



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0027267-66.2013.815.0011 – Campina Grande
RELATOR : Juiz Carlos Eduardo Leite Lisboa
APELANTE : SP-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Q-3
Empreendimentos Imobiliários Ltda.
ADVOGADO(S) : Luís Paulo Germanos (OAB/SPB 154.056) e Walter José
de Brito Marini (OAB/SP 195.920)
APELADO : Paulo César Rodrigues e Maria Fernanda Rodrigues
Torres
ADVOGADO(S) : Francisco Syllas Machado Costa (OAB/PB 12.051)

**APELAÇÃO – PRELIMINAR – ILEGITIMIDADE PASSIVA
AD CAUSAM – TRANSMUDAÇÃO DA
RESPONSABILIDADE NA DEVOLUÇÃO DOS VALORES
A OUTREM INTERMEDIADOR – FRAGILIDADE – CADEIA
DE PRESTADOR DE SERVIÇO – INCIDÊNCIA DO CDC –
REJEIÇÃO – FALTA DE INTERESSE DE AGIR –
MATÉRIA QUE SE CONFUNDE COM MÉRITO – ANÁLISE
CONJUNTA – MÉRITO – AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE
CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS
MORAIS – IMÓVEL EM CONDOMÍNIO –
INADIMPLEMTO – ATRASO DA ENTREGA DA OBRA –
LONGO PERÍODO – AUSÊNCIA DE MOTIVOS APTOS A
JUSTIFICAR A LETARGIA – RELAÇÃO REGIDA PELO
CDC – DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS –
POSSIBILIDADE – RESILIÇÃO DO CONTRATO – DANO
MORAL – NEXO CAUSAL E CULPA REVELADOS –
REQUISITOS AUTORIZADORES PECULIARIDADES DO
CASO – INEXISTÊNCIA DE MERO DISSABOR –
INDENIZAÇÃO CABÍVEL – SENTENÇA ESCORREITA –
DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

O instrumento particular de compromisso de compra e venda aponta como vendedor e interveniente os apelantes, os quais também figuram como cedentes nos boletos bancários.

Com base em tal situação, conclui-se que os apelantes são partes legítimas, pois participaram do contrato.

O inadimplemento do contrato por parte da empresa, que não conseguiu cumprir com a entrega do imóvel na data aprezada, autoriza a sua rescisão e confere ao consumidor

o direito à restituição integral das parcelas pagas, evitando, assim, o enriquecimento ilícito.

O atraso injustificado na entrega do empreendimento - condomínio horizontal – constitui conduta antijurídica e deve ser reparada por meio de indenização ao consumidor.

Considerando que, in casu, a fixação da reparação por dano moral, foi pautada em observância aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, sem importar enriquecimento sem causa do consumidor, inexistente razão para a Corte Revisora alterar o valor então cominado.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **REJEITAR A PRELIMINAR E, NO MÉRITO, NEGAR PROVIMENTO AO APELO.**

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível (fls. 230/267) interposta por SP-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. buscando reformar a sentença (fls. 220/226) proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, nos autos da Ação de Resolução de Contrato c/c Indenização por Danos Morais e Materiais promovida por Paulo César Rodrigues e Maria Fernanda Rodrigues Torres contra os apelantes, que julgou parcialmente procedente os pedidos para: 1) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes; 2) condenar as rés a restituírem aos autores do valor de R\$ 12.268,42, correspondentes ao montante pago; 3) reconhecer o dano moral, com a condenação no pagamento do valor correspondente em R\$8.000,00, para cada promovente.

Ressaltou que, “levando-se em consideração o conjunto probatório constante nos autos, é de se reconhecer a mora injustificada das empresas promovidas em cumprir o cronograma de execução do empreendimento residencial denominado Campos do Conde, justificando, desse, modo o pedido rescisório formulado pelos autores.”

Em apelação, os réus requereram o sobrestamento do feito, em razão de decisão prolatada no REsp. 1.551.956, na sistemática de recurso repetitivo.

Suscitaram as preliminares de: a) ilegitimidade passiva ad causam, sob o argumento de quem recebeu o valor pago foi o interveniente Lopes e LPS Pernambuco; b) falta de interesse de agir, pois a ação foi proposta antes do prazo estipulado para entrega do imóvel.

No mérito, aduzem seguinte tese defensiva: 1) o atraso da obra ocorreu por fato de terceiro, em razão de embargo originário de Ação de Nunciação de Obra Nova; 2) Ocorrência de caso fortuito e força maior,

motivado pela necessidade de readequação do projeto inicialmente previsto, em razão de supressão de rochas encontradas em diversos locais do loteamento, que prejudicaram a expansão e implantação do projeto de infraestrutura; 3) ao executar o projeto foram surpreendidos com a complexidade da área, “cujas estruturas se revelaram altamente rochosas, circunstâncias estas que não puderam ser identificadas na sondagem realizada na elaboração do projeto”; 4) impossibilidade de rescisão do contrato e da devolução das prestações pagas, dada a cláusula de irretroatividade e irrevogabilidade; 5) ausência de responsabilidade civil capaz de ensejar dano moral; 6) exorbitância do valor de R\$ 8.000,00 fixados na sentença; 7) descabimento da taxa de corretagem. Ao fim, o provimento integral do recurso, para seja julgada improcedente a ação.

Intimado para apresentar contrarrazões, os apelados manifestaram-se pelo desprovimento do recurso, fls. 280/287.

A Procuradoria de Justiça opinou pela rejeição das preliminares. No mérito, o prosseguimento da irresignação recursal, sem manifestação de mérito, porquanto ausente interesse público que torne necessária a intervenção Ministerial, fls. 301/305.

Remessa dos autos ao Núcleo de Conciliação, com devolução sem lograr êxito de acordo, dada a ausência de uma das partes à sessão designada, fls. 319.

VOTO

Antes de declinar as razões de insurgências recursais, postulam os apelantes o sobrestamento do feito em relação ao pedido de devolução dos valores pagos diretamente a título de corretagem, sob o argumento de que a matéria teria sido recebida pelo STJ na sistemática de recurso repetitivo, Recurso Especial 1.551.956.

Não há razão para acatar a pretensão, tendo em vista que o REsp 1.551.956 foi julgado, inclusive com trânsito em julgado já certificado, desde 24 de outubro de 2016¹.

Da preliminar de ilegitimidade passiva ad causam (fls. 243):

Alegam os apelantes que são partes ilegítimas no tocante a condenação alusiva a devolução dos valores de corretagem. Apontam que os

¹ RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC). 1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga. 2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato. 2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp 1551956/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

corretores - Lopes e LPS Pernambuco - foram os seus verdadeiros recebedores.

Não há como acolher a pretensão. A Lopes Immobilis figura, inclusive, como intermediador, conforme se infere do documento de fls. 31.

Além do mais, o próprio instrumento particular de compromisso de compra e venda (fls. 36) aponta como vendedor e interveniente os apelantes, como também os boletos bancários inerentes as parcelas consta como cedente Scopel SPE.

Com base em tal situação, pode concluir que os apelantes são partes legítimas, pois participaram no contrato.

É de se considerar que, no caso dos autos, está configurada relação de consumo, por conseguinte, aplicáveis as disposições do CDC, inclusive às relações jurídicas estabelecidas nos contratos referentes ao comércio, incorporação e de construção de empreendimentos imobiliários.

Nessa perspectiva, vê-se que todos participaram da relação jurídica contratual, por consequência, integram a cadeia de serviços e produtos praticados e respondem solidariamente dos danos causados, nos termos do art. 7º, parágrafo único e art. 25, I, do Código de Defesa do Consumidor.

Dessa forma, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva ad causam.

Da falta de interesse de agir (fls. 242):

Aduzem que a ação foi proposta (em 30.10.2013) antes mesmo do prazo estabelecido para a entrega do condomínio, em dezembro de 2014.

Diante da matéria aduzida, que se confunde com o próprio mérito da questão, a análise do tema, se realizado de forma conjunta.

Mérito.

O cerne da questão diz respeito a instrumento particular de compra e venda de condomínio horizontal na cidade de Campina Grande, em que, de um lado, os autores/recorridos postulam a rescisão contratual e devolução de valores pagos, bem como indenização e, do outro, os apelantes/réus, que apresentar as justificativas com o fim de estagnar a pretensão inicial.

Após análise do pedido, o Magistrado julgou-o parcialmente procedente para: 1) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes; 2) condenar as rés a restituírem aos autores do valor de R\$ 12.268,42, correspondentes ao montante pago; 3) reconhecer o dano moral, com a condenação no pagamento do valor correspondente em R\$8.000,00, para cada promovente.

Conforme já salientado, resta configurada relação de consumo, por conseguinte, aplicáveis as disposições do CDC. Nessa linha deve ser apreciado o direito almejado.

Como ponto inicial, uma das insurgências recai a ausência de entrega do imóvel, nos termos pactuados.

No instrumento particular de compromisso de compra e venda, a cláusula 10.2 dispõe que *“as obras de infra-estrutura referidas na cláusula acima serão realizadas pela EMPREENDEDORA em conformidade com o cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal e cujo prazo se encontra disposto no item 2.1.3. (E) supra”*.

O item 2.1.3. (E) reza: *“Prazo estimado para execução das obras de infra-estrutura, consoante cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal de Campina Grande”*.

Às fls. 73 há o cronograma Físico Infraestrutura, que prevê o prazo de 24 meses para implantação das obras, com início da data de lançamento. Às fls. 65, há o cronograma físico, constando como lançamento março de 2011 e que as obras ainda persistiriam até, pelo menos, dezembro de 2013.

Com base em tais dados, pode-se concluir que o termo previsto para entrega do empreendimento seria, a princípio, em março de 2013, se contado da data do lançamento ou muito, em dezembro de 2013, aí se considerando o cronograma apresentado pelos apelantes.

De uma forma ou de outra, a obra deixou de ser entregue, conforme se constatada dos autos, o que já desponta o descumprimento contratual, recaindo a responsabilidade por tal atitude aos pactuantes.

Na tentativa de eximir da responsabilidade, apontam a ocorrência de fato de terceiro e de caso fortuito de força maior.

Como fato de terceiro, indicam que a obra restou paralisada por embargo em virtude de ação de nunciação de obra nova, motivada por terceiros.

Quanto a esse respeito, deixou de trazer documento hábil a revelar a situação, ficando a alegação do campo das meras alegações, desacompanhadas de outras provas a revelar a questão.

Em relação ao caso fortuito, insiste na tese de readequação do projeto inicialmente previsto, a vista de ter, ao executar o empreendimento, detectado nova realidade em relação a rochas existentes, o que prejudicou, por completo, a implantação de pavimentos e demais obras de infraestrutura, inclusive de demarcação dos lotes.

Na verdade, por tais afirmativas, pode-se concluir que os apelantes não se muniram de total estudo da área antes mesmo de iniciar o projeto - empreendimento que visava a construção de condomínio horizontal de casas. Imagine que se houve dificuldade para obras coletivas de pavimento e demarcação dos lotes por conta do solo, o que dirá na execução das obras sociais do estabelecimento.

Deveria os apelantes terem contratado empresa de maior precisão, com análise mais profunda da área, com o fim de previamente ter a certeza de viabilidade do condomínio. Portanto, como assim não o fizeram, sofreram com as próprias consequências de inexecução do cronograma, não se prudente conceber que constitua a situação caso fortuito.

Por isso, resta patente o descumprimento contratual por parte dos apelantes, que deve arcar com os ônus do seu inadimplemento, como o direito de rescindir o contrato e na devolução dos valores já pagos, até porque tudo isso é uma cadeia lógica. Registro que os valores correspondem as parcelas pagas, o que certamente vem embutido determinados custos como, por exemplo, propaganda, serviços de cartório e corretagens, os quais não podem ser suportados pelo consumidor.

Ao possibilitar a rescisão do contrato, tem como consequência a devolução das parcelas pagas eis que, após o transcurso do prazo para a efetiva entrega do bem imóvel objeto do contrato, não houve cumprimento da obrigação avençada.

Aliás, foi bem a sentença ao “declarar rescindido o contrato celebrado entre partes (fls. 24/31)” e condenar às empresas apelantes na restituição de todos os valores pagos, no importe de R\$ 12.268,42”, fls. 26.

O entendimento esposado pela magistrada, está em consonância com a Súmula 543 do STJ, assim redigida:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)

No pertinente à reparação pelos danos morais sofridos, mais uma vez, desmerece alteração a sentença.

O dano de natureza moral se configura nos dissabores causados à vítima em razão de ato ilícito praticado pelo agente que interfere no aspecto

psicológico da pessoa, gerando-lhe transtornos que ultrapassem o mero dissabor².

No caso em tela, é evidente a frustração dos compradores. A situação, de forma alguma, pode ser vista como corriqueira e nem como mero dissabor. Pelo contrário, resta evidente a enorme indignação de quem paga as parcelas para a compra do novo imóvel e, ultrapassada a data da entrega prevista, sequer há previsão de sua entrega.

Nesse sentido, colaciono julgados desta Corte envolvendo a mesmo empreendimento:

APELAÇÃO. AÇÃO DE Resolução contratual e restituição dos valores pagos com perdas e danos c/c pedido e antecipação parcial da tutela e indenização por danos morais. Procedência parcial. Sobrestamento do feito. Temática sob a análise de recurso repetitivo. Não acolhimento. Matéria já transitada de julgado. Ilegitimidade passiva. Devolução. Valores cobrados a título de corretagem. Descabimento. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DOS PROMITENTES-VENDEDORES. REPARAÇÃO INTEGRAL DO DANO. REJEIÇÃO. CARÊNCIA DE AÇÃO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR. ENTRELAÇAMENTO DA MATÉRIA. ANÁLISE CONJUNTA AO MÉRITO. IRRESIGNAÇÃO DOS PROMOVIDOS. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA INJUSTIFICADA. CULPA DAS CONSTRUTORAS. RECONHECIMENTO. PARCELAS PAGAS. RESSARCIMENTO INTEGRAL. CABIMENTO. Valores pagos a título de corretagem. Devolução. Possibilidade. Manutenção da sentença. Desprovemento. - Não há como acolher o pedido de sobrestamento do feito, quando o REsp nº 1.551.956/SP, analisado sob a sistemática de recurso repetitivo, já se encontra com o seu trânsito em julgado. - Não merece prosperar a alegação de ilegitimidade passiva dos promovidos, no tocante à devolução das verbas pagas a título de corretagem, pois, como cediço, todos os participantes do negócio jurídico são integrantes da cadeia de serviços e produtos, não podendo ser elidida a responsabilidade e a solidariedade das empresas para a reparação dos danos causados aos promoventes. - Quando o teor da preliminar suscitada coincide com o exame meritório da demanda, faz-se mister a apreciação conjunta das questões, visando evitar, sobremaneira,

²AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL CONFIGURADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Na hipótese dos autos, o col. Tribunal de origem, ao analisar o contexto fático-probatório acostado aos autos, concluiu presente o dano moral a ser indenizado, consignando que o aborrecimento causado pelo atraso na entrega do imóvel ultrapassou o transtorno cotidiano e atingiu a dignidade do consumidor, de acordo com a jurisprudência do STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 760.801/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 01/08/2017)

digressões desnecessárias. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00064516320138150011, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. FREDERICO MARTINHO DA NÓBREGA COUTINHO, j. em 13-06-2017)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONDOMÍNIO HORIZONTAL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DAS OBRAS. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. APELAÇÃO. OBRAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ATRASADAS SEM MOTIVO JUSTO. INADIMPLEMENTO. POSSIBILIDADE DE RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES ADIMPLIDOS. VIABILIDADE. DANOS MORAIS. IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DE UNIDADE RESIDENCIAL FAMILIAR. TRANSTORNO QUE ULTRAPASSA O MERO ABORRECIMENTO. CONFIGURAÇÃO. QUANTUM FIXADO EM OBSERVÂNCIA AOS PARÂMETROS JURISPRUDENCIAIS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO PAGAMENTO. MARCO INICIAL ARBITRADO NO DECISUM. CITAÇÃO. MANUTENÇÃO EM OBEDIÊNCIA AO PRINCÍPIO DA NON REFORMATIO IN PEJUS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARBITRAMENTO RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. OBEDIÊNCIA AO ART. 85, §2º, I A IV, CPC/2015. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. "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." (TJPB - AC 0013240-78.2013.815.0011 - Ds. FREDERICO MARTINHO DA NOBREGA COUTINHO - 30/07/2015) 3. O atraso injustificado da entrega de unidade residencial familiar ocasiona transtorno capaz de transcender o mero aborrecimento, razão pela qual é cabível, nessa hipótese, a fixação de indenização por danos morais. 4. A indenização por dano moral deve se pautar na razoabilidade e proporcionalidade, e ser capaz de adequar na justa medida, a adversidade suportada, sendo, pois, compensatória e punitiva ao mesmo tempo. 5. Tendo o Juízo fixado termo inicial de incidência da correção monetária mais vantajoso à parte Recorrente, resta inviável a sua retificação, sob pena de violar o princípio da non reformatio in pejus. 6. Os honorários advocatícios serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, devendo ser observado para o seu arbitramento o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e a importância da causa e o o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo

Nº 00162287220138150011, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. ROMERO MARCELO DA FONSECA OLIVEIRA, j. em 27-06-2017)

Assim, conclui-se o evidente sofrimento moral, passível de ser indenizado, do comprador de imóvel em construção, que, na data ajustada para a entrega do imóvel, constata que as obras estão longe de ser finalizadas.

O valor fixado de R\$8.000,00, não foi exorbitante, pois fixado sopesando a situação retratada, não merecendo merecer alteração.

Mediante tais considerações, **nego provimento ao apelo**, para manter a sentença por seus próprios fundamentos.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmº. Des. José Ricardo Porto, Presidente em exercício. Participaram do julgamento, além do Relator, eminente Dr. Carlos Eduardo Leite Lisboa (Juiz convocado para substituir a Desª. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti), o Exmº. Des. José Ricardo Porto e o Des. Leandro dos Santos. Presente à sessão o Exmº. Dr. Herbert Douglas Targino, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 29 de agosto de 2017.

Juiz Carlos Eduardo Leite Lisboa
RELATOR

G/04