



Número: **0010345-94.2016.8.07.0001**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **7ª Turma Cível**

Órgão julgador: **Gabinete da Desa. Leila Arlanch**

Última distribuição : **07/07/2020**

Valor da causa: **R\$ 74.861,98**

Processo referência: **0010345-94.2016.8.07.0001**

Assuntos: **Cláusula Penal, Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
████████ (APELANTE)	
	FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR (ADVOGADO) ████████ (ADVOGADO)
████████ (APELANTE)	
	VINICIUS NOBREGA COSTA (ADVOGADO)
████████ (APELADO)	
	████████ (ADVOGADO) FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR (ADVOGADO)
████████ (APELADO)	
	VINICIUS NOBREGA COSTA (ADVOGADO)
████████ (APELADO)	
	FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR (ADVOGADO) ████████ (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
19439825	11/09/2020 22:23	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão

**TJDFT**

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

**Órgão** 7<sup>a</sup> Turma Cível

**Processo N.** APELAÇÃO CÍVEL 0010345-94.2016.8.07.0001

[REDACTED] e [REDACTED]

**APELANTE(S)**

ASSOCIADOS

[REDACTED], [REDACTED]

**APELADO(S)**

[REDACTED] e [REDACTED] **Relatora** Desembargadora LEILA ARLANCH

**Acórdão N°** 1277966

#### **EMENTA**

**CIVIL E CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INDENIZATÓRIA. ATRASO NO FORNECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO PARA LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO PARA QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. AVERBAÇÃO DA CARTA DE HABITE-SE. CORREÇÃO MONETÁRIA. IGP-M. REGULARIDADE. ENCARGOS. MULTA E JUROS. INVIABILIDADE. DEVOLUÇÃO. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE.**

1. Evidente a existência de relação de consumo, segundo dogmática dos artigos 2º e 3º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor, na ação que busca a reparação de danos pelo descumprimento de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel em construção, firmado entre a autora e a empresa ré.
2. Se a promitente vendedora finaliza a obra, averba a carta de “habite-se”, porém demora a fornecer todaa documentação necessária para a concessão do financiamento, pelo agente financeiro, para quitação da última parcela, deve reparar o dano material, ressarcindo os encargos cobrados da autora, isto é, a multa e os juros de mora decorrentes do atraso do pagamento da última parcela.
3. A vendedora pode atualizar o valor do saldo devedor, inclusive pelo IGP-M, após o término da obra,uma vez que a correção monetária não importa em ganho, mas simples reposição do valor da moeda.
4. Apelo da autora parcialmente provido. Recurso do advogado da ré prejudicado.



## ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, LEILA ARLANCH - Relatora, GISLENE PINHEIRO - 1º Vogal e FÁBIO EDUARDO MARQUES - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO, em proferir a seguinte decisão: RECURSO DO ADVOGADO DA RÉ PREJUDICADO. RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 26 de Agosto de 2020

**Desembargadora LEILA ARLANCH**

Relatora

## RELATÓRIO

Cuida-se de apelações interpostas por [REDACTED] e [REDACTED], em face da sentença (ID 17520654 - Págs. 1/5), que, na ação de indenização por perdas e danos, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, *in verbis*:

*Diante do exposto, decidindo o mérito nos termos do art. 487, I, do CPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais, para condenar a ré a restituir à autora o montante de R\$ 1.845,12 (hum mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e doze centavos), relativos às cotas condominiais vencidas em maio e junho de 2015 e emolumentos cartorários para cancelamento de hipoteca, acrescida de correção monetária pelo INPC desde a data do desembolso de cada parcela, e, também, de juros de mora no percentual de 1,0% (um por cento) ao mês a partir da citação ocorrida em 26/04/2015 (ID3193405 pág. 95/118).*

*Em virtude da sucumbência recíproca e não proporcional, condeno a parte autora ao pagamento de 70% (setenta por cento) das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º c/c art. 86, ambos do CPC; sendo que a parte ré pagará os 30% (trinta por cento) restantes das mesmas verbas de sucumbência.*

A sentença foi mantida mesmo diante da oposição de embargos de declaração (ID 17521963).

A [REDACTED] apela, pleiteando, nas razões do inconformismo (ID 17521966 - Págs. 1/8), a reforma da sentença, para que seja majorado o valor dos honorários de advogado. Adverte que, com base no valor atribuído à causa (R\$74.861,98), a condenação representa o valor aproximado de R\$3.706,12 (três mil setecentos e seis reais e doze centavos). Ou seja, o percentual fixado a título de honorários advocatícios equivale à R\$ 259,42 (duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e dois centavos). Dessa forma, sendo ínfimo o valor da condenação, os honorários deveriam ser fixados com a adoção dos critérios equitativo e qualitativo do serviço prestado pelo advogado.



Requer o provimento do presente recurso no sentido de fixar os honorários advocatícios sucumbenciais nos moldes do § 8º, com observância do § 2º, do art. 85, do Código de Processo Civil.

Preparo recolhido (ID 17521967 e 17521968).

A autora também recorre (ID 17521970 - Págs. 1/12), buscando a reforma da sentença, a fim de que seja restituído o valor de R\$17.553,84 (dezessete mil, quinhentos e cinquenta e três reais e oitenta e quatro centavos), pertinente à diferença da subtração entre o que foi efetivamente pago R\$766.318,52 (setecentos e sessenta e seis mil, trezentos e dezoito reais e cinquenta e dois centavos) e do valor que deveria ter sido pago, de R\$748.764,78 (setecentos e quarenta e oito mil, setecentos e sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos), resultante da soma entre o sinal e da parcela de financiamento corrigida pelo INCC até março de 2015.

Preparo realizado (ID 17521971 e 17521972).

Contrarrazões da requerida (ID 17521978 - Págs. 1/9); da autora (ID 17521980 - Págs. 1/2).

**É o relatório.**

## **VOTOS**

### **A Senhora Desembargadora LEILA ARLANCH - Relatora**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, **conheço** dos recursos.

A autora adquiriu a unidade imobiliária nº 609, Bloco B, do empreendimento Atrium DOR, projeção D, Superquadra 311 – Noroeste – Brasília/DF, por meio de contrato de promessa de compra e venda, em 10 de dezembro de 2014.

Alega a recorrente que a carta de “habite-se” foi averbada em 19/3/2015, e, em consequência do atraso no fornecimento da documentação necessária à liberação do financiamento, pelo agente financeiro, a última parcela do preço somente foi quitada em julho/2015.

Todavia, reclama que a requerida acrescentou correção monetária, multa e juros de mora ao saldo devedor.

Pidiu a condenação da incorporadora ao pagamento da diferença obtida entre o valor devido em março para aquele apurado em julho/2015, ocasião da liberação do financiamento. Somado a isso, requereu o resarcimento de taxas de condomínio pagas antes do recebimento do imóvel, bem como emolumentos para cancelamento da hipoteca.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos exordiais, deferindo apenas a devolução de valores pagos pelas taxas de condomínio e emolumentos relativos à baixa da hipoteca (ID 17520654 Págs. 1/5).

Quanto aos honorários, estabeleceu:

*Em virtude da sucumbência recíproca e não proporcional, condeno a parte autora ao pagamento de 70% (setenta por cento) das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º c/c art. 86, ambos do CPC; sendo que a parte ré pagará os 30% (trinta por cento) restantes das mesmas verbas de sucumbência.*

O advogado da requerida e a autora recorrem.

A [REDAÇÃO] apela, pleiteando, nas razões do inconformismo (ID 17521966 - Págs. 1/8), a reforma da sentença, para que seja majorado o valor dos honorários de advogado. Adverte que, com base no valor atribuído à causa (R\$74.861,98), a condenação representa o valor aproximado de R\$3.706,12 (três mil setecentos e seis reais e doze centavos). Ou seja, o percentual fixado a título de honorários advocatícios equivale a R\$ 259,42 (duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e dois centavos). Dessa forma, sendo ínfimo o valor da condenação, os honorários deveriam ser fixados com a adoção dos critérios equitativo e qualitativo do serviço prestado pelo advogado.

A autora também recorre (ID 17521970 - Págs. 1/12), buscando a reforma da sentença, a fim de que seja restituído o valor de R\$17.553,84 (dezessete mil, quinhentos e cinquenta e três reais e oitenta e quatro centavos), pertinente à diferença da subtração entre o que foi efetivamente pago R\$766.318,52 (setecentos e sessenta e seis mil, trezentos e dezoito reais e cinquenta e dois centavos) e do valor que deveria ter sido pago, de R\$748.764,78 (setecentos e quarenta e oito mil, setecentos e sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos), resultante da soma entre o sinal e da parcela de financiamento corrigida pelo INCC até março de 2015.

Ausentes questões processuais, passo ao exame do mérito.

## **Da Aplicação do Código de Defesa do Consumidor**

Importa lembrar que a relação jurídica havida entre as partes é de consumo, porquanto o autor é destinatário final do produto oferecido ou do serviço prestado pela ré, qual seja, construção e comercialização de unidade habitacional (artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor).

Assim já se consolidou a jurisprudência desta Egrégia Corte, senão vejamos:

**CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SETENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONSTATAÇÃO. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. OBSTÁCULOS À SATISFAÇÃO DO CRÉDITO. EVIDÊNCIAS DE ENCERRAMENTO IRREGULAR DA ATIVIDADE EMPRESARIAL E DE ALTERAÇÃO FRAUDULENTA DO QUADRO SOCIETÁRIO. POSSIBILIDADE. ART. 28, CAPUT E §5º, DO CDC.**

**1. É manifesta a existência de relação de consumo, nos termos dos artigos 2º e 3º, caput, ambos do Código de Defesa do Consumidor, na ação que visa a reparação de danos pelo descumprimento de**

*contrato de compromisso de compra e venda de imóvel em construção, firmado pelo autor, pessoa física, e pela empresa ré, que é sociedade empresária dedicada com ramo da construção civil.*

(...) omissis

5. *Agravo de instrumento conhecido e desprovido.*

(Acórdão n.728410, 20130020145547AGI, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Relator Designado: ALFEU MACHADO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 16/10/2013, Publicado no DJE: 29/10/2013. Pág.: 76) (g.n.)

**PROCESSO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONCESSÃO DE HABITE-SE. FORÇA MAIOR. NÃO CARACTERIZAÇÃO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. MULTA CONTRATUAL. INCIDÊNCIA.**

*O inadimplemento contratual verificado em razão de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de promessa de compra e venda, deve ser analisado com base na legislação consumerista, que é a norma especial, uma vez que presentes a figura do fornecedor ou prestador de serviços - construtora -, bem assim do destinatário final, que seria o adquirente da unidade imobiliária, nos exatos termos previstos nos artigos 2º e 3º do CDC.*

(...) omissis

(Acórdão n.727879, 20120110518975APC, Relator: ANA CANTARINO, Revisor: JAIR SOARES, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 23/10/2013, Publicado no DJE: 29/10/2013. Pág.: 171) (g.n.)

Resta inconteste, pois, que a relação jurídica em questão tem natureza consumerista.

## **DA MORA DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA**

A questão de fundo cinge-se em aferir a responsabilidade da incorporadora pelas consequências decorrentes de eventual inadimplência do contrato entabulado.

A demandante alegou resumidamente:

*Conforme preceitua a matrícula do imóvel (doc. 4), a certidão de habite-se foi averbada em 19/3/2015, momento em que, concluída a obra, seria possível o financiamento imobiliário do saldo devedor restante que, corrigido pelo INCC, consoante preceitua a memória de cálculos (doc. 5), perfaz-se a quantia de R\$ 598.764,78 (quinhentos e noventa e oito mil, setecentos e sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos).*

*O valor acima em destaque é o que teria de ter sido pago pela Autora, relativo à parcela a ser quitada com financiamento bancário, caso inexistasse mora, ou seja, um acréscimo de R\$ 7.764,78 (sete mil,*

*setecentos e sessenta e quatro reais e sessenta e oito centavos), decorrente da correção monetária pelo INCC. Esse, repita-se, seria a soma devida a ser cobrada.*

*Excelência, acontece que por desídia, ou mesmo má-fé, da Incorporadora, os documentos do imóvel necessários ao financiamento foram apresentados com equívoco por diversas vezes e, não obstante as incorreções decorrerem de culpa, ou dolo, da própria Requerida, essa passou a incutir ao saldo devedor as disposições da cláusula 5.1 do documento 2, que previa a inserção de multa na ordem de 2% (dois por cento), sob o valor do débito, juros compostos de 1% (um por cento) por cada mês de atraso, além de correção monetária por meio do IGP-M.*

*Prova da incúria é o e-mail (doc. 6) que, expõe o reconhecimento da*

*Incorporadora que, em maio de 2015, após sucessivos requerimentos da Autora, entregou a documentação incompleta para o processo de financiamento, vejamos:*

*(...)*

*Percebe-se que foram acrescidas as parcelas de R\$ 23.654,27 e R\$ 68.317,36, com a redução da parcela de R\$ 591.000,00. Ato contínuo, nessa mesma planilha, talvez pela consciência de sua culpa com a paralisação do financiamento do saldo devedor pela falta de entrega dos documentos, foi incluído desconto de R\$ 27.959,45.*

*Toda essa confusão, Excelência, para acrescer ao saldo devedor os consectários da mora no pagamento que, conforme narrado, decorreu de culpa exclusiva da Requerida. (...)*

Sendo incontroverso que a averbação da carta de “habite-se” se deu em 19/3/2020, a verificação de mensagens do correspondente bancário (Sonia Imóveis), no final do mês de maio/2020, exigindo a entrega pela incorporadora de vários documentos essenciais para a concessão do empréstimo, pelo agente financeiro, demonstra falha na prestação do serviço por parte da vendedora.

As mensagens trocadas entre o correspondente bancário/imobiliário e a incorporadora demonstram que a ré estava em mora no tocante à apresentação dos documentos necessários para a concessão do financiamento (ID 17520641 - Pág. 72/74; 17520641 - Pág. 5).

Ou seja, a ré contribuiu para o retardamento da liberação do empréstimo à compradora, pois teve de março até maio/2015 para providenciar a documentação exigida pelo agente financeiro.

Com efeito, no direito contratual moderno, as balizas impostas às partes estão lastreadas pelos princípios da autonomia privada, boa-fé, justiça contratual e função social do contrato.

De certo que, sem priorizar nenhum dos princípios citados, dada a importância de cada um, a primeira busca que se faz em torno do implemento contratual são a liberdade contratual e a boa-fé. Quanto a primeira, compreende-se que esta liberdade tem parâmetros implícitos que estão alicerçados na função social do contrato, sem, entretanto, significar um alijamento da liberdade de contratar; haverá em verdade a aferição dos valores tratados nos contratos, e se estão conforme a ordem constitucional vigente.

A boa-fé dirige-se não só ao estado psicológico dos contratantes, desde a negociação até a execução do pacto, mas também nas condutas apresentadas, os quais deverão agir de forma cooperativa e com lealdade. Neste contexto, buscará o magistrado aferir se as condutas dos agentes estão alicerçadas no desiderato pretendido com o contrato.

<sup>[1]</sup>

No mesmo sentido preleciona Nelson Rosenvald , confira-se:

*De fato, o princípio da boa-fé encontra a sua justificação no interesse coletivo de que as pessoas pautem seu agir pela cooperação e lealdade, incentivando-se o sentimento de justiça social, com repressão a todas as condutas que importem em desvio aos sedimentados parâmetros de honestidade e retidão.*

Por isso, a boa-fé é fonte de obrigação, impondo comportamentos às partes interessadas, segundo regras de correção, na conformidade do agir do homem comum daquele meio social.

Nenhuma dúvida de que a vendedora poderia atualizar o valor do saldo devedor, inclusive pelo IGP-M, após o término da obra, porém, estava impedida de penalizar a compradora com multa e juros de mora, haja vista que o fornecimento de toda a documentação para liberação do financiamento fica a seu cargo.

A requerente afirma que não havia parcela do preço em atraso. Assevera que ainda pagou, em fevereiro/2015, a parcela única de R\$ 1.000,00 (um mil reais), prevista somente para 05/4/2018.

Desta forma, qualquer obstáculo à concessão do empréstimo à compradora somente pode ser atribuído à incorporadora, que não providenciou a documentação exigida pela instituição financeira mutuante.

Logo, resta vedado à incorporadora impor à demandante o pagamento de multa e juros moratórios sobre a parcela final.

A autora deverá calcular a diferença entre a parcela final, que seria paga por ocasião da averbação da carta de “habite” e aquela que efetivamente serviu de base para a concessão do empréstimo pelo agente financeiro.

Em relação ao recurso do patrono da parte adversa, que pretendia a majoração dos honorários de sucumbência, resta prejudicado o seu julgamento, tendo em vista o provimento do recurso da parte autora, que acarretará a sua sucumbência (da requerente) em mínima.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL** ao recurso da autora para condenar a ré a devolver os encargos (multa e juros de mora) incidentes sobre o saldo devedor (parcela única), apurados entre a data da averbação da carta de “habite-se” e a data da liberação do financiamento pelo agente financeiro, com correção monetária a partir da quitação da parcela final e juros de mora a contar da citação.

## **JULGO**

### **PREJUDICADO O RECURSO DO ADVOGADO DA RÉ.**

Havendo sucumbência mínima da autora, condeno a ré ao pagamento integral das custas processuais e verba honorária, no patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Por força do art. 85, § 11, do CPC, majoro a verba honorária para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação.

É como voto.

---

[1] ROSENVALD, Nelson *in* Código Civil Comentado. PELUSO. César (coord.). 7<sup>a</sup> Ed. Rev. Atual. São Paulo: Manole, 2013. p. 476.



**A Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO - 1º Vogal Com  
o relator O Senhor Desembargador FÁBIO EDUARDO  
MARQUES - 2º Vogal**

Com o relator

## **DECISÃO**

**RECURSO DO ADVOGADO DA RÉ PREJUDICADO. RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.**

