



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
**GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS**

## **A C Ó R D ã O**

**APELAÇÕES CÍVEIS** nº 0020614-48.2013.815.0011

**ORIGEM** : 10ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande  
**RELATOR** : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos  
**1º APELANTES** : SP 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Q3  
Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
**ADVOGADO** : Luciana Moreira Cardoso de Holanda – OAB/PB 15.751  
**2º APELANTES** : Larissa Monique Barros Marinho  
**ADVOGADO** : José de Alencar e Silva Neto – OAB/PB15902  
**APELADOS** : Os próprios recorrentes

### **PROCESSUAL CIVIL e CIVIL – 1ª**

Apelação Civil – Loteamento “Campos do Conde” – Demora na construção da obra – Rescisão contratual – Decretação – Procedência dos pedidos – Irresignações – Defesa de fato de terceiro, caso fortuito ou força maior – Não configuração – Alegação da existência de embargos sobre a obra – Circunstância superada há tempo – Caracterização de culpa das empresas – Desprovimento.

- Diante do inadimplemento contratual da parte adversa, descabe aos autores continuar pagando mensalmente o previamente acordado, conforme determinado na sentença, se a área comum do imóvel não lhes foi entregue, inclusive sem haver qualquer previsão de quando a obra seria finalizada.

- Dificilmente problemas com o solo poderiam ser classificados como motivo de força maior a afastar a responsabilidade das apelantes, eis que deveriam ter plena ciência das deficiências estruturais quando da elaboração do projeto para a construção do empreendimento.

– O Código de Processo Civil de 2015 disciplina os honorários advocatícios, estabelecendo, como regra geral, que seus limites seriam calculados entre o mínimo de 10% (dez por cento) e o máximo de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, devendo ainda, serem observados: a) o grau de zelo profissional; b) o lugar de prestação de serviço; c) a natureza e a importância da causa; d) o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço (art. 85, § 2º, incisos 'I', 'II', 'III' e "IV", do CPC/2015)

**PROCESSUAL CIVIL e CIVIL – 2ª**  
Apelação cível – Loteamento “Campos do Conde” – Demora na construção da obra – Rescisão contratual – Dano moral – Configurado – Fixação – Princípios da razoabilidade e proporcionalidade - - Provisamento.

- O dano moral resta caracterizado, ante o sentimento de frustração dos demandantes, que sofreram humilhações, tendo em vista que, apesar dos seus adimplementos contratuais, tiveram frustradas as expectativas e esperanças de começar a usufruir do imóvel contratado com dificuldades, vendo esvair-se o sonho de utilizá-lo, quando do fim do prazo contratual para entrega, sendo evidente o sofrimento íntimo e o prolongado martírio na espera pela entrega do empreendimento.

- Para a fixação do valor do dano moral, leva-se em conta as funções ressarcitória e punitiva da indenização. Na função ressarcitória, *“olha-se para a vítima, para a gravidade objetiva do dano que ela padeceu”*(SANTOS, ANTÔNIO JEOVÁ -

Dano Moral Indenizável, Lejus Editora, 1997). Na função punitiva, ou de desestímulo do dano moral, olha-se para o lesante, de tal modo que “a indenização represente advertência, sinal de que a sociedade não aceita seu comportamento” (BITTAR, CARLOS ALBERTO, Reparação Civil por Danos Morais).

**V I S T O S**, relatados e discutidos estes autos das apelações cíveis acima identificados,

**A C O R D A M**, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **negar provimento ao primeiro apelo e dar provimento ao segundo**, nos termos do voto do Relator e da súmula de julgamento retro.

### **R E L A T Ó R I O:**

Trata-se de apelações cíveis, a primeira, interposta por **SP 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Q3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (fls. 331/354), e a segunda, por **Larissa Monique Barros Marinho** (fls. 359/367), ambas contra sentença de fls. 318/326, de lavra do Juízo da 10ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, que julgou procedente, em parte, os pedidos deduzidos na inicial, da “ação de resolução contratual c/c restituição de quantia paga c/c indenização por danos materiais e morais” ajuizada pela segunda recorrente.

Na r. sentença, o MM. Juiz “a quo” declarou rescindido o contrato particular de escritura de compra e venda de imóvel objeto da presente demanda (fls. 30/54), por culpa exclusiva dos primeiros demandados, impondo-lhes a restituição integral da quantia paga pela autora (excetuados os valores consignados em juízo), incluindo os pagamentos realizados a título de comissão de corretagem, arras e/ou sinal, salientando que sobre os valores a serem devolvidos à demandante incidirão correção monetária pelo INPC, a partir dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação, por ser tratar de ilícito contratual, cujo montante deverá ser apurado em liquidação de sentença. Face à sucumbência parcial, condenou as partes ao pagamento das custas processuais, sendo 70% (setenta por cento) suportado pelo 1º e 2º demandados e 30% (trinta por cento) pela demandante, bem assim os honorários advocatícios, os quais arbitrou em 15% (quinze por cento) do valor da condenação em favor do patrono da autora, nos termos do § 2º do art. 85

do CPC, e em R\$ 1.000,00 (em mil reais), em favor dos patronos da parte ré.

Irresignadas, a **SP 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** e a **Q3 Empreendimentos Imobiliários Ltda** alegam, em síntese, que tiveram problema no início da obra, em razão da composição rochosa do solo, circunstância esta que não pode ser detectada na fase inicial do projeto. Registram os recorrentes a existência de decisão em demanda paralela que ensejou o embargo judicial sobre a obra, paralisando-a por tempo considerável, o que gerou atraso no cronograma. Defendem, com isso, a existência de fato de terceiro, caso fortuito ou de força maior, não sendo razoável, afirmam, que possam ser responsabilizadas em razão dos atrasos que não deram causa. Dissertam sobre a impossibilidade de rescisão do contrato e da devolução das quantias pagas, referindo-se à cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade do contrato de compra e venda de lote de terreno, bem como da impossibilidade de restituição dos valores desembolsados a título de comissão de corretagem e da inexistência de pedido expresso de restituição dos valores pagos. Por fim, aduzem sobre a necessidade de reforma em relação à condenação dos apelantes ao pagamento das verbas de sucumbência e honorários. Dessa forma, requerem o provimento do recurso, para que seja modificada a decisão.

No segundo recurso apelatório, a autora afirma que o descumprimento praticado pelas recorridas, causou dano moral à recorrente, em razão de que as condutas ilícitas praticadas pelas promovidas, frustraram o seu sonho de casa própria, e que tal ofensa não necessita de efetiva comprovação, haja vista tratar-se de dano moral “in re ipsa”. Assim, pugna pela total procedência dos seus pedidos da exordial, com a condenação das recorridas ao pagamento de indenização por dano moral.

Contrarrazões ao segundo apelo às fls. 370/379 e ao primeiro às fls. 380/383.

A douta Procuradoria de Justiça encartou parecer de fls. 392, devolvendo os autos ao Tribunal, para regular trâmite do processo, abstendo-se de opinar quanto ao mérito, vez que não vislumbradas situações ensejadoras de intervenção necessária.

**É o relatório.**

**V O T O:**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço de ambos os recursos, os quais serão julgados simultaneamente.

## **1ª Apelação - SP 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Q3 Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Importante registrar, de início, que, em sede de agravo de instrumento, interposto contra liminar em demanda semelhante à dos autos, já havia entendido que não caberia a imediata decretação de rescisão do contrato entre as partes, pois não seria razoável que eventual atraso existente na obra pudesse caracterizar, de plano, a abusividade contratual, a ocasionar o deferimento liminar do pedido de suspensão de pagamento, que poderia gerar impacto no equilíbrio financeiro do empreendimento.

A propósito, relatei o seguinte acórdão, “in verbis”:

*“CIVIL – Agravo de Instrumento – Ação de resolução contratual e restituição de quantia paga c/c indenização por danos morais e materiais – Compra e venda de imóvel – Lote de terreno em condomínio horizontal – Alegação de atraso na obra – Prestações do contrato – Pedido de suspensão de pagamento – Indeferimento liminar pelo Magistrado – Irresignação da parte compradora – Abusividade não evidenciada das empresas – Percalços comuns na espécie de empreendimento – Atual razoabilidade da circunstância – Manutenção da segurança jurídica da relação contratual – Decisão bem lançada – Desprovento.- A suspensão do pagamento pleiteada pela parte compradora se afigura medida drástica, inadmitida de forma irrestrita em desfavor das empresas vendedoras, em razão de atraso razoável da obra. - Mostra-se aceitável o atraso na conclusão do empreendimento quando proveniente de fatos justificáveis, e a comprovação de tais fatos pode ser demonstrada em tempo oportuno nos autos principais.”*

*(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 20076248720148150000, 2ª Câmara Especializada Cível, Relator DES ABRAHAM LINCOLN DA C RAMOS , j. em 13-08-2015)*

No entanto, em análise de sentença, quando não cabe mais o exame dos pressupostos processuais exigidos para o julgamento da liminar, vislumbro que melhor sorte possui a autora.

“In casu”, por mais que as primeiras apelantes aleguem que não motivaram a paralisação das obras, pois as construções foram embargadas por meio de decisão liminar, não se pode negar que houve descumprimento do pactuado inicialmente entre as partes, o

que levou a autora a pleitear a rescisão contratual.

Assim, diante do inadimplemento contratual, não cabe a autora, após análise final da demanda, continuar pagando mensalmente o previamente acordado, mantendo-se um contrato em que a área comum do imóvel não lhes foi entregue, inclusive sem haver qualquer previsão de quando a obra seria finalizada.

Partindo dessa premissa, penso ser justo para a autora a decretação da rescisão contratual, para adquirir outros imóveis a serem entregues em data dentro do seu interesse e necessidade, porquanto não é razoável que comprometa suas economias mensais em empreendimento que não mais deseja.

Assim, correta a rescisão contratual com a interrupção do pagamento e devolução daquilo que já foi pago, para que, fique livre a buscar caminhos alternativos para o tão sonhado desejo da casa própria, com o recebimento do valor gasto.

Ademais, percebe-se que dificilmente problemas com o solo poderiam ser classificados como motivo de força maior a afastar a responsabilidade das apelantes, eis que deveriam ter plena ciência das deficiências estruturais quando da elaboração do projeto para a construção do empreendimento.

Por oportuno, também é extremamente válido ressaltar que a parte insiste no argumento da existência de embargo judicial sobre a obra, que a paralisou, narrando, igualmente, o desvencilhamento da circunstância, para a retomada do empreendimento.

Todavia, tais argumentos já foram utilizados em momento anterior pelas mesmas empresas, de modo que se infere que a circunstância já deixou de impedir o andamento das obras do empreendimento há algum tempo, e mesmo com o decorrer dos dias, as empresas continuam sem fixar objetivamente um prazo para a entrega, deixando de fixar termo final aos compradores.

Sobre a matéria, colhe-se jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, a saber:

*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 statu (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00132407820138150011, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES FREDERICO MARTINHO DA NOBREGA COUTINHO, j. em 30-07-2015)

E:

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.”1*

*- 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.*

*(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00293314920138150011, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES JOAO ALVES DA SILVA, j. em 28-06-2016)*

Dessa forma, impõe-se ressaltar que é justa a restituição integral de tudo aquilo que foi pago em razão do contrato, vez que a demandante não deu causa à rescisão, ao contrário, os atos que levaram a compradora a postular a rescisão do contrato foi de responsabilidade exclusiva das demandadas, tendo em vista, estarem com as obras do condomínio paralisada, de modo que a adquirente não pode aguardar indefinidamente a conclusão daquela.

Assim, as empresas devem proceder com a restituição à parte autora de todos os valores pagos, inclusive a comissão de corretagem, arras e sinal, vez que são acessórios da parte principal.

Nesse sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça. Veja-se:

*CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, CUMULADA COM PERDAS E DANOS E DEVOLUÇÃO DE PRESTAÇÕES PAGAS. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA EMPRESA PELO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. RESCISÃO PROCEDENTE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE FATO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7-STJ. JUROS DE MORA. CÁLCULO. CÓDIGO CIVIL ANTERIOR, ART. 1.062. CÓDIGO CIVIL ATUAL, ART. 406. INCIDÊNCIA. DANOS MORAIS E MATERIAIS REJEITADOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. HONORÁRIOS. COMPENSAÇÃO. CPC, ART. 21.*

*I. Procedo o pedido de rescisão de compromisso de compra e venda, com a restituição integral, pela ré, das*



*parcelas pagas, quando demonstrado que a incorporadora foi responsável pela frustração do contrato em virtude de atraso na conclusão da obra, afastada a hipótese de culpa concorrente (Súmula n. 7-STJ).*

*II. Juros moratórios devem ser calculados na forma do art. 1.062 do Código Civil anterior até a vigência do atual, a partir de quando deve ser observado o art. 406.*

*III. Se a autora postula na exordial a reparação por danos materiais e morais, além da restituição das parcelas pagas, cuidando-se de verbas de naturezas distintas, o acolhimento de apenas uma delas, com a rejeição das outras, implica em sucumbência parcial, a ser considerada na compensação ou fixação das custas processuais e honorários advocatícios.*

*IV. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido.*

*(REsp 745.079/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2007, DJ 10/12/2007, p. 373 RIOBDCPC vol. 51, p. 24)*

Por fim, as promovidas pugnam pela minoração dos honorários advocatícios fixados na r. sentença em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

Certo é que no tocante aos honorários de advogado, o Código de Processo Civil de 2015 disciplina essa matéria, estabelecendo, como regra geral, que seus limites seriam calculados entre o mínimo de 10% (dez por cento) e o máximo de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, devendo ainda, serem observados: a) o grau de zelo profissional; b) o lugar de prestação de serviço; c) a natureza e a importância da causa; d) o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço (art. 85, § 2º, incisos 'I', 'II', 'III' e "IV", do CPC/2015). Veja-se:

*Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.*

*§ 1º (...)*

*§ 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez por cento (10%) e o máximo de vinte por cento (20%) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor da causa, atendidos:*

*I) o grau de zelo do profissional;*

*II) o lugar de prestação do serviço;*

*III) a natureza e importância da causa,*

*IV) o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço. (Grifei).*

Em relação ao valor dos honorários advocatícios, como se trata de uma ação de resolução de contrato e restituição de quantia paga c/c indenização por danos morais e materiais, na qual houve condenação, o quantum deve ser fixado de acordo com os critérios previstos no § 2º do CPC/2015, ou seja, devem ser fixados entre o mínimo de dez por cento (10%) e o máximo de vinte por cento (20%) sobre o valor da condenação, atendidas as normas das alíneas a, b e c do referido parágrafo.

Dessa forma, considerando-se o elevado zelo do profissional do patrono da parte autora, a duração do processo (mais de três anos), a natureza e importância da causa, entendo que o valor fixado na r. sentença em 15% sobre o valor da condenação deve ser mantido, por ser demais razoável e atender o disposto no § 2º do art. 85 do CPC/2015.

## **2ª Apelação – Parte autora**

A parte autora apelou da r. sentença, tão somente, em relação a indenização por danos morais, afirmando que o descumprimento praticado pelas recorridas, causou-lhe dano moral, em razão de que as condutas ilícitas praticadas pelas promovidas, frustraram o seu sonho de casa própria, e que tal ofensa não necessita de efetiva comprovação, haja vista tratar-se de dano moral “in re ipsa”.

Como é cediço, a tese da irreparabilidade dos danos morais encontra-se completamente superada, tendo o legislador constitucional previsto a possibilidade de sua indenização, sempre que violados direitos subjetivos de outrem. Veja-se:

*Art. 5º. Omissis*

*V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;*

*(...)*

*X – São invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurando o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;*

De igual forma, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº. 8.078/90) em seu art. 6º, incisos VI e VII, prevê a possibilidade de reparação dos danos materiais e morais sofridos pela vítima. Observe-se:

*Art. 6º São direitos básicos do consumidor:*

*(...)*

*VI a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos*  
*VII o acesso aos órgãos judiciários e administrativos, com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica aos necessitados*

Mais recentemente, o Código Civil (Lei nº. 10.406/2002) também reconheceu a possibilidade de ressarcimento da vítima por danos morais e materiais sofridos. Confira-se:

*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.*

De regra, o dano moral se configura pela dor, sofrimento, angústia, humilhação experimentados pela vítima. Desse modo, entendem a doutrina e a jurisprudência brasileira que seria absurdo, até mesmo, impossível se exigir do lesado a prova do seu sofrimento. Por essa razão, tem-se entendido que o **dano moral ocorre “in re ipsa”**, ou seja, decorre da própria conduta ofensiva do agressor.

Nessa mesma esteira de raciocínio, o eminente Desembargador e catedrático fluminense SÉRGIO CAVALIERI FILHO<sup>1</sup> leciona:

*"(...) por se tratar de algo imaterial ou ideal a prova do dano não pode ser feita através dos mesmos meios utilizados para a comprovação do dano material. Seria uma demasia, algo até impossível, exigir que a vítima comprove a dor, a tristeza ou a humilhação através de depoimentos, documentos ou perícia; não teria ela como demonstrar o descrédito, o repúdio ou o desprestígio através dos meios probatórios tradicionais, o que acabaria por ensejar o retorno à fase da irreparabilidade do dano moral em razão de fatores instrumentais.*

*Neste ponto a razão se coloca ao lado daqueles que entendem que o **dano moral está insito na própria ofensa**, decorre da gravidade do ilícito em si. (...) Em outras palavras, o dano moral existe in re ipsa; deriva inexoravelmente do próprio fato ofensivo, de tal modo que, **provada a ofensa, ipso facto está demonstrado o dano moral**, à guisa de uma presunção natural." (sem grifos no original).*

---

1 in Programa de Responsabilidade Civil, 6 ed., Malheiros, 2005, p. 108.

No caso dos autos, o dano moral restou caracterizado ante o sentimento de frustração dos demandantes, que sofreram humilhações, tendo em vista que, apesar dos seus adimplementos contratuais, tiveram frustradas as expectativas e esperanças de começar a usufruir do imóvel contratado com dificuldades, vendo esvaír-se o sonho de utilizá-lo, quando do fim do prazo contratual para entrega, sendo evidente o sofrimento íntimo e o prolongado martírio na espera pela entrega do empreendimento.

A propósito do “*quantum*” indenizatório, este deve ser fixado conforme apregoam os doutrinadores e julgados superiores.

Sobre o tema, o ilustre **JOSÉ RAFFAELLI SANTINI**<sup>2</sup> doutrina que:

*“Ao contrário do que alegam os autores na inicial, o critério de fixação do dano moral não se faz mediante um simples cálculo aritmético. O parecer a que se referem é que sustenta a referida tese. Na verdade, inexistindo critérios previstos por lei a indenização deve ser entregue ao livre arbítrio do julgador que, evidentemente, ao apreciar o caso concreto submetido a exame fará a entrega da prestação jurisdicional de forma livre e consciente, à luz das provas que forem produzidas. Verificará as condições das partes, o nível social, o grau de escolaridade, o prejuízo sofrido pela vítima, a intensidade da culpa e os demais fatores concorrentes para a fixação do dano, haja vista que, costumeiramente, a regra do direito pode se revestir de flexibilidade para dar a cada um o que é seu.*

*Nesse tom, vale observar que o valor arbitrado na indenização por dano moral não tem o escopo de gerar enriquecimento ilícito ao promovente, mas sim proporcionar uma compensação pecuniária como contrapartida pelo mal sofrido, bem como punir o ofensor no intuito de castigá-lo pelo ato prejudicial perpetrado.”*

Nesse sentido, já se posicionou o Superior Tribunal de Justiça. Observe-se:

**ADMINISTRATIVO – RESPONSABILIDADE – CIVIL – DANO MORAL – VALOR DA INDENIZAÇÃO. 1. O valor do dano moral tem sido enfrentado no STJ com o escopo de atender a sua dupla função: reparar o dano buscando minimizar a dor da vítima e punir o ofensor, para que não volte a reincidir. 2. Posição jurisprudencial que contorna o óbice da Súmula 7/STJ,**

---

<sup>2</sup> Dano Moral, editora De Direito, 1997, pg. 45.

*pela valoração jurídica da prova. 3. Fixação de valor que não observa regra fixa, oscilando de acordo com os contornos fáticos e circunstanciais. 4. Recurso especial parcialmente provido. (RESP 604801/RS, Rel.: Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 07.03.2005 p. 214) – destaquei.*

Pelo que foi relatado, deve-se proceder a uma verdadeira análise dos elementos objetivos e subjetivos para a correta fixação do “quantum”.

Assim, objetivamente, deve-se verificar a capacidade econômica do ofensor. A partir daí, verificar a apuração de um valor que não constitua causa de enriquecimento ilícito, mas a causar uma amenização no sofrimento porque passou o ofendido. Em seguida, deve perquirir as condições econômicas dos litigantes, a repercussão da ofensa e a intensidade do sofrimento.

No que toca à repercussão da ofensa, saliente-se que o ato foi de desconhecimento da sociedade no geral, ficando restrito apenas à apelante, e no máximo, aos seus familiares.

Em relação à intensidade do sofrimento do apelado, mostra-se ter sido de imensa falta de respeito com o seu cliente.

Portanto, o propósito do valor indenizatório a ser arbitrado terá por fundamento não premiar aquele que sofreu o dano, e sim, desestimular a prática desses atos ilícitos, taxando uma sanção pecuniária ao infrator, por ser responsável pelo ato que foi a causa de pedir nesta ação indenizatória, e reparar o dano sofrido por aquele que não deu causa ao evento danoso.

Pelas afirmações acima e escudado nas construções doutrinárias e jurisprudenciais, considerando a conduta das empresas réis, bem como a demora na entrega da obra e o porte econômico das infratoras e, ainda, o prejuízo moral acarretado pela conduta danosa, tenho por justo fixar o “quantum” indenizatório em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo sete mil e quinhentos para cada empresa.

### **Dispositivo**

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** a apelação cível das empresas réis e **DOU PROVIMENTO** ao apelo da parte autora para condenar as promovidas a pagar a autora indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) para cada empresa.

Diante da reforma da sentença, verifica-se que não há mais que se falar em sucumbência parcial, devendo, portanto, as promovidas serem condenadas no pagamento integral das custas processuais e honorários advocatícios, os quais mantenho o valor fixado na r. sentença, ou seja, 15 % (quinze por cento) do valor da condenação, em favor da parte autora, nos termos do § 2º do art. 85 do CPC/2015.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Tércio Chaves de Moura, juiz convocado em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

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, 20 de setembro de 2016.

***Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos***  
***Relator***