



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0024.09.676822-1/001 **Númeraço** 6768221-
Relator: Des.(a) Márcio Idalmo Santos Miranda
Relator do Acordão: Des.(a) Márcio Idalmo Santos Miranda
Data do Julgamento: 05/07/2016
Data da Publicação: 29/07/2016

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO CAUTELAR E AÇÃO ORDINÁRIA - PRETENSÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEIS - AJUSTAMENTO COM TERCEIRO NÃO INTEGRANTE DA LIDE DE TERMO DE COMPROMISSO E AJUSTE DE NEGÓCIOS PARA PAGAMENTO DE SERVIÇOS DE CORRETAGENS E COMISSÕES DE NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - **INCORPORADORA, COM QUEM AVENÇADO ESSE PACTO, DESTITUÍDA DA CONDIÇÃO DE CONSTRUTORA DA OBRA** - CONTRATAÇÃO DE OUTRAS EMPRESAS PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO - INEXISTÊNCIA DE SUCESSÃO EMPRESARIAL - PERSONALIDADES JURÍDICAS DISTINTAS - NECESSIDADE DE APORTE DE RECURSOS PELOS CÔNDOMINOS - DEVEDORA QUE NÃO CONSOLIDOU O DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE AS UNIDADES - AVENÇA AFEITA AO CAMPO OBRIGACIONAL - IMPOSSIBILIDADE DE OPOSIÇÃO A PESSOAS NÃO PARTICIPANTES DO AJUSTE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - CRITÉRIO DE FIXAÇÃO - EQUIDADE - VERBA EXORBITANTE - REDUÇÃO - PRETENSÃO CAUTELAR - ACESSORIEDADE - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO PRINCIPAL - IGUAL DESACOLHIDA DA PRETENSÃO ACAUTELATÓRIA.

- O contrato firmado entre o Autor e sociedade empresarial, que visa ao pagamento de serviços de corretagem, em que esta se comprometeu a ceder determinado número de unidades imobiliárias àquele, sem individualização, a serem por ela edificadas, revela-se de natureza obrigacional, porquanto o cedente, ao tempo do ajuste, não detinha ainda a plena propriedade sobre o bem.

- Somente o titular de direito real pode exigir do vendedor ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

escritura definitiva de compra e venda.

- As disposições contidas no ajuste não podem ser opostas aos condôminos que, em decorrência da paralisação da obra, por meio de convenção, destituíram a incorporadora contratada inicialmente, ajustando com terceiros a continuidade do empreendimento, mediante aporte de recurso.

- Nas causas em que houver condenação, o magistrado deve fixar a verba honorária considerando o caso concreto em face das circunstâncias previstas no art. 20, § 3º do Código de Processo Civil, quais sejam: o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

- A medida cautelar tem caráter acessório, ou seja, sempre acompanha o processo principal, pelo que, julgado improcedente o pedido formulado neste, não subsistem os requisitos exigidos naquela.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.09.676822-1/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): MAURO ANTUNES MENDES - APELADO(A)(S): EMPRESA AGRICOLA SAO GABRIEL LTDA, CONSTRUTORA BRANELLI LTDA ME, ESPAÇO ENGENHARIA CONSTRUÇÃO LTDA E OUTRO(A)(S)

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em < dar parcial provimento ao recurso >.

DES. MÁRCIO IDALMO SANTOS MIRANDA

RELATOR.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. MÁRCIO IDALMO SANTOS MIRANDA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de Apelação interposto por Mauro Antunes Mendes contra sentença una (fls. 367/374) proferida pelo douto Juízo da 2.^a Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte que, em Ação Cautelar Inominada e Ação Ordinária ajuizada em face de Empresa Agrícola São Gabriel Ltda., Espaço Engenharia e Construção Ltda. e Construtora Branelli Ltda., julgou improcedentes os pedidos iniciais - cautelar e principal - impondo ao autor o pagamento dos ônus sucumbenciais, consistentes em custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$70.000,00 (setenta mil reais), já considerados ambos os feitos.

Pretende o Apelante, com seu inconformismo, ver reformada a sentença combatida, de modo a serem julgados procedentes os pedidos iniciais feitos em ambas as ações - Cautelar e Ordinária - e que seja reduzido o valor fixado a título de honorários advocatícios.

Em suas razões, alega, em resumo, que o contrato denominado "Termo de Compromisso e Ajuste de Negócio", firmado entre o apelante e a sociedade empresária Brasil Vitória Construções e Incorporações Ltda., foi devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos de Belo Horizonte, em 26/12/2000; que para se exigir a adjudicação compulsória do bem perante o incorporador ou a quem o suceder, não precisa o contrato estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis; que a empresa Brasil Vitória Construções e Incorporações Ltda. foi destituída de sua condição de incorporadora, por isso não tem poderes para cumprir o que foi com ele acertado; que houve sucessão de incorporadoras para a construção do empreendimento; que o "Termo de Compromisso e Ajuste de Negócio" por ele firmado (fls. 19/20) gera os mesmos efeitos dos contratos de promessa de compra e venda averbados na matrícula do imóvel; que o



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

incorporador tem poderes para ceder e alienar os bens da incorporação; que o "Termo de Compromisso e Ajuste de Negócio" se reveste de todas as formalidades necessárias a gerar os seus efeitos; que não houve individualização das salas e vagas de garagem no ajuste feito entre as partes porque o edifício, em dezembro de 2006, não estava pronto; que a escolha das salas e bagas de garagem pertence aos suplicados; que a propriedade dos imóveis não deve ser transferida a terceiros até o fim da presente demanda; que os honorários advocatícios sucumbenciais foram fixados em valor exagerado, e devem ser reduzidos, por ausência de complexidade da demanda.

Preparo, regular, à fl. 430.

Contrarrazões ofertadas às fls. 432/445 e fls. 447/455.

É o relatório.

Passo ao voto.

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Registre-se, inicialmente, que, quanto à rejeição do pleito cautelar, foi manifestado inconformismo exclusivamente nos autos da ação principal, em que o Autor também impugna a sentença que julgou improcedentes os pedidos ali versados.

E, em se tratando de decisão una, cujo conteúdo encontra-se em ambos os processos, admite-se a manifestação de recurso em qualquer deles, desde que observados os pressupostos de sua admissibilidade.

Assim já decidiu este TJMG:

"EMENTA: EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SENTENÇA UNA.. PRELIMINAR SUSCITADA EM CONTRARRAZÕES - VIOLAÇÃO DO INCISO II, DO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

ARTIGO 514, DO CPC - NÃO CONSTATAÇÃO - REJEIÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE - DISCUSSÃO APENAS QUANTO AO EXCESSO - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO - REFORMA. AÇÃO CAUTELAR - ANULAÇÃO DA SENTENÇA.

- Sendo possível extrair das razões recursais a fundamentação contra o que foi decidido na sentença, não há razão para deixar de conhecer do apelo, inexistindo violação ao inciso II, do artigo 514, do CPC.

- Sendo possível observar que o contrato de honorários advocatícios possui os requisitos da certeza, da exigibilidade e da liquidez, dependendo apenas de acerto quanto ao suposto excesso de execução, não age com acerto o Juiz ao extinguir a ação de execução.

- Em razão da reforma da sentença do processo principal para determinar o seu prosseguimento na instância de origem, a sentença proferida na ação cautelar deve ser anulada, a fim de que outra seja proferida em conjunto com a dos embargos a execução, após a instrução probatória para eliminação do eventual excesso." (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.281889-1/003, Relator(a): Des.(a) Pedro Bernardes , 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/06/2015, publicação da súmula em 03/07/2015)

"APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. DEMANDAS CONEXAS. SENTENÇA UNA. PROCESSO AUTÔNOMO. DESNECESSIDADE DE RECURSO EM CADA FEITO. COBRANÇA INDEVIDA. RESTITUIÇÃO. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. TARIFA. AUSÊNCIA DE CONSENTIMENTO DO CLIENTE. RESTITUIÇÃO DO INDÉBITO DE FORMA CORRIGIDA. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. MÁ-FÉ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. PROVIMENTO CONDENATÓRIO. DESCONSTITUIÇÃO DA MORA. NEGATIVAÇÃO INDEVIDA.

- A prolação de sentença una para a resolução de demandas conexas autoriza a parte, insatisfeita com a solução judicial de ambas, recorrer apenas em um dos feitos, impugnando as duas decisões. Inteligência dos princípios da instrumentalidade das formas, celeridade e



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

economia processual. Precedente do STJ.

- Reconhecida a abusividade na cobrança de valores durante o relacionamento contratual bancário, por imperativo legal (art. 186 c/c art. 927 do Código Civil) deve haver a restituição do indébito, sendo lícita a adoção da compensação (art. 368 do C.C.), sob pena de enriquecimento ilícito da instituição financeira.
- A cobrança da comissão de permanência somente se apresenta lícita quando se evidencie isolada de outros encargos moratórios e seja fixada segundo a taxa média de mercado e limitada à taxa do contrato.
- Não comprovando o banco que determinada tarifa foi exigida após prévia estipulação contratual ou autorização do cliente, deve ser expurgada do saldo devedor, sob pena de violação à boa-fé negocial.
- Todo e qualquer encargo indevido deve ser restituído de forma corrigida a partir do desembolso, e com juros moratórios desde a citação (art. 219 do CPC c/c art. 405 do CC).
- A falta de previsão contratual autoriza a repetição do indébito de forma dobrada.
- À luz do art. 20, § 3º, do CPC, em sede de provimento condenatório a fixação da verba honorária deve ser pautada no valor econômico auferido a partir da tutela jurisdicional.
- Reconhecida a cobrança abusiva de encargos bancários incidentes no período da normalidade contratual, fator servível à desconstituição da mora, se torna deslegítima a negativação perpetrada em decorrência de tal vínculo negocial." (TJMG - Apelação Cível 1.0024.09.583478-4/001, Relator(a): Des.(a) Cláudia Maia , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/04/2014, publicação da súmula em 09/05/2014)

Dito isso, o inconformismo, a meu aviso, merece provimento



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

parcial.

Alega o Apelante ter firmado, em 09 de março de 2000, "Termo de Compromisso e Ajuste de Negócio" (fls. 19/20) com a sociedade Brasil Vitória Construções e Incorporações Ltda., tendo por objeto o reconhecimento de créditos na importância de R\$540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais), referentes a serviços de corretagens e comissões de negócios e empreendimentos imobiliários por ele agenciados.

Ajustaram, as partes, o pagamento do crédito da seguinte forma (fl. 19):

"2) - Que o presente crédito é pago, neste ato, pela PARTE 1 com a cessão de 12 (doze) vagas de garagem, no Edifício Victory Place, situado à Av. Luiz Paulo Franco, 479 - Bairro Belvedere - nesta cidade de Belo Horizonte (MG), incorporado e em construção pela PARTE 1, tendo o valor unitário estimado, nesta data, em R\$10.000,00 (dez mil reais) e 271 m² (duzentos e setenta e um metros quadrados) de área útil de salas, no mesmo edifício acima mencionado e com o valor unitário do metro quadrado da sala, nesta data, estimado em R\$1.550,00 (hum mil quinhentos e cinquenta reais)".

O contrato originário de incorporação, datado de 19/10/1998, firmado entre essa sociedade empresarial e a Empresa Agrícola São Gabriel Ltda., Primeira Apelada, que foi registrado em 31/05/2002 na matrícula do imóvel (fls. 21/27v), previu a edificação de salas comerciais e vagas de garagem, tornando-se a Brasil Vitória Construções e Incorporações Ltda. promissária-compradora do correspondente a 79,9942% do empreendimento e respectiva fração ideal do terreno.

Esta, de sua vez, cedeu os direitos sobre o empreendimento, bem como a responsabilidade pela incorporação, à Brasil Vitória Empreendimentos e Construções Ltda., a teor do documento de fl. 29.

Consta dos autos que a Brasil Vitória Empreendimentos e



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Construções Ltda. foi obrigada a paralisar as obras em 2002, por dificuldades financeiras, conforme noticiado à fl. 29v, sendo destituída, em 16/12/2002, da condição de construtora do Edifício Victory Place - renomeado Edifício Belvedere Plaza - o que se deu por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada pelos condôminos, quando se resolveu pela contratação das empresas Espaço Engenharia e Construção Ltda., Segunda Apelada, e Construtora Branelli Ltda., Terceira Apelada, para a continuidade das obras, mediante contrato de empreitada, tudo conforme escritura pública de fls. 28/36v.

Para o que interessa ao caso, não houve a alegada sucessão empresarial, como pretende fazer crer o Apelante, por se tratar de empresas absolutamente distintas, pelo que se extrai das certidões de sua constituição (fls. 14/18), não tendo a Segunda e Terceira Apelada nenhuma obrigação em relação ao ajuste firmado pelo Recorrente com a incorporadora originária, inexistindo, nos autos, qualquer outro elemento que possa desfazer essa conclusão.

Além disso, verifico que tenta o Apelante emprestar ao contrato firmado com Brasil Vitória Empreendimentos e Construções Ltda., para que possa alcançar sua pretensão adjudicatória, a mesma natureza das avenças de compra e venda entabuladas com os condôminos descritos às fls. 28/29.

Nesses ajustes, contratou-se a aquisição de salas e vagas de garagem, mediante pagamento, enquanto que, naquele, o objeto avençado foi a prestação de serviços de corretagem.

O "Termo de Compromisso e Ajuste de Negócio" (fls. 19/20), firmando entre o Apelante e a sociedade Brasil Vitória Construções e Incorporações Ltda. não se trata de contrato que dá origem a um direito real, ensejando averbação no registro do imóvel.

Nota-se do referido pacto que não há sequer a individualização das vagas de garagem, mencionando-se ali, apenas, que haveria a cessão de doze unidades.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

O contrato prevê ainda a possibilidade de pagamento em espécie, a critério da incorporadora, pelo que se depreende da sua cláusula quinta (fl. 20), não se sabendo ao certo se isso de fato ocorreu, por ela não integrar o pólo passivo da demanda.

Tenho ainda que, pelas dificuldades encontradas pela Brasil Vitória Empreendimentos e Construções Ltda. na conclusão do empreendimento, deixou ela de empenhar recursos suficientes à conclusão da obra, descumprindo a obrigação anteriormente assumida, o que fez com os condôminos, visando ao término do empreendimento, realizassem aporte financeiro (fl. 29v).

Nesse cingir, a prosperar a pretensão do Apelante, estaria ele obtendo para si a propriedade de imóveis que sequer pertencem à devedora, com quem pactuou a cessão, como forma de pagamento.

Em arremate, concluo que referido "Termo de Compromisso e Ajuste de Negócio" se insere no campo obrigacional, por ter sido ajustado para quitação dos serviços de corretagens e comissões de negócios e empreendimentos imobiliários, não gerando para o Autor, dadas as condições em que configurado, nenhum direito real - que se liga à noção de propriedade - não merecendo acolhida a pretensão autoral, de adjudicação dos imóveis descritos na inicial, devendo o Autor buscar a satisfação de eventual crédito perante a devedora, e noutra seara.

Conforme bem ponderou o douto Juízo primevo, "o reconhecimento do direito real sustentado pelo autor dependeria da configuração de duas situações, quais sejam: o registro da cessão junto à matrícula do imóvel e a definitiva geração de efeitos do contrato de incorporação, que levaria à transferência da propriedade de parte do edifício para a incorporadora Brasil Vitória e, conseqüentemente, para o autor" (fl. 373).

Desse modo, merece ser mantida a decisão impugnada, nesse tocante, por justa e acertada.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

No que tange ao inconformismo do Apelante quanto ao valor fixado pelo culto Sentenciante a título de honorários advocatícios, entendo merecer provimento.

O §3.º do artigo 20 do Código de Processo Civil dispõe da seguinte forma sobre os honorários advocatícios:

"Art. 20 - A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou e os honorários advocatícios. Essa verba honorária será devida, também, nos casos em que o advogado funcionar em causa própria.

(...)

§ 3º - Os honorários serão fixados entre o mínimo de 10% (dez por cento) e o máximo de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, atendidos:

- a) o grau de zelo do profissional;
- b) o lugar de prestação do serviço;
- c) a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço".

O juízo de equidade deve levar sempre em consideração o caso concreto em face das circunstâncias previstas no art. 20, § 3.º do Código de Processo Civil, quais sejam: o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

A respeito desses critérios, assim se manifestam Nelson Nery Junior e Rosa Maria Andrade Nery:

"São objetivos e devem ser sopesados pelo juiz na ocasião da fixação dos honorários. A dedicação do advogado, a competência com que



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

concluiu os interesses de seu cliente, o fato de defender seu constituinte em comarca onde não resida, os níveis de honorários na comarca onde se processa a ação, a complexidade da causa, o tempo despendido pelo causídico desde o início até o término da ação são circunstâncias que devem ser levadas em consideração pelo juiz quando da fixação dos honorários de advogado." (Nery Junior, Nelson e Nery, Rosa Maria Andrade. Código de processo civil comentado. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. p. 435).

Tenho que a fixação dos honorários advocatícios em R\$70.000,00 (setenta mil reais) inobservou os critérios evidenciados no Digesto Processual.

In casu, não se evidencia elevado grau de complexidade da causa, não obstante o bom trabalho realizado pelos procuradores constituídos.

Sopesando as peculiaridades do caso, a duração do processo, as questões em discussão, o trabalho demandado, tenho pela redução dos honorários advocatícios para a quantia de R\$15.000,00 (quinze mil reais), referente às duas demandas - ação cautelar e ordinária.

Por fim, em relação à irresignação direcionada à improcedência do pedido cautelar, devo registrar que, tendo a medida cautelar caráter acessório, ou seja, acompanhando sempre o processo principal, caso seja julgado improcedente o pedido formulado neste, não subsistem os requisitos exigidos naquela.

Em situação semelhante, assim decidiu este Tribunal:

"APELAÇÃO CÍVEL - CAUTELAR - REINTEGRAÇÃO NO CARGO - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO PRINCIPAL - FUMAÇA DO BOM DIREITO - AUSÊNCIA. Julgado improcedente o pedido principal é de se reconhecer a improcedência do pedido cautelar, porquanto ausente fumaça do bom direito, pressuposto indispensável à medida. Sentença mantida." (Apelação Cível n.º 1.0024.02.797378-3/001, Rel. Des. Mauro Soares de Freitas, p. no DJe em 07/02/2012).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Por tais razões, dou parcial provimento ao recurso, e o faço apenas para, observados os critérios estabelecidos pelo §3º do artigo 20 do Código de Processo Civil de 1973, reduzir a verba honorária para a quantia de R\$15.000,00 (quinze mil reais), mantido, no mais, o que decidido em primeiro grau.

Custas recursais no importe de 80% (oitenta por cento) para o Apelante e 20% (vinte por cento) para as Apeladas.

Junte-se cópia deste acórdão aos autos conexos.

É como voto.

<

DES. AMORIM SIQUEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ ARTHUR FILHO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "dar parcial provimento ao recurso"