



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA  
GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

**ACÓRDÃO**

---

**APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0066609-65.2012.815.2001.**

**Relator** : Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

**Origem** : 17ª Vara Cível da Capital.

**Apelante** : Ennio Oliveira Lyra.

**Advogado** : Luiza Monteiro Lyra.

**Apelada** : Camila Lopes da Silva.

**Advogado** : Ricardo Berilo Bezerra Borba.

---

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO C/C DANOS MORAIS. SENTENÇA *ULTRA PETITA*. ADEQUAÇÃO AOS LIMITES DO PEDIDO. REDUÇÃO DO JULGADO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NÃO REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO DA AVENÇA POR PARTE DO COM-PROMISSÁRIO VENDEDOR. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. CABIMENTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 418 DO CÓDIGO CIVIL. CASO FORTUITO. INOCORRÊNCIA. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO ABORRECIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. RECURSO PROVIDO EM PARTE.**

- Constatando o julgador que a sentença foi *ultra petita*, não se faz necessário anular o *decisum*, posto que possível a redução aos limites do que foi pleiteado.

- Nos termos do artigo 418 do Código Civil Brasileiro, o descumprimento do contrato por parte do com-promissário vendedor faz surgir o direito da parte adversa de exigir o desfazimento do negócio e a devolução das arras, em dobro.

- Considerando que a inexecução do negócio resultou de fato imputável exclusivamente ao promitente vendedor, que não logrou êxito na obtenção de alvará

para regularização da obra junto à prefeitura, antes da finalização do pacto, não há que se falar em caso fortuito a afastar sua responsabilidade pelo desfazimento da avença.

- Configurados os elementos da responsabilidade civil, quais sejam, conduta do agente, dano causado à vítima e nexos causal, surge a obrigação de indenizar o lesado pelos danos morais sofridos.

- Embora o descumprimento contratual não acarrete, como regra, indenização por danos morais, no caso em espeque, a frustração das expectativas da apelada de adquirir o imóvel próprio para moradia evidencia situação excepcional que autoriza tal reparação.

**VISTOS**, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em sessão ordinária, acolher a preliminar, á unanimidade. No mérito, por igual votação, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator, unânime.

Cuida-se de **Apelação** interposta por **Ennio Oliveira Lyra**, em face da r. sentença de fls. 92/98, proferida pelo MM. Juiz da 17ª Vara Cível da Comarca de Capital, nos autos da Ação Anulatória de Contrato c/c Danos Morais e Materiais, movida por **Camila Lopes da Silva** em face do recorrente.

Na peça de ingresso, a autora afirmou ter firmado com o réu contrato particular de compra e venda de imóvel, pelo valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais). A requerente aduziu ter pago R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) como entrada e financiado o restante através da Caixa Econômica Federal. Com isso, pleiteou a devolução do valor pago a título de sinal, em dobro, corrigidos monetariamente, bem como a reparação pelos danos morais sofridos.

Citado, o réu apresentou defesa e documentos, às fls. 24/29, onde sustentou que o atraso na concretização do contrato teria como causa problemas na aprovação do projeto junto à Prefeitura. Salientou que teria contatado a autora com o objetivo de rescindir o pacto e devolver o sinal pago, sem êxito, contudo. Sustentou a inexistência de ato ilícito por sua parte e rechaça a ocorrência de danos materiais ou morais. Pediu a improcedência da ação.

Realizada audiência preliminar, as partes não conciliaram (fls. 44).

Instadas a se manifestarem sobre a produção de provas, a parte autora pugnou pela produção de prova oral (fls. 45) e o réu pela apresentação de documentos (fls. 52/68).

Na audiência de instrução, foram colhidos os depoimentos de duas testemunhas da promovente, além da oitiva do declarante, Roberio Freire Rabelo Filho, noivo da autora (fls. 78/81).

Razões finais, às fls. 82/86 e 87/90.

Decidindo a querela, a juíza sentenciante acolheu a pretensão autoral, nos seguintes termos:

*“Pelo o exposto, com base nos argumentos e dispositivos acima elencados, bem como os princípios legais atinentes à espécie, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO CUMULADA COM DANOS MATERIAIS E MORAIS** proposta por **CAMILA LOPES DA SILVA**, para condenar, como de fato condeno **ENNIO OLIVEIRA LYRA**, qualificado, DA SEGUINTE MANEIRA: Devolver em dobro o sinal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) nos termos do artigo 418 do Código Civil; R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em danos materiais e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em danos morais, em favor de **CAMILA LOPES DA SILVA**. Totalizando em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Valor este devidamente atualizado á época do efetivo pagamento e acrescido de juros de mora, pelos danos materiais e morais sofridos pela promovente, causados pelo promovido com supedâneo nos artigos 927, 186 e 187, todos do Código Civil e art. 5, incisos V e X da Constituição Federal e ainda artigo 418 do Código Civil Brasileiro.*

*Por outro lado, torno Nulo o contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel firmado entre as partes, doravante, não surtindo mais nenhum efeito jurídico.*

*Condeno ainda o promovido em custas processuais e honorários advocatícios a base de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação” (fls. 98)*

Irresignado, apela o réu (fls. 100/110), erigindo preliminar de nulidade da sentença, por vício *ultra petita*, sob o argumento de que a sentença objurgada teria condenado o promovido ao pagamento de danos materiais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem que tal pleito tivesse sido formulado pela apelada. No mérito, alega que a rescisão do contrato daria ensejo à restituição das arras de forma simples, e não em dobro, como entendeu a magistrada sentenciante. Afirma que o contrato fora inadimplido por circunstâncias alheias a sua vontade, configuradoras de caso fortuito, o que afasta o dever de indenizar. Por fim, consigna que os danos materiais e morais não restaram comprovados nos autos.

Pugna pela anulação da sentença, bem como para que seja adotada a teoria da causa madura, a fim de que esta instância revisora proceda ao julgamento da lide desde logo, com a improcedência total dos pedidos autorais.

A parte apelada, embora devidamente intimada, não apresentou contrarrazões (fls. 115)

O Ministério Público manifestou-se às fls. 122/124, pugnando pelo acolhimento da preliminar e deixando de oferecer parecer sobre o mérito, tendo em vista considerar ausente o interesse público a legitimar a função institucional do *Parquet*.

**É o relatório.**

**V O T O.**

Conheço do recurso de apelação, uma vez presentes os pressupostos de admissibilidade.

**Preliminar – Sentença *Ultra Petita***

O ordenamento jurídico pátrio consagrou o princípio da congruência, segundo o qual a decisão judicial deverá ter estrita relação com as pretensões do autor estabelecidas na inicial. A sua inobservância, via de regra, gera decisões *citra*, *extra* ou *ultra petita*, nos termos dos arts. 128 e 460, ambos do Código de Processo Civil, vejamos:

*“Art. 128. O juiz decidirá a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões, não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte”.*

*“Art. 460. É defeso ao juiz proferir sentença, a favor do autor, de natureza diversa da pedida, bem como condenar o réu em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado”.*

Fredie Didier Jr. leciona:

*“(…) na decisão ultra petita o juiz exagera e, na extra petita, ele inventa, na decisão citra petita o magistrado se esquece de analisar algo que tenha sido pretendido pela parte ou tenha sido trazido como fundamento do seu pedido ou da sua defesa”. (DIDIER JR., Fredie; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael. Curso de Direito Processual Civil. v. 2, 5ª ed., Salvador: JudPODIVM, 2010, pág. 319).*

Embora corriqueiramente possamos encontrar uma confusão entre os institutos, a decisão *ultra petita* difere da decisão *extra petita*. Assim, no primeiro caso, o juiz concede algo além do que foi inicialmente pedido, enquanto na decisão *extra petita* ele soluciona causa diversa da que foi proposta através do pedido.

Pois bem. No caso em tela, verifica-se um exemplo de julgamento além do que foi inicialmente pedido, portanto, *ultra petita*. Isso porque, examinando detidamente os termos da peça de ingresso (fls. 02/21) e confrontando-se com o teor da decisão prolatada pelo magistrado de primeira instância (fls. 108/122), constata-se que tal *decisum* condenou o apelante ao pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em danos materiais, sem que tal pedido tivesse sido formulado pela parte autora.

Logo, nesse ponto, há que se reconhecer que a decisão foi *ultra petita*, não se fazendo necessário anular o *decisum*, posto que possível a redução aos limites do que foi pleiteado.

Nesse sentido:

*“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de busca e apreensão. Sentença ultra petita com relação à devolução das parcelas pagas. Decote do excesso. Provimento. “o juiz decidirá à lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões, não suscitadas, a cujo respeito a Lei exige a iniciativa da parte” (art. 128, CPC). **O reconhecimento do julgamento ultra petita não implica a anulação da decisão, seu efeito é o de eliminar a parte que constitui o excesso do julgado. (...)**” (TJPB; AC 023.2009.000987-1/001; Terceira Câmara Especializada Cível; Rel<sup>a</sup> Des<sup>a</sup> Maria das Graças Morais Guedes; DJPB 02/08/2013; Pág. 13) (grifei)*

Nesse passo, imperiosa se faz a redução da decisão aos limites do pedido da autora, extirpando a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais.

### **Mérito**

Ao que se depreende dos autos, as partes firmaram um Contrato particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 09/11), no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), que tinha como objeto o imóvel residencial situado no Loteamento Novo Milênio, Gramame, nesta Capital, ficando acordado, como início de pagamento, um sinal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo que o restante seria pago através de financiamento obtido junto à Caixa Econômica Federal.

Deflui-se ainda que o pacto compromissário estabeleceu, no

parágrafo terceiro da cláusula 3, que a liberação do financiamento deveria se dar dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após a entrada dos documentos na CEF e, caso não ocorresse, haveria uma negociação entre as partes ou o desfazimento do negócio, com a devolução do sinal, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da frustração do financiamento.

Noutra banda, segundo se infere do contrato, as partes pactuaram, na cláusula 6, que o compromisso era irrevogável e irretroatável e, em caso de desistência por parte do promitente vendedor, o sinal seria devolvido em dobro; se a desistência fosse por parte do promissário comprador, este perderia o valor pago pelas arras.

Alegando o descumprimento da avença pelo promitente vendedor, requereu o autor a rescisão do contrato, com a condenação do réu a devolver em dobro a quantia paga a título de sinal, além de indenização por danos morais.

A requerida, por sua vez, embora alegue a inoccorrência de qualquer ato ilícito, confirma o inadimplemento de sua prestação, eis que confessa que *“por razões de alteração de projeto para liberação do habite-se pela prefeitura, o imóvel objeto do contrato e demais na mesma situação não foram liberados no tempo esperado”*(fls. 101).

Ao que se vê, portanto, a rescisão do contrato é questão sobre a qual não controvertem as partes, não restando alternativa senão determinar o desfazimento do negócio, com o retorno das partes ao *status quo ante*, mostrando-se devida a restituição da quantia paga pela autora a título de sinal ou princípio de pagamento.

No que atine ao pedido de devolução em dobro do sinal, tenho que não há como modificar a douda decisão vergastada, que nesse aspecto, bem aplicou o direito atinente à espécie.

Conforme é cediço, as arras ou sinal representa, uma quantia ou coisa entregue por um dos contratantes a outro, em garantia a uma obrigação contratual estabelecida entre as partes. Podem ser divididas em suas classes, de acordo com sua função: arras confirmatórias (artigos 417 a 419 do Código Civil) e arras penitenciais (artigo 420 do Código Civil).

As arras confirmatórias são aquelas estipuladas com o intuito de comprovar a intenção na realização do negócio jurídico, bem como impedir o arrependimento por uma das partes. As arras penitenciais, por outro lado, tem por escopo indenizar o outro contratante em caso de desistência do negócio. Nesta hipótese, exercido o direito de arrependimento, não haverá direito a indenização suplementar.

Ensina Hamid Charaf Bdine Jr:

*“As arras confirmatórias tornam obrigatórias o negócio e impedem o arrependimento de qualquer*

*das partes. (...) Note-se que não há menção de arrependimento, presente apenas nas arras penitenciais. No caso do sinal confirmatório, o arrependimento de qualquer dos contratantes significa o inadimplemento e o bem ou valor entregue para tornar o negócio definitivo tem função de pré-fixar o valor indenizatório."*

*(In Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência - Coordenador Cezar Peluzo. - 5ª ed., Barueru, SP: Monole, 2011. pág.478)*

No caso em espeque, como visto, o negócio entabulado entre as partes não previu o direito ao arrependimento, motivo pelo qual resta evidenciada a natureza confirmatória do sinal dado pela apelada ao apelante.

Sendo assim, a matéria em enfoque atrai a aplicação do art. 418 do Código Civil, cujo teor transcrevo abaixo:

*"Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado." (grifo nosso).*

Sobre o tema leciona César Fiuza que:

*"Uma vez concluído o contrato, ficam as partes obrigadas a ele, sendo que se por acaso desistirem, serão forçadas judicialmente a cumpri-lo. Se não for possível a execução do contrato em espécie, ou seja, se não for possível seu cumprimento, surge a terceira função das arras confirmatórias, ou seja, a função de pré-fixar perdas e danos. Segundo o Código Civil, art.418, se o contratante que deu a arras, der causa a se impossibilitar a prestação, ou a se resolver o contrato, perdê-las-á em benefício do outro. Se o causador do motivo para a resolução do contrato for a parte que recebeu as arras, terá que indenizar a outra de todos os danos que causou, tendo em vista a regra geral do inadimplemento culpável, ou seja, deverá restituir as arras, mais o equivalente, ou seja, as arras deverão ser restituídas em dobro, com correção monetária, juros e honorários advocatícios, se for o caso." (In Direito Civil - Curso Completo, Del Rey Editora, 2009, 13ª edição, pág.460)*

Pela leitura do dispositivo supracitado, outra conclusão não se

chega senão a de que a restituição do sinal deve ser realizada em dobro, de forma integral e imediata, ante o descumprimento das obrigações contratuais pela parte ré, bem como em razão da inexistência de cláusula contratual prevendo as consequências do inadimplemento de quaisquer das partes.

Colaciono, a seguir, julgados de diversos tribunais pátrios seguindo a mesma orientação aqui exposta:

*“AÇÃO DE CONHECIMENTO – PRELIMINAR DE CARÊNCIA DE AÇÃO – AUSÊNCIA DE CONSENTIMENTO DO CÔNJUGE DO AUTOR – DESNECESSIDADE - CARÁTER OBRIGACIONAL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – PROCURAÇÃO IN REM SUAM – NATUREZA – ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DE SINAL – ÔNUS DA PROVA – ARRAS – AUSÊNCIA DE DIREITO DE ARREPENDIMENTO – NATUREZA CONFIRMATÓRIA DAS ARRAS – DEVOLUÇÃO EM DOBRO - CABIMENTO - ARRAS E CLÁUSULA PENAL - CONFUSÃO - INCIDÊNCIA DE UMA ÚNICA PENALIDADE – LUCROS CESSANTES – VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL – DESCABIMENTO – DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIRO – AUSÊNCIA DE INTERESSE – SENTENÇA MANTIDA.*

(...)

**6) – Assinando compromisso de compra e venda, e sendo ele descumprido pelo promitente vendedor, tem ele que devolver, em dobro, o sinal recebido, como determinado pelo artigo 418 do Código Civil Brasileiro.**

(...)

*(TJDFT, Acórdão n.801359, 20110410103055APC, Relator: LUCIANO MOREIRA VASCONCELLOS, Revisor: SEBASTIÃO COELHO, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 02/07/2014, Publicado no DJE: 10/07/2014. Pág.: 139)*

*“Contrato. Compra e venda de bem imóvel. Ação proposta pelo comprador visando a rescisão, devolução em dobro das arras e indenização por danos morais. Descumprimento contratual por parte dos réus que enseja a rescisão da avença. Devolução em dobro das arras que também se impõe. Ausência, entretanto, de qualquer dano moral. Sentença de parcial procedência mantida na íntegra. Apelo dos requeridos não provido.*



(TJSP, *Apelação* 0290912-50.2009.8.26.0000, *Relator Roberto Maia, 10ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 20/05/2014*)

Importa asseverar que, no caso telado, não se afigura correta a aplicação do art. 393 do Código Civil, como pretende o apelante, por não se tratar de hipótese de caso fortuito ou força maior. *In casu*, a inexecução do negócio resulta de fato imputável exclusivamente ao promitente vendedor, tendo em vista a obtenção de alvará para regularização da obra, junto a prefeitura, era incumbência do vendedor do imóvel.

Segundo a doutrina de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, o caso fortuito possui como característica básica a imprevisibilidade, segundo os parâmetros do homem médio. Ensinam os autores que nesta hipótese, “*a ocorrência repentina e até desconhecida do evento atinge a parte incauta, impossibilitando o cumprimento de uma obrigação*” (In Novo Curso de Direito Civil, volume IV, Contratos: Tomo I Teoria Geral, 5. ed, 2009, pág. 259),

Trazendo a lição acima esposado aos presentes autos, tenho que o fato ocorrido não pode ser classificado como caso fortuito a afastar a responsabilidade do apelante, já que cabia a ele, antes mesmo de firmar o contrato de compra e venda com a apelada, regularizar qualquer pendência existente junto à administração municipal.

Outro não é o entendimento do colendo Superior Tribunal de Justiça:

*“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE OFENSA A DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. SUSPENSÃO DO PROCESSO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. DECADÊNCIA DO DIREITO AUTORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRETENSÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA. INCORPORADORA E CONSTRUTORA QUE NÃO TOMARAM TODAS AS CAUTELAS NECESSÁRIAS E POSSÍVEIS PARA A REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO CARACTERIZAÇÃO. CULPA DE TERCEIRO. NÃO AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE DO AUTOR DIRETO DO DANO. 1. O recurso especial não é a via adequada*

*para a análise de violação de dispositivos constitucionais, matéria afeta ao Supremo Tribunal Federal de forma exclusiva pela Constituição Federal. 2. Ausente o interesse recursal das recorrentes em relação à inaplicabilidade da legislação consumerista à hipótese dos autos. Acórdão que não decidiu a lide com base em normas de proteção e defesa do consumidor, nem tampouco considerou estar a recorrida em situação de hipossuficiência. 3. O acórdão recorrido, apesar da interposição de embargos de declaração, não decidiu acerca dos argumentos invocados pelas recorrentes quanto à necessidade de suspensão do processo, o que inviabiliza o julgamento do recurso especial quanto à questão. Aplica-se, neste caso, a Súmula 211/STJ. 4. A pretensão do autor não cuida de anulação dos compromissos de compra e venda de imóvel por vício de consentimento, mas sim de rescisão contratual por descumprimento da cláusula que previu o prazo de entrega das unidades. Desse modo, inaplicável aos autos o prazo decadencial previsto no art. 178, II, do Código Civil. 5. **O atraso na entrega das unidades ao promitente comprador, para ser considerado caso fortuito ou força maior, deve decorrer de fato inevitável e imprevisível, o que não ocorreu na hipótese em tela. Incorporadora e construtora que não tomaram todas as cautelas necessárias e possíveis para o regular licenciamento ambiental de empreendimento de grande porte em local de notório interesse ambiental.** 6. A culpa de terceiro não exime o autor direto do dano do dever jurídico de indenizar, mas tão somente lhe assegura o direito de ação regressiva contra o terceiro que criou a situação determinante do evento lesivo. 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, não provido.*

(STJ - REsp: 1328901 RJ 2012/0028072-3, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 06/05/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 19/05/2014) (grifei)

Ademais, em que pesem as alegações do recorrente, este, em nenhum momento, trouxe à baila qualquer prova de que teria entrado em contato com a apelada a fim de desfazer o negócio e devolver o valor pago, ônus que lhe incumbia, por força do art. 333, II, do Código de Processo Civil, razão por que não merece prosperar a tese defensiva.

Lado outro, o não cumprimento da avença é fato incontroverso nos autos, pois afirmado pela promovente e confessado pela parte requerida,

prescindindo, pois, de outras provas, *ex vi* do artigo 334, inciso II, do Código de Processo Civil.

Logo, diante desse quadro, não cabe ao promovido alegar que houve culpa exclusiva da autora, tendo em vista que a versão por ele apresentada não encontra respaldo no caderno probatório.

Da argumentação alinhada defluiu a irreversível evidência de que ocorreu o inadimplemento puro por parte do compromissário vendedor, o que faz surgir, neste caso, o direito da parte adversa de exigir o desfazimento do negócio e a devolução das arras em dobro, conforme corretamente constou do *decisum* impugnado.

No que concerne à indenização por danos morais, entendo que melhor sorte não assiste ao apelante.

Acerca dos pressupostos da responsabilidade civil, o Código Civil estabelece em seus arts. 186 e 927, *in verbis*:

*“Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”*

*“Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”*

Assim, para que seja configurado o dever de indenizar, devem estar demonstrados o ato ilícito, o dano e o nexo de causalidade entre ambos.

Em que pese a inovação da Constituição de 1988, ao admitir a reparação do dano moral puro, hodiernamente, tem-se tentado banalizar o seu ressarcimento, criando-se verdadeira indústria de indenizações, o que deve ser bem sopesado pela jurisprudência pátria.

O dano moral caracteriza-se pela lesão sofrida por pessoa, física ou jurídica, em certos aspectos da sua personalidade, em razão de investidas injustas de outrem, atingindo-se na esfera íntima da moralidade, da honra, do afeto, da psique, da liberdade, causando-lhe constrangimentos. Não deve ser confundido com qualquer dissabor, amargura ou contrariedade da vida cotidiana, somente devendo ser reconhecido ante a violação grave à dignidade ou à paz interior da pessoa, causando-lhe vexame público ou perante familiares.

Carlos Roberto Gonçalves leciona com propriedade:

*“(…) só se deve reputar como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições,*

*angústia e desequilíbrio em seu bem estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar; tais situações, não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo"* (Responsabilidade Civil. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 550).

A meu sentir, a não concretização da compra e venda, como visto, se deu por culpa do promissário vendedor, que não providenciou, em tempo hábil, a regularização das pendências existentes junto à administração municipal. Assim, muito embora o descumprimento contratual não acarrete, como regra, indenização por danos morais, no caso em espeque, a frustração das expectativas da apelada de adquirir o imóvel próprio para moradia evidencia situação excepcional que autoriza tal reparação.

Nesta trilha, entendo que merece acolhimento o pleito de indenização por danos morais, como bem entendeu a magistrada de base, porquanto, houve, sem sombra de dúvida, abalo na esfera psíquica da apelada, não se tratando de mero aborrecimento.

Portanto, restando comprovada a conduta ilícita e negligente por parte do recorrente, bem como demonstrado o seu nexos de causalidade com o nítido prejuízo de cunho moral sofrido pela recorrida, existente o dano moral reconhecido na decisão de primeiro grau.

Neste sentido, já decidiu este Tribunal:

***“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRAIO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLENIENTO DA CONSTRUTORA. DEVOUÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS. CABIMENTO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO DEVIDA. RECURSO ADESIVO. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO. QUANTUM FIXADO DENTRO DOS PARÂMETROS JURISPRUDÊNCIAIS. MANUTENÇÃO DO VALOR. PRECEDENTES JURISPRUDÊNCIAIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 557, CAPUT. DO CPC. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS. Não tendo sido o imóvel entregue na data contratada. deve o promitente vendedor ser responsabilizado pela rescisão do contrato, com devolução das prestações pagas. devidamente corrigidas. A frustração da justa expectativa do Apelado. em adquirir o imóvel próprio. diante de promessa alardeada de cumprimento do prazo de***

***entrega. se mostra como suporte suficiente para autorizar seja reconhecido como presente o dano moral.”***

*(TJPB, Acórdão do processo nº 20020060162423002, Órgão 4ª CAMARA CIVEL, Relator Romero Marcelo da Fonseca Oliveira, j. em 01-02-2011) (grifei)*

*“RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. FALHAS DE CONSTRUÇÃO NA ÁREA COMUM E PRIVATIVA. VÍCIOS REDIBITÓRIOS. RESCISÃO DO CONTRATO COM DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONHECIMENTO PELO CONSTRUTOR. RESSARCIMENTO DAS DESPESAS PERPRETADAS EM RAZÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO VICIADO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. PROTEÇÃO AO DIREITO DE MORADIA. FIXAÇÃO DO QUANTUM. RAZOABILIDADE. PEQUENA DIMENSÃO DO DANO. AUSÊNCIA DE REPERCUSSÕES EM FATO E ELISÃO DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. NECESSIDADE DE REDUÇÃO DO VALOR. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO. Constatada a existência de vícios graves na edificação. que podem ser considerados redibitórios. a rescisão contratual é opção dada pela lei ao adquirente insatisfeito arts. 441 e 442. ambos do CC/2002. A rescisão do contrato faz retornar as partes ao status quo ante. devendo. pois. as parcelas pagas pelo bem ser devolvidas ao comprador. Quando o vendedor conhecia os defeitos de que padecia o bem. o que se presume em relação ao construtor. e. mesmo assim. não informa ao comprador as condições efetivas em que o imóvel se encontra. erige a sua responsabilização civil pelas despesas ligadas. ainda que indiretamente. à promessa de compra e venda. Ter sua morada cravada por inúmeros vícios. espalhados por diversos ambientes. tanto na área comum. quanto em áreas privativas do prédio. falhas essas que foram se multiplicando com o passar do tempo numa aparente deterioração.”*

*(TJPB, Acórdão do processo nº 00120060259650001, Órgão 1ª Câmara Cível, Relator Miguel de Britto Lyra Filho, j. em 17-12-2009)*

Assim sendo, infere-se que não merece amparo a irresignação do apelante, devendo, por conseguinte, ser mantida a r. sentença recorrida, nestes pontos.

Com tais considerações, **ACOLHO A PRELIMINAR DE**

**JULGAMENTO *ULTRA PETITA***, extirpando da sentença a parte relativa à condenação do réu ao pagamento de danos materiais e, no mérito, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se incólume os demais termos da r. sentença de primeiro grau.

**É COMO VOTO.**

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, a Exma Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira e o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos.

Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 16 de setembro de 2014.

**Oswaldo Trigueiro do Valle Filho**  
**Desembargador Relator**