



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002555-31.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **Bruno Aparecido Cardinalli**  
 Requerido: **Confiança Construção Civil Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**

Bruno Aparecido Cardinalli move ação contra Confiança Construção Civil Ltda (construtora) e Vectra Consultoria Imobiliária (imobiliária) pedindo, com fundamento no inadimplemento contratual, a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, com a devolução do montante por si já desembolsado, além de indenização pelos honorários contratuais.

A imobiliária contestou, págs. 111/118, com preliminares de ilegitimidade passiva e impossibilidade jurídica do pedido, e, no mérito, afirmação de que não houve qualquer falha de sua parte, tendo prestado o serviço de intermediação adequadamente.

A construtora contestou, págs. 163/169, concordando com a rescisão e devolução apenas do quanto recebeu, e negando o direito do autor de ser ressarcido pelos honorários contratuais.

Réplica às contestações, págs. 126/129.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

produção de outras provas.

Celebrados os contratos em 09.2015, págs. 95/103, 104/106, o autor pagou R\$ 30.000,00, sendo R\$ 25.000,00 dirigidos à construtora e R\$ 5.000,00 à imobiliária, conforme págs. 28/31.

Incorreu a construtora, porém, em inadimplemento, vez que as obras não foram iniciadas e muito menos concluídas até o prazo previsto no contrato, 31.03.2016, fato ademais incontroverso.

Em relação à intermediária, segundo o STJ, "o direito à comissão depende da efetiva aproximação entre as partes contratantes, fruto do esforço do corretor, criando um vínculo negocial irretratável " (REsp 1272932/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ªT, j. 26/09/2017), o que não se verifica no caso dos autos, em que quando celebrada a avença sequer o imóvel estava em nome da construtora, a demonstrar o inadimplemento também por parte da intermediária, que não agiu em conformidade com as diretrizes do art. 723, caput e parágrafo único do Código Civil.

Falharam tanto a construtora quanto a imobiliária, havendo em razão disso responsabilidade solidária nos termos do art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, no que toca aos danos materiais no valor de R\$ 30.000,00.

Indevida a indenização por conta dos honorários contratuais.

Sem dúvida que a Lei n. 8.906/94, em seu art. 23, ao estabelecer que os honorários sucumbenciais pertencem ao advogado, rompeu com a lógica desse instituto, pois eles deveriam ter por objetivo o de ressarcir o vencedor pelas despesas que ele teve para defender-se em juízo.

A partir do momento em que a lei, deturpando a função que os honorários, conferiu-lhes ao advogado, criou-se uma situação que gera perplexidade e excepciona o princípio da restitutio in integrum, vez que o vencedor não se vê ressarcido, sequer parcialmente, pelas despesas que teve com a contratação de causídico. A jurisprudência, porém, não tem reputado



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

inconstitucional a norma, que deve assim ser aplicada, eis que válida.

Quer dizer: o titular de um direito, vencedor da lide, no final das contas suporta um ônus financeiro do qual não é mais – após a Lei nº 8.906/94 – ressarcido por aquele que deu causa ao processo: o sucumbente. Afasta-se o processo civil do objetivo, lembrado por Chiovenda, de proporcionar a quem tem um direito tudo aquilo e precisamente aquilo que ele tem o direito de receber.

Novidade, agora, é a tese, alicerçada nos arts. 389, 395 e 404 do CC, de que o sucumbente deve pagar não só os honorários sucumbenciais ao advogado, como também ressarcir a parte lesada pelos honorários contratuais.

Vejamos esses dispositivos:

[Do Inadimplemento das Obrigações. Disposições Gerais]

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

[Da Mora]

Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

[Das Perdas e Danos]

Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

convencional.

Tais enunciados devem ser lidos com atenção e precisamos, de imediato, fixar um princípio lógico, de ordenação de raciocínio: para falarmos de alguma coisa, temos primeiro que identificar a coisa sobre a qual vamos falar. No caso, temos que entender que honorários são esses, referidos pelos arts. 389, 395 e 404 do CC.

Com as vênias a entendimento diverso, reputamos que não são outros se não os mesmos "honorários incluídos na condenação", de sucumbência, mencionados pelo art. 23 da Lei nº 8.906/94 ou no art. 85 do CPC.

São exatamente as despesas que o vencedor (= credor) teve com a contratação de advogado. Compõem, certamente, as perdas e danos. São instituto de direito material, vez que correspondem a um prejuízo, uma despesa suportada pelo credor. Não é porque são regulados de forma muito particular pelo direito processual<sup>1</sup>, que perdem essa natureza.

Temos, pois, que os honorários acima mencionados, previstos nos art. 389, 395 e 404 do CC, são os honorários usualmente chamados de "sucumbenciais". Não são honorários distintos, não são uma nova modalidade de honorários.

Inadmissível, portanto, nesse cenário legislativo, julgar que o devedor esteja obrigado a dois pagamentos distintos, a título de honorários. Não se pode tentar solucionar um problema criando-se outro, sem que a lei tenha criado essa nova obrigação. Não existem, na legislação, dois honorários advocatícios impostos pelo juiz ao vencido.

Se o legislador mal agiu ao atribuir a titularidade dos honorários sucumbenciais ao advogado, não se pode agora corrigir essa distorção, por expedientes hermenêuticos que ferem a normatividade vigente, criando-se ao vencido uma nova obrigação.

**O pagamento que o devedor faz, na lei em vigor, é um só.**

<sup>1</sup> Por exemplo (a) devem ser incluídos na condenação mesmo que não postulados, fazendo parte, portanto, de um pedido implícito - STJ, AgRg no REsp 886559/PE, Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, 1ª T, j. 24/04/2007 (b) tem o valor alcançado mediante parâmetros fixados objetivamente pela lei processual no art. 20 do CPC, independentemente do *quantum* efetivamente contratado entre o vencedor da causa e seu advogado (regra justa, que se explica pelo princípio da relatividade dos contratos, já que o devedor não participou do contrato firmado entre o vencedor e seu advogado).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

E, na realidade, a simples previsão dos honorários advocatícios como componentes de perdas e danos não é novidade alguma, não constitui inovação legislativa, mesmo que no texto correspondente, do Código Civil anterior, inexistisse essa previsão.

Se a legislação impuser ao devedor o pagamento de dois honorários advocatícios, uns deles ao advogado, outros ao cliente do advogado, poder-se-á até sustentar a existência dessa dupla obrigação. Mas não é o cenário legislativo atual, com todo o respeito à doutrina divergente.

A problema central, já exposto acima, é a quem deve pagar.

Sobre esse ponto, ante a literalidade do art. 23 da Lei nº 8.906/94, acima transcrita, tem-se reconhecido que o pagamento deve ser feito ao advogado, que é o titular da verba, ressalvada estipulação em contrário no contrato entre o advogado e seu cliente.

Julgamos - e aqui está o cerne de nosso raciocínio - que as disposições do CC não alteraram essa disciplina, vez que, voltando ao texto dos arts. 389, 395 e 404 do CC, acima transcritos, notamos que eles não estipulam quem é o titular daqueles valores, se não as parcelas que compõem as perdas e danos.

O lógico seria que coubessem ao credor, todavia, como dito anteriormente, a lei especial, nº 8.906/94, excepcionou esse princípio mais geral, e quanto aos honorários, atribuiu-os ao advogado.

Não houve alteração normativa.

Assim, descabe qualquer condenação adicional do vencido em honorários advocatícios, se não nos sucumbenciais, que são de titularidade do advogado, ressalvada cláusula em sentido contrário no contrato que firmou com seu cliente.

Nesse sentido:

Pretensão ao recebimento da quantia atinente aos honorários contratuais, a título de reembolso. Não cabimento. Honorários convencionais que decorrem da relação contratual entre as



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

partes. Condenação do réu ao pagamento dos honorários advocatícios contratados e os decorrentes do princípio da sucumbência que caracterizaria indevido "bis in idem".  
 Recurso provido, em parte (TJSP 14ª Câmara de Direito Privado Apelação nº 0045381-86.2011.8.26.0053 Rel. Des. LIGIA ARAÚJO BISOGNI j. 24.02.15).

Julgo parcialmente procedente a ação para rescindir o contrato celebrado entre as partes e condenar as rés solidariamente a pagarem ao autor R\$ 30.000,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 20.10.2015 (págs. 30/31) e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Tendo em vista que o autor decaiu de parte mínima do pedido, condeno os réus nas custas, despesas e honorários sucumbenciais, arbitrados estes em 10% sobre o valor da condenação.

P.I.

São Carlos, 18 de junho de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**