



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 | Acórdão | Acórdão |



TJDFT

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

Órgão 7ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0010345-94.2016.8.07.0001

APELANTE(S)

██████ e ██████

ASSOCIADOS

██████, ██████

APELADO(S)

██████ e ██████ **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 toda a 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 (dezesete 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).

Contrarrrazões 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.

Pedi 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 ressarcimento 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 [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.

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 incontestado, 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 inexistisse 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 inculir 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 crescer 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 - Págs. 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.

[1]

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.). 7ª 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.

