, ante a vedação à intervenção de terceiros.





Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

No caso, a construtora, a imobiliária e o agente financiador da obra integram a mesma cadeia de fornecimento. Logo, em vista do entendimento jurisprudencial, a ré é também responsável perante o consumidor, o qual pode, livremente, eleger aquele que acionará. Sucumbindo na demanda, o fornecedor demandado o poderá, caso entenda que o ilícito foi causado por outra parte integrante da cadeia de consumo buscar perante esta o seu direito de regresso, não o podendo fazer na própria

Em relação à segunda ré,

LTDA, sua responsabilidade é de

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, em julgamento de recurso de apelação, entendeu que a imobiliária não responde, solidariamente, pelos danos decorrentes do atraso na entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda. Em tendo aquela se limitado a promover a aproximação entre o comprador e construtora, responde, no presente caso, apenas por eventuais danos decorrentes da cobrança indevida de valores a título de

Nesse sentido:

APELAÇÕES CÍVEIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CONTRATO CELEBRADO EM SETEMBRO DE 2009. INVERSÃO NA ORDEM DE JULGAMENTO PELA PREJUDICIALIDADE DAS MATÉRIAS.



fato limitada à repetição da comissão de corretagem.



comissão de corretagem.





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

ILEGITIMIDADE PASSIVA DA IMOBILIÁRIA.
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO.
RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA AFASTADA.
COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSCURSO DA
PRESCRIÇÃO TRIENAL. PRAZO SEDIMENTADO EM
RESP REPETITIVO DO STJ (RESP Nº
1.551.956/SP). PROVIMENTO. PRAZO DE
ENTREGA DA OBRA. TOLERÂNCIA DE 180 DIAS.
VALIDADE. PRECEDENTE DO STJ. ATRASO.
CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. NÃO
COMPROVAÇÃO. INTERCORRÊNCIA CLIMÁTICA.
CONDIÇÃO INERENTE À CONSTRUÇÃO CIVIL.
MORA. CONFIGURADA. PRAZO DE PRORROGAÇÃO
ULTRAPASSADO. MULTA CONTRATUAL.
POSSIBILIDADE DE INVERSÃO NOS CONTRATOS
CELEBRADOS ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DA
LEI Nº 13.786/2018. RESP Nº 1631485/DF.
TEMA REPETITIVO Nº 971. INCIDÊNCIA PELO
PERÍODO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA. LUCROS
CESSANTES. LOCAÇÃO. (...) 1. A
imobiliária, litisdenunciada, não
responde solidariamente pelo atraso na
entrega do imóvel, porquanto prestou
serviço de aproximação entre a
promitente compradora e vendedora,
recebendo honorários e comissão de
corretagem pelo trabalho executado. Por
sua vez, é trienal o prazo prescricional
para reaver valores pagos a título de
corretagem, já transcorrido no momento
da propositura da ação. (...) (TJPR -
17ª C.Cível - 0007322-96.2013.8.16.0001



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

- Curitiba - Rel.: Juiz Francisco Carlos
Jorge - J. 05.12.2019)

Portanto, a segunda ré cabe a imputação de responsabilidade apenas por eventuais danos a serem apurados em virtude da cobrança de taxa de corretagem de forma indevida, o que será, a seguir, verificado.

III - DISPOSITIVO

Ante esses fundamentos de fato e de direito, resolvendo os capítulos de mérito da relação processual, com fulcro no art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil, **julgo parcialmente procedentes** os pedidos deduzidos na petição inicial, para:

- a) **decretar** a nulidade da cláusula contratual que prevê o prazo para a entrega do imóvel condicionado à data de assinatura do contrato de financiamento imobiliário junto à CEF;
- b) **condenar** as rés, solidariamente, a restituir, em benefício do autor, a quantia de R\$ 5.400,00, atualizada monetariamente e com incidência de juros moratórios a partir do pagamento indevido, pela SELIC;



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

- c) **condenar** a primeira ré ao pagamento de **multa moratória de 1% do valor atualizado do contrato por mês de atraso**, desde a constituição em mora, em **novembro de 2012** , até a entrega das chaves, ocorrida em **12.8.2013**, corrigida monetariamente, a contar de quando cada prestação se tornou exigível, incidindo juros de mora de 1% ao mês a partir da citação , pela taxa SELIC;
- d) **condenar** a ré a indenizar o autor pelos danos morais suportados, no importe de R\$ 10.000,00, a ser corrigido a partir do arbitramento, sobre o qual incidirão juros de mora, a contar da citação, pela taxa SELIC; e
- e) **condenar** a primeira ré a indenizar o autor pelos juros de obra por esse adimplidos em montante a ser verificado em sede de liquidação de sentença, nos termos da fundamentação supra, devidamente corrigido a contar do efetivo prejuízo, incidindo juros de mora a partir da citação, pela taxa SELIC;

Ante a sucumbência recíproca, condeno ambas as partes ao pagamento das custas processuais e

PODER JUDICIÁRIO



ao autor e 70% às rés (art. 98, §3º, CPC).





Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

honorários advocatícios de sucumbência, na proporção de 30%

Em relação aos honorários de sucumbência, diante da regra inserta no **art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil**, considerando o zelo profissional dos procuradores que atuaram no feito, ponderando, ademais, a complexidade fática relativa da causa, que demandou a produção de prova pericial, arbitro -os em 10% do valor da

Sentença publicada e registrada com a inserção e assinatura do documento eletrônico no sistema¹⁹.

Intimem-se.

¹⁹ Revogadas a previsão de manutenção de livro físico de registro de sentença (Provimento nº 216/2011) e a disciplina do "sistema Publique-se" (Provimento nº 282/2018), descabido o registro da sentença em livro próprio, armazenado o arquivo eletrônico na forma disciplinada pelo art. 199, § 1º, do Código de Processo Civil, a condenação.



Curitiba, data gerada pelo sistema.



MÁRIO DITTRICH BILIERI

Juiz de Direito Substituto

12 da Lei Federal nº 11.419/2006.

