



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

---

### ACÓRDÃO

**APELAÇÃO N. 0029331-49.2013.815.0011**

**ORIGEM:** Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

**RELATOR:** Desembargador João Alves da Silva

**APELANTE :** Q3 Empreendimentos imobiliários Ltda e SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Adv. Daniel Martins Boulos)

**APELADO:** Carlos Alberto Figueiredo Filho e Deborah Cavalcanti Figueiredo

**APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. PRELIMINARES. REJEIÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBRA PARALISADA SEM MOTIVO JUSTIFICÁVEL. COMPROVAÇÃO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES ADIMPLIDOS PELOS PROMITENTES COMPRADORES. POSSIBILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO DO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. MINORAÇÃO. OBEDIÊNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.**

- Inexistem dúvidas acerca da paralisação das obras de infraestrutura do condomínio, inclusive com inúmeras ações existentes no TJPB, justificando-se, assim, o pedido dos autores de rescisão contratual, não havendo, portanto, que se falar em impossibilidade da resolução, uma vez que a causa foi dada pelas próprias demandadas.

- “Decorrente da rescisão contratual, em virtude da mora injustificada da Construtora, promitente vendedora, a devolução integral das parcelas pagas é medida de rigor e está em consonância com a orientação preconizada por esta Corte Superior.”

**- A indenização por dano moral deve ser fixada mediante prudente arbítrio do juiz, de acordo com o princípio da razoabilidade, observados a finalidade compensatória, a extensão do dano experimentado, bem como o grau de culpa. Simultaneamente, o valor não pode ensejar enriquecimento sem causa, nem pode ser ínfimo, a ponto de não coibir a reincidência em conduta negligente.**

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos, em que figuram como partes as acima nominadas.

**ACORDA** a 4ª Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, rejeitar as preliminares e, no mérito, dar provimento parcial ao apelo, nos termos do voto do relator, integrando a decisão a certidão de julgamento de fl. 245.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de apelação cível interposta contra decisão do juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, que julgou procedente, em parte, ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais e lucro cessante, formulada por Carlos Alberto Figueiredo Filho e Deborah Cavalcanti Figueiredo em face do Q3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Na sentença (fls.187/192), o juízo *a quo* julgou parcialmente procedente os pedidos dos autores, para:

- “1) Declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes (fls. 22/50);**
- 2) Condenar as empresas Scopel Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Q3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. a restituírem aos autores todos os valores pagos em razão do contrato ora rescindido, notadamente os relativos as parcelas adimplidas no curso do contrato, até a sua efetiva suspensão; o montante correspondente a sinal, bem como o adimplido a título de corretagem, tudo a ser apurado mediante liquidação de sentença;**
- 3) Condenar também as promovidas a pagar aos demandantes indenização pelos danos morais suportados, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), tal como explicitado no tópico**

**correspondente.**

**Ressalte-se que os valores a serem restituídos à parte autora descritos no item 2 deverão ser pagos na forma simplificada e deverão ser corrigidos monetariamente pelo INPC a partir da data do evento danoso (Súmula 43 do STJ), ou seja, a partir da data dos respectivos pagamentos, acrescidos também de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, índices a partir da citação (art. 405 do Código Civil), tudo a ser apurado em sede de liquidação de sentença.”**

Condenou ainda o réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação.

Inconformados com a decisão, Q3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda. recorreram, aduzindo, preliminarmente, a necessidade de suspensão do processo; a falta de interesse de agir e a ilegitimidade passiva das apelantes para pagamento das verbas de corretagem. No mérito, alegam que não houve descumprimento contratual por parte das apelantes, já que inexistente atraso de obra, além da existência de fato de terceiro e do caso fortuito ou de força maior, o que tira a responsabilidade das rés.

Asseveram, ainda, a impossibilidade de rescisão do contrato. Ademais, aduzem que a devolução das quantias deverá ser feita de acordo com as disposições previstas especificamente para tal hipótese, conforme dita o contrato firmado entre as partes, que não subtrai a opção de reembolso da quantia já paga, tampouco estabelece a perda total das prestações pagas.

Ainda afirmam que é impossível a devolução dos valores desembolsados a título de comissão de corretagem. Por fim, aduzem a inexistência de danos morais no caso em tela.

Requereram, ao final, que o feito seja sobrestado até julgamento final do Recurso Especial, caso contrário, que seja acolhida uma das preliminares ou, no mérito, seja dado provimento ao presente recurso, afastando a rescisão contratual e a consequente devolução dos valores pagos e os danos morais. Alternativamente, que seja minorado o valor arbitrado a título de danos morais.

Devidamente intimados, os promoventes não apresentaram suas contrarrazões (fl. 238, v)

Diante da desnecessidade de intervenção do Ministério Público, deixo de remeter os autos à Procuradoria-Geral de Justiça, nos termos do artigo 169,

§ 1º, do RITJPB c/c o artigo 178, do Código de Processo Civil vigente.

**É o relatório que se revela essencial.**

## **VOTO**

Conforme relatado, os autores ajuizaram ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais e lucro cessante, em virtude de ter adquirido um terreno (Lote 18, Quadra 08) no condomínio Campos do Conde Campina Grande, no dia 31/03/2011, com previsão de término em dois anos, entretanto, até o presente momento, a obra se encontra paralisada.

O feito tomou seu trâmite regular, sobrevindo a sentença ora guerreada que, conforme relatado, julgou procedente, em parte, os pedidos. Contra essa decisão as empresas promovidas manejaram recurso apelatório.

De início, analisando as preliminares de ilegitimidade passiva e falta de interesse de agir, entendo que não merecem prosperar, uma vez que houve inovação recursal, já que a matéria não foi objeto da peça contestatória.

Houve uma inovação recursal, pois toda a matéria a ser discutida na lide deve ser argüida na contestação, por força do princípio da eventualidade.

Por tal motivo, creio que é impossível a inovação recursal pretendida pelo recorrente, conforme estatui a remansosa jurisprudência dos Tribunais Superiores e desta Corte de Justiça:

**“CONSTITUCIONAL. EXCLUSÃO DO ICMS DA BASE DE CÁLCULO DA COFINS. IMPOSSIBILIDADE DE INOVAÇÃO DO PEDIDO INICIAL EM SEDE RECURSAL. AGRAVO IMPROVIDO. I - A discussão sobre a legitimidade de exclusão do ICMS das bases de cálculo da COFINS e da contribuição para o PIS não se identifica por completo com o debate envolvendo a constitucionalidade do § 1º do art. 3º da Lei 9.718/98. II - A ausência da primeira matéria no pedido inicial impossibilita a análise do recurso quanto ao ponto. III - É incabível, em sede recursal, inovar em relação ao pedido inicial. IV - Agravo regimental improvido.”<sup>1</sup>**

**“APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO ALEGAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO POR PARTE DO EXECUTADO -**

PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE PRECATÓRIO PARA PAGAMENTO DA EXECUÇÃO - MATÉRIA NÃO VENTILADA NA EXORDIAL DOS EMBARGOS - INOVAÇÃO RECURSAL IMPOSSIBILIDADE PROCESSUAL - NÃO CONHECIMENTO DO APELO. Toda a matéria a ser discutida na lide deve ser argüida na inicial ou na contestação, por força do princípio da eventualidade. Não se conhece de matérias argüidas apenas em sede de apelação, porquanto não fazem parte da causa de pedir ou do pedido formulado, sequer tendo sido objeto de análise na sentença guerreada. Inovação recurso incabível.”<sup>2</sup>

Assim, **rejeito as preliminares de ilegitimidade passiva e falta de interesse de agir.**

Quanto ao argumento de que o processo deve ser sobrestado até julgamento final do Recurso Especial nº 1.551.956, já que se trata de discussão sobre corretagem, entendo que também não merece prosperar.

A matéria trazida a análise não condiz com os termos do Resp em questão, já que a matéria principal destes autos não se trata de corretagem, mas sim de rescisão contratual e indenização pelos danos sofrido, sendo assim não se deve sobrestar o presente feito. **Rejeito a preliminar.**

Em relação a questão meritória, a discussão travada nos autos é a possibilidade da rescisão do contrato de compra e venda do imóvel, em decorrência da demora na entrega do bem, o valor a ser restituído e a possibilidade de ser os autores indenizados pelos danos morais suportados.

Analisando o contrato de fls. 22/48, verifica-se que não existe uma data específica para a entrega do imóvel, tendo sido, contudo, vinculada esta entrega ao cumprimento do cronograma de execução da obra aprovada pelo órgão municipal competente. Tanto o cronograma de fl.70, como a propaganda vinculada na internet, prevê a conclusão da obra para o ano de 2013.

A perícia realizada em 25/06/2014 foi categórica em sua conclusão ao afirmar que a obra do Condomínio Campos do Conde, em Campina Grande/PB, está, de fato, paralisada há muito tempo, *in verbis*:

**“Considerações Finais:**

**Feita toda a vistoria do empreendimento em construção, e ante a ausência de qualquer documento técnico que viesse auxiliar no**

processo pericial, este perito conclui que se trata de uma obra paralisada, não cabendo, portanto, em nível de perícia, tecer comentários quanto à legalidade dos autos administrativos que ocasionou a paralisação das obras nas condições em que se encontram, e assim sendo vem o perito apenas dizer que, tecnicamente tais obras paralisadas necessitarão de período superior a um ano de execução do ponto em que se encontram até sua conclusão final, o que certamente causará prejuízos aos condôminos que se encontram regularmente adimplentes com suas obrigações para com o empreendimento.”

Por outro lado, outros documentos acostados aos autos, inclusive fotografias (fls. 71/76) do local do empreendimento, corroboram as afirmações dos promoventes. Ademais, não houve provas contundentes que demonstrassem a existência de caso fortuito/força maior que justificassem o enorme atraso nas obras do condomínio.

Assim sendo, inexistem dúvidas acerca da paralisação das obras de infraestrutura do condomínio, inclusive com inúmeras ações existentes no TJPB, justificando-se, assim, o pedido dos autores de rescisão contratual, não havendo, portanto, que se falar em impossibilidade da resolução, uma vez que a causa foi dada pelas próprias demandadas.

Quanto à restituição dos valores pagos pelos autores, entendo que também não deve haver reformas na decisão de primeiro grau.

Com efeito, como alhures consignado, os atos que levaram o comprador a postular a rescisão do contrato foram de responsabilidade exclusiva das demandadas, haja vista, estarem com as obras do condomínio paralisadas, de modo que a adquirente não pode aguardar indefinidamente a conclusão daquela.

Inexiste, portanto, culpa do promitente comprador na rescisão do contrato, sendo, assim, inaplicáveis contra ele as cláusulas penais.

Desta feita, como bem dito na decisão objurgada, fl.208, as empresas deverão proceder a restituição à parte autora de todos os valores pagos, inclusive comissão de corretagem, arras e sinal, vez que são acessórios da parte principal, *in verbis*:

**“Como consectário natural decorrente da rescisão tratada no tópico anterior, a parte adquirente do imóvel possui o direito ao recebimento integral dos valores até então pagos às emitentes**

vendedoras do bem. Isso porque os atos que levaram o comprador a postular a rescisão foram de responsabilidade exclusivamente atribuída às demandadas, não restando a estas, em vista disso, direito ao recebimento de multa rescisória ou retenção de quaisquer outros valores envolvidos na operação de compra, incluindo a comissão de corretagem, arras ou sinal.”

O STJ já decidiu a esse respeito:

“RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISAO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - MORA DA CONSTRUTORA PROMITENTE VENDEDORA - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS - CABIMENTO - IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANO MORAL - INEXISTÊNCIA, EM REGRA - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I - O consumidor está autorizado, por nosso ordenamento jurídico, a pleitear a rescisão contratual, bem como a devolução imediata dos valores pagos.

II - Decorrente da rescisão contratual, em virtude da mora injustificada da Construtora, promitente vendedora, a devolução integral das parcelas pagas é medida de rigor e está em consonância com a orientação preconizada por esta Corte Superior.” (STJ – Resp 1129881 – Min Massami Uyeda – 3ª Turma – 19/12/2011)

Já quanto ao argumento de que o valor dos danos morais deve ser minorado, entendo que o patamar determinado pelo magistrado processante foi arbitrado exageradamente.

Assim, quanto ao valor arbitrado a título de danos morais, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 238.173, cuja relatoria coube ao Ministro Castro Filho, entendeu que **“não há critérios determinados e fixos para a quantificação do dano moral. Recomendável que o arbitramento seja feito com moderação e atendendo às peculiaridades do caso concreto”** (grifou-se).

A esse respeito, necessário consignar que a indenização por dano moral deve ser fixada mediante prudente arbítrio do juiz, de acordo com o princípio da razoabilidade, observados a finalidade compensatória, a extensão do dano experimentado, bem como o grau de culpa. Simultaneamente, o valor não pode ensejar enriquecimento sem causa, nem pode ser ínfimo, a ponto de não coibir a reincidência em conduta negligente.

Ou seja, referida indenização deve ser bastante para compensar

a dor do lesado e constituir um exemplo didático para a sociedade de que o direito repugna a conduta violadora, porque é incumbência do Estado defender e resguardar a dignidade humana. Ao mesmo tempo, objetiva sancionar o causador do dano, inibindo-o em relação a novas condutas, e, por isso, deve corresponder a um valor de desestímulo. Reforçando tal inteligência, o Colendo STJ proclama:

**“[...] 3. É assente que o *quantum* indenizatório devido a título de danos morais deve assegurar a justa reparação do prejuízo sem proporcionar enriquecimento sem causa do autor, além de levar em conta a capacidade econômica do réu. 4. A jurisprudência desta Corte Superior tem se posicionado no sentido de que este *quantum* deve ser arbitrado pelo juiz de maneira que a composição do dano seja proporcional à ofensa, calcada nos critérios da exemplariedade e da solidariedade. 5. Em sede de dano imaterial, impõe-se destacar que a indenização não visa reparar a dor, a tristeza ou a humilhação sofridas pela vítima, haja vista serem valores inapreciáveis, o que não impede que se fixe um valor compensatório, com o intuito de suavizar o respectivo dano. [...]” (REsp 716.947/RS, Rel. Min. Luiz Fux, T1, DJ 28.04.2006).**

Diante disso, considerando as particularidades do caso, entendo que o *quantum* fixado na sentença de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mostra-se exagerado com os danos suportados, devendo-se, pois, minorar o valor da indenização para o patamar de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Por fim, vale ressaltar que já existem decisões, no próprio TJ/PB, de ações similares contra as mesmas empresas, relacionadas ao Condomínio Campos do Conde em Campina Grande, *in verbis*:

**“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 status quo ante e o afastamento do enriquecimento ilícito” (TJMG – AC1.0105.10.024248-3/001, Rel. Des. Alvimar de Ávila, 12ª CC, julgado em 04/12/2013).

- A indenização por dano moral deve pautar-se na razoabilidade e proporcionalidade, e ser capaz de adequar na justa medida, a adversidade suportada, sendo, pois, compensatória e punitiva ao mesmo tempo, porquanto quando fixada de forma justa na decisão primeva, o quantum indenizatório deve ser mantido.” (TJPB – AC 0013240-78.2013.815.0011 – Ds. FREDERICO MARTINHO DA NOBREGA COUTINHO – 30/07/2015)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E PERDAS E DANOS C/C ANTECIPAÇÃO PARCIAL DA TUTELA. PRIMEIRO APELO. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE. RECURSO APELATÓRIO SUBSCRITO COM ASSINATURA DIGITALIZADA. SITUAÇÃO QUE NÃO SE AMOLDA À SISTEMÁTICA DE TRANSMISSÃO DE DADOS VIA FAC-SÍMILE OU ASSINATURA ELETRÔNICA. ATO PRATICADO EM DESCOMPASSO COM O POSTULADO DA SEGURANÇA JURÍDICA. NÃO CONHECIMENTO. SEGUNDO APELO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DAS PROMOVIDAS. ATRASO NA ENTREGA. COMPROVAÇÃO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO SEGUNDO RECURSO APELATÓRIO.

- Interposto recurso com assinatura digitalizada, situação não regulamentada pela ordem jurídica vigente, por não se confundir

com a sistemática de transmissão de dados via fac-símile ou assinatura eletrônica, autoriza o órgão judicial a deixar de admiti-lo, diante da incerteza de quem efetivamente o subscreveu. Recurso não conhecido.

- O atraso na entrega do imóvel é causa mais que suficiente para ensejar a pretensão de rescisão do pacto, pois o adquirente não é obrigado a esperar indefinidamente pela conclusão da obra, ficando as empresas demandadas obrigadas a devolver as parcelas pagas.

- Constatada a culpa das promovidas pela rescisão contratual, em razão do atraso considerável na conclusão das obras, não há que se falar em retenção de qualquer percentual ou qualquer tipo de desconto. Assim, as partes devem retornar à condição anterior à celebração do negócio jurídico.” (TJPB – AC 0000347-55.2013.815.0981 -Des. Maria das Graças Morais Guedes- 02/09/2014)

Em razão das considerações tecidas acima, **rejeito as preliminares e, no mérito, dou provimento parcial ao recurso apelatório interposto**, apenas para minorar o valor da indenização por dano moral para o patamar de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mantendo os demais termos da sentença objurgada.

**É como voto.**

## **DECISÃO**

A Quarta Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba decidiu, por unanimidade, rejeitar as preliminares e, no mérito, dar provimento parcial ao apelo, nos termos do voto do relator.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira. Participaram do julgamento o Exmo. Des. João Alves da Silva, o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira e o Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho.

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 28 de junho de 2016.

João Pessoa, 01 de julho de 2016.

**Desembargador João Alves da Silva**  
**Relator**