



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA**  
**GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS**

## **ACÓRDÃO**

---

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0019266-92.2013.815.0011**

**RELATOR** : Juiz convocado ALUÍZIO BEZERRA FILHO

**APELANTES** : Q 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Scopel SPE-08  
Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**ADVOGADOS** : José Frederico Cimino Mansur e Paula Marques Rodrigues

**APELADOS** : Eduardo Siqueira de Miranda e Flávia Alves Aguiar Siqueira

**ADVOGADOS** : Wellington Alves de Andrade

**ORIGEM** : Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

**JUIZ(A)** : Flávia de Souza Baptista

---

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. ATRASO NAS OBRAS PELA VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL. PERDA DAS PARCELAS PAGAS. INCABÍVEL. RETENÇÃO DAS ARRAS E COMPENSAÇÃO DE TRIBUTOS E DEMAIS TAXAS. INADMISSIBILIDADE. REGRA DA EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. INTELIGÊNCIA DO ART. 476 DO CC. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. INDENIZAÇÃO CORRETAMENTE FIXADA. ACERTO DA DECISÃO RECORRIDA. DESPROVIMENTO.**

- Tratando-se de contratos bilaterais, se há o descumprimento da prestação por uma das partes, não pode esta exigir o adimplemento da outra, aplicando-se a regra da “exceptio non adimpleti contractus”, constante do art. 476, do Código Civil.

- Constatada a culpa da promitente vendedora pela rescisão contratual, descabe se falar em retenção de qualquer percentual, já que tal fato consistiria em flagrante enriquecimento ilícito para a parte que descumpre o contrato, situação inadmissível no nosso sistema jurídico.

- Como se sabe, para que haja o dever de indenizar, necessário se faz a existência de três requisitos, quais sejam: ação ou omissão do agente, nexa causal e o dano. Este teve como causa direta e imediata o ato de as Promitentes/vendedoras não terem tomado as devidas cautelas para o cumprimento do contrato, inviabilizando a justa intenção dos Compradores acerca da construção da moradia própria, situação que resultou em privações, dadas as sequelas na saúde financeira da família, suportando a especulação imobiliária decorrente da demora no deslinde do litígio, o que, sem titubear, maculou-lhe profundamente o estado psicológico.

- A indenização por danos morais deve estar informada dos princípios que a regem e que visam a prevenção e a repressão, primando sempre pelo equilíbrio, de forma que não seja tão baixa a ponto de gerar a sensação de impunidade, nem tão elevada a ponto de caracterizar o enriquecimento da parte afetada.

**Vistos**, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

**ACORDA** a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **DESPROVER** a Apelação Cível, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 247.

## RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta pela Q 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Scopel SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inconformadas com a Sentença proferida nos autos da Ação de Rescisão Contratual e Restituição de Valores c/c Indenização por Perdas e Danos movida por Eduardo Siqueira de Miranda e Flávia Alves Aguiar Siqueira, na qual a Magistrada da 6ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande julgou procedentes os pedidos para rescindir o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, condenar as Promovidas a restituírem aos Autores todos os valores pagos em razão do contrato rescindido, bem como ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais.

Em suas razões recursais, as Apelantes pugnaram pela improcedência dos pedidos acolhidos para reconhecer a inexistência de

inadimplência das Promovidas, ante a ausência de ato ilícito praticado, afastando, principalmente, os pedidos de rescisão contratual e indenização por danos morais. Alternativamente, pela redução do valor fixado a título de danos morais (fls. 216/230).

Contrarrazões às fls. 233/236, pelo desprovimento do recurso.

Instada a se manifestar, a Procuradoria de Justiça não exarou parecer de mérito (fls. 241/243).

**É o relatório.**

### **VOTO**

Compulsando os autos, verifico que as empresas promovidas afirmaram que não houve descumprimento contratual, porquanto as paralisações das obras somente se deram em face de decisão judicial oriunda de Ação de Nunciação de Obra Nova ajuizada por alguns moradores vizinhos ao Condomínio. Alegaram, ainda, que o prazo inicialmente estimado poderia ser prorrogado por até 04 (quatro) anos, conforme estabelece a Lei nº 6.766/79, devendo, assim, ser mantido o contrato.

Todavia, observando o conjunto probatório, restou comprovada a informação de que o imóvel estava previsto para ser entregue em março de 2013, o que efetivamente não aconteceu.

O contrato celebrado entre as partes, por sua vez, estabelece em sua cláusula 10.2 :

As obras de infra-estrutura referidas na cláusula acima, serão realizadas pela EMPREENDEDORA em conformidade com cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal e cujo prazo se encontra disposto no item 2.1.3 (E) supra..

Dessa forma, em que pese a existência da disposição contratual supracitada, as Promovidas sequer trouxeram aos autos o referido cronograma, ou mesmo comprovaram documentalmente o atual estágio das obras, limitando-se a afirmar que não houve o descumprimento contratual,

porquanto o prazo inicialmente estimado poderia ser prorrogado por até 04 (quatro) anos, conforme estabelece a Lei nº 6.766/79, não fazendo prova de que mesmo esse prazo seria suficiente para finalizar a infraestrutura.

Por outro lado, a Lei nº 6.766/79 prevê um lapso temporal para a conclusão das obras de no máximo quatro anos, não impedindo que seja estipulado prazo menor.

Dessa forma, restou incontroverso de que as Promovidas se tornaram inadimplentes, eis que além de terem paralisado o empreendimento, deixaram de apresentar motivo legítimo para a demora, de modo que os compradores não poderiam aguardar indefinidamente a conclusão da obra.

Assim sendo, inexistente culpa do promitente comprador na rescisão contratual, são inaplicáveis contra ele cláusulas penais em favor da empresa que deu motivo à hipótese.

Ora, as cláusulas penais contra o comprador devem ser exigidas quando a rescisão ocorrer por sua inadimplência, ou mesmo de forma imotivada no contrato, descabendo a aplicação em favor de quem deu causa ao desfazimento do negócio.

A restituição das quantias pagas pelo promitente comprador deverá ser integral, não havendo que se falar em retenção de qualquer percentual pelas Apelantes, por serem inaplicáveis cláusulas penais que prevejam retenção de valores para pagamento de multa ou de despesas administrativas, nos termos do art. 35, III, c/c o art. 53, todos do CDC.

Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;

II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;

III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Como se vê, da culpa exclusiva das promitentes vendedoras pela rescisão contratual não surge o direito à retenção de qualquer valor pago, pois tal fato consistiria flagrante enriquecimento indevido, ou seja, um verdadeiro prêmio para a parte que descumpre o contrato, situação inadmissível no nosso sistema jurídico.

Por conseguinte, sendo aplicável aos contratos bilaterais como o presente, a regra do “exceptio non adimpleti contractus”, prevista do art. 476, do Código Civil, não se mostra razoável a exigência das retenções e compensações pleiteadas, se as vendedoras não cumpriram com a sua obrigação.

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Sobre a matéria tratada, a título ilustrativo, vale citar os seguintes julgados:

AÇÃO ORDINÁRIA – RESCISÃO CONTRATUAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA - CULPA DO PROMITENTE- VENDEDOR - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS - DANOS MORAIS - AUSÊNCIA. - Com a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente- vendedor, impõe-se a restituição integral da quantia paga pelo promitente-comprador, com o retorno das partes ao status quo ante e o afastamento do enriquecimento ilícito . - O inadimplemento contratual, por si só, não acarreta dano moral indenizável. - Primeiro recurso não provido. Segundo recurso provido em parte. (TJMG - Apelação Cível 1.0105.10.024248- 3/001, Relator(a): Des.(a) Alvimar de Ávila , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/12/2013, publicação da súmula em 13/12/2013

Rescisão contratual c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos - Ação julgada procedente e pedido reconvencional improcedente -

Ausência do devido registro da incorporação imobiliária - Insegurança no negócio que justifica a suspensão do pagamento das prestações avençadas Aplicação da regra do "exceptio non adimpleti contractus", prevista do art. 476, do Código Civil de 2002 (art. 1.092, do Código Civil de 1916)- Rescisão contratual que já se operou, inclusive com a reintegração da autora na posse do bem - Retenção das parcelas pagas - Inadmissibilidade - Comprovada a inadimplência contratual da vendedora - Devolução de todos os valores pagos à autora, sem qualquer desconto - Sentença reformada em parte - Recurso parcialmente provido, com a fixação da sucumbência recíproca. (TJ-SP - APL: 00460044620108260002 SP 0046004-46.2010.8.26.0002, Relator: Percival Nogueira, Data de Julgamento: 11/12/2014, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/12/2014)

Quanto aos danos morais, como se sabe, para que haja o dever de indenizar, necessário se faz a existência de três requisitos, quais sejam: ação ou omissão do agente, nexos causal e o dano.

Dessa forma, dúvida não há de que a atitude das Recorrentes se mostrou decisiva para o resultado lesivo. Este teve como causa direta e imediata o ato de não ter tomado as devidas cautelas para o cumprimento do contrato, inviabilizando a justa intenção dos Autores de construção da moradia própria, situação que resultou em privações, dadas as sequelas na saúde financeira da família, suportando a especulação imobiliária decorrente da demora no deslinde do litígio, o que, sem titubear, maculou-lhe profundamente o estado psicológico.

A esse respeito, o TJPB em casos semelhantes, igualmente, tem se posicionado, conforme demonstram os seguintes julgados:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS CUMULADA COM PERDAS E DANOS E DANOS MORAIS COM ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 131, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. LIVRE CONVENCIMENTO DO JUIZ. REJEIÇÃO. PREFACIAL DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. REJEIÇÃO. MÉRITO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. DESCUMPRIMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA. OBRA DO CONDOMÍNIO PARALISADA SEM MOTIVO JUSTO.

RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES ADIMPLIDOS PELA PROMITENTE COMPRADORA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE DESTE TRIBUNAL. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. VALOR ARBITRADO. CRITÉRIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA. MANUTENÇÃO DO DECISUM. DESPROVIMENTO DO APELO. - Não resta configurado cerceamento de defesa quando o julgador considera desnecessária a produção de determinada prova, mediante a existência nos autos de elementos suficientes para a formação de seu convencimento. - Devidamente comprovada a legitimidade da parte ré para figurar no polo passivo da lide, a preliminar de ilegitimidade deve ser repelida. - "Com a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor, impõe-se a restituição integral da quantia paga pelo promitente-comprador, com o retorno das partes ao statusquo ante e o afastamento do enriquecimento ilícito" (TJMG – AC 1.0105.10.024248-3/001, Rel. Des. Alvimar de Ávila, 12ª CC, julgado em 04/12/2013). (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00132407820138150011, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES FREDERICO MARTINHO DA NOBREGA COUTINHO , j. em 30-07-2015)

PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 131, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. LIVRE CONVENCIMENTO DO JUIZ. REJEIÇÃO DA PREFACIAL. - Não resta configurado cerceamento de defesa quando o julgador considera desnecessária a produção de determinada prova, mediante a existência nos autos de elementos suficientes para a formação do seu convencimento. APELAÇÕES CÍVEIS DO PROMOVENTE E DAS EMPRESAS DEMANDADAS. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS CUMULADA COM DANOS MORAIS. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. DESCUMPRIMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA. OBRA DO CONDOMÍNIO PARALISADA SEM MOTIVO JUSTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES ADIMPLIDOS. VIABILIDADE. PRECEDENTE DESTE TRIBUNAL. OFENSA IMATERIAL. CONFIGURAÇÃO. MAJORAÇÃO DO VALOR ARBITRADO. DESPROVIMENTO DA SÚPLICA APELATÓRIA DAS PROMOVIDAS E PROVIMENTO DO APELO DO AUTOR. - Nos contratos sinalagmáticos, uma obrigação somente pode ser exigida após o cumprimento da contraprestação correspondente, a teor do art. 476, do Código Civil. - Restando evidenciada nos autos a mora da incorporadora com o cumprimento de suas obrigações contratuais, é de se rescindir o pacto celebrado entre as partes. - "Com a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, por culpa exclusiva do

promitente-vendedor, impõe-se a restia restituição integral da quantia paga pelo promitente-comprador, com o retorno das partes ao status quo ante e o afastamento do enriquecimento ilícito” (TJMG – AC 1.0105.10.024248-3/001, Rel. Des. Alvimar de Ávila, 12ª CC, julgado em 04/12/2013). (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00117658720138150011, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator DES JOSE RICARDO PORTO , j. em 17-11-2015)

Dito isso, tem-se que a indenização deve estar informada dos princípios que a regem e que visam a prevenção e a repressão, primando sempre pelo equilíbrio, de forma que não seja tão baixa a ponto de gerar a sensação de impunidade, nem tão elevada a ponto de caracterizar o enriquecimento da parte afetada.

Portanto, utilizando-se dos critérios da equidade e da razoabilidade, tenho que a reparação indenizatória de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) fixada na Sentença não merece reparo.

Por tais razões, não há como acolher o recurso interposto pelas Promovidas, motivo pelo qual, **DESPROVEJO** a presente Apelação Cível.

#### **É o voto.**

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador José Ricardo Porto. Participaram do julgamento, além do Relator, Excelentíssimo Senhor Doutor **Aluízio Bezerra Filho** (Juiz convocado para substituir o Des. Leandro dos Santos), os Excelentíssimos Senhores Desembargadores **Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti** e **José Ricardo Porto**.

Presente à sessão, representando o Ministério Público, Dr. **Herbert Douglas Targino**, Promotor de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 28 de junho de 2016.

**Juiz convocado ALUÍZIO BEZERRA FILHO**  
**Relator**