



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. JOSÉ RICARDO PORTO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004104-73.2015.815.0371

RELATOR : Aluizio Bezerra Filho, Juiz convocado

APELANTE : Vera Cruz Empreendimentos Imobiliários

ADVOGADO : Osmando Formiga Ney (OAB/PB Nº 11.956)

APELADA : Maria das Graças Videres

ADVOGADO : João Paulo Estrela (OAB/PB Nº 16.449)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. SUPERAÇÃO DO LAPSO DISPOSTO NA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. MORA INJUSTIFICADA. RECONHECIMENTO DA CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 543 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESSARCIMENTO INTEGRAL. CABIMENTO. ABALO EXTRAPATRIMONIAL CONFIGURADO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DA SÚPLICA APELATÓRIA.

- Conforme enunciado na Súmula nº 543, do Superior Tribunal de Justiça: *"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."*

- *"A demora injustificada na entrega de imóvel em construção quando não demonstrada aceitação ou tolerância do comprador impõe reparação do prejuízo material. Circunstância dos autos em que se impõe manter a sentença recorrida. Ao se falar sobre dano moral, demonstrada a conduta ilícita/indevida da requerida ao atrasar a entrega do imóvel adquirido pela parte autora, bem como o prejuízo na esfera íntima do demandante, decorrendo este daquela conduta, restando configurada a hipótese de indenização por dano moral."* (TJPB; APL 0001739-46.2015.815.0371; Primeira Câmara Especializada Cível; Rel. Des. Leandro dos Santos; DJPB 10/06/2016; Pág. 14).

- “1. Restou incontroverso o inadimplemento contratual da ré-recorrente, consubstanciado no atraso injustificado na entrega de imóvel comprado na planta, o que caracteriza a responsabilidade da construtora pelos prejuízos sofridos pelo autor, desde o decurso do prazo de tolerância de 180 dias até a entrega efetiva do imóvel. (...)” (TJPB; APL 0070698-34.2012.815.2001; Primeira Câmara Especializada Cível; Rel. Des. José Ricardo Porto; DJPB 12/08/2014; Pág. 10).

- “1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. (...)” (STJ - AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013).

- “Caracteriza dano moral indenizável a conduta da construtora de procrastinar, sem motivo justificado, a entrega da obra, frustrando o sonho do comprador de ter a casa própria. (...)” (TJPB; AC 0010704-31.2012.815.0011; Terceira Câmara Especializada Cível; Rel. Des. José Aurélio da Cruz; DJPB 27/06/2014; Pág. 16).

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados,

ACORDA a Primeira Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, **DESPROVER O RECURSO**.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta pela **Vera Cruz Empreendimentos Imobiliários**, em face da sentença de fls. 74/83, lançada nos autos da Ação de Rescisão Contratual com Cobrança de Multa e Danos Morais, ajuizada por **Maria das Graças Videres**.

Na decisão recorrida, o Magistrado de primeiro grau julgou procedente em parte a demanda, para declarar rescindido o contrato de compra e venda firmado entre as partes, condenando a promovida na restituição, na forma simples, dos valores adimplidos. Por conseguinte, determinou o pagamento da multa contratual correspondente à 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo devedor atualizado até 08/03/2014 e da indenização por danos morais, fixada em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), com a incidência de juros de mora, na razão de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, pelo NCPC.

Finalmente, imputou a quitação, pela construtora, das custas e honorários de sucumbência, no patamar de 20% (vinte por cento) da condenação.

Irresignada, a empresa promovida interpôs apelo às fls. 86/94, sustentando que o atraso na entrega ocorreu em razão da crise econômica que assola o país, bem como do inadimplemento contratual dos demais compradores, não sendo possível aceitar o contrato com sua estrutura clássica, com a impossibilidade de revisão de suas cláusulas.

Por conseguinte, assevera que ocorrendo um fato imprevisto e imprevisível anteriormente à celebração do pacto diferido ou de cumprimento excessivo, resta autorizada a alteração de seus dispositivos.

Ademais, informa que o Superior Tribunal de Justiça entende não existir dano moral indenizável em razão de atraso em obra, mas sim mero aborrecimento.

Alfim, pugna pelo provimento de seu recurso, com a conseqüente reforma da sentença, julgando totalmente improcedente os pleitos exordiais.

Contrarrazões apresentadas às fls. 98/101.

Instada a se manifestar, a Procuradoria de Justiça pugnou pelo prosseguimento do feito sem manifestação de mérito, em virtude da ausência de interesse público a justificar a intervenção ministerial – fls. 113/114.

É o relatório.

VOTO

A presente lide envolve pedidos de rescisão do contrato, com a conseqüente devolução de valores, e indenizatório, por atraso na entrega do imóvel objeto de promessa de compra e venda celebrada entre as partes.

A avença foi firmada em 18 de outubro de 2011, ficando a entrega do loteamento “Portal do Valle Privê” prevista para setembro de 2013 (fls. 17), podendo exceder tal lapso em até 180 (cento e oitenta) dias, conforme cláusula 8.1.

No entanto, quando do advento do termo estipulado, o condomínio ainda não havia sido concluído, situação que perdura até a presente data, perfazendo uma postergação indevida, situação que ensejou a judicialização do imbróglio, cujo pedido de reforma da sentença passo a analisar.

Infere-se que a empresa responsável pela obra limitou-se a afirmar que o descumprimento contratual ocorreu em razão da crise econômica que afetou a economia do país, bem como do inadimplemento de outros compradores, fatos que não afastam a responsabilidade da recorrente em entregar o empreendimento dentro do prazo previsto na avença, ainda mais considerando que até o presente momento a promovida não comprovou que, de fato, a obra foi inaugurada.

A título de melhor esclarecimento dos fatos, transcrevo passagem da sentença (fls. 74/83), prolatada pelo Juíz de primeiro grau, haja vista o ilustre magistrado ter abordado com percuciência o âmago da lide posta em juízo, conforme se observa abaixo:

“No entanto, as alegações defensivas não merecem acolhimento. É que, como é cediço, o fato da inadimplência dos demais compradores insere-se dentro do risco da sua atividade, não podendo, portanto, ser entendido como caso fortuito, capaz de elidir suas obrigações

contratuais.

Ademais, quanto a alegação de que a entrega de todos os lotes foi realizada, tal fato poderia ter sido facilmente comprovado pelo promovido, o qual, apesar de devidamente intimado para elencar as provas que pretendia produzir, optou por permanecer inerte.” - (fls. 76).

Com efeito, revela-se evidente o atraso na entrega do empreendimento pelo período superior ao permitido no pacto firmado entre as partes, inclusive considerando a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, caracterizando ilícito contratual acarretado exclusivamente pela construtora.

Por conseguinte, infere-se inexistir culpa do promitente comprador na rescisão do acordo, haja vista ter cumprido com as suas obrigações contratuais ao adimplir com as parcelas de maneira pontual, ao não concluir com as obras do condomínio no prazo pactuado.

É esse o entendimento consolidado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, consoante o teor da Súmula nº 543, *in verbis*:

“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.”

Assim, a restituição das quantias pagas pelo promovente deverá ocorrer de maneira integral, não havendo que se falar em retenção de qualquer quantia pela incorporadora, conforme dispões o art. 35, III e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Senão vejamos:

“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. “ - (Código de Defesa do Consumidor)

Corroborando o entendimento exposto, colaciono recentíssimas decisões dessa Corte de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de rescisão contratual e indenização por

perdas e danos. Extinção do processo sem resolução do mérito. Notificação extrajudicial das promitentes vendedoras. Desnecessidade. Exigência legal apenas em relação à constituição em mora do promitente comprador. Disposição do art. 1º do Decreto-Lei nº 745/69, inalterada com o advento do art. 1º da Lei nº 13.097/2015. Desacerto da decisão recorrida. Afastamento da carência da ação reconhecida em primeira instância. Causa pronta para imediato julgamento na forma do art. 515, § 3º, do cpc/73, atual art. 1.013, § 3º, I, do novel CODEX. Atraso nas obras pela vendedora. Rompimento do contrato. 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 devida. Provimento. Mesmo após a redação dada pelo art. 1º da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, a exigência de prévia interpelação judicial ou por intermédio do cartório de registro de títulos e documentos se destina tão somente para a constituição em mora do promissário comprador e não do promissário vendedor, sendo descabida a extinção do processo sem resolução do mérito, eis que se da promessa de compra e venda consta data certa e determinada para a entrega do imóvel que é seu objeto, e demonstrado não ter sido cumprido o referido pacto, tem-se por caracterizada a mora do promitente vendedor, independentemente da interpelação por parte dos promitentes compradores. Levando-se em conta que a causa encontra-se, nos termos do então vigente art. 515, § 3º, do cpc/1973, atual art. 1.013, § 3º, I, do novo código de processo civil, pronta para imediato julgamento, deve, de logo, o tribunal examinar e decidir o mérito. 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 descumpra 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, nexo 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.” (TJPB; APL 0020174-52.2013.815.0011; Primeira Câmara Especializada Cível; Rel. Des. Aluizio Bezerra Filho; DJPB 04/07/2016; Pág. 8)

“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS

E MORAIS. PROCEDÊNCIA PARCIAL. IRRESIGNAÇÃO DO PROMOVENTE. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA INJUSTIFICADA. CULPA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA. PARCELAS PAGAS. RESSARCIMENTO INTEGRAL. CABIMENTO. Arras. Devolução em dobro. Possibilidade. Inteligência do art. 418, do Código Civil. Lucros cessantes. Ausência de parâmetro para quantificação. Descabimento. Dano moral. Configuração. Fixação do quantum. Observância ao critério da razoabilidade e ao caráter punitivo e pedagógico da reparação. Reforma, em parte, da sentença. Provimento parcial do recurso. Conforme enunciado na Súmula nº 543, do Superior Tribunal de justiça, “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. ”. É devida a restituição, em dobro, do valor pago a título de arras, porquanto, nos moldes do art. 418, do Código Civil, quando a inexecução do contrato for provocada pelo promitente vendedor, pode o promitente comprador pleitear, além da resolução da avença, a devolução do respectivo valor mais o seu equivalente. No caso concreto, inviável o acolhimento do pedido de indenização a título de lucros cessantes, pois inexistente nos autos qualquer parâmetro que possibilite decidir pela ocorrência de tais prejuízos. Dúvidas não há que o adquirente de um imóvel, ao ter suas expectativas frustradas devido à impossibilidade de utilizar o bem adquirido para os fins desejados, sofre abalo psicológico que ultrapassa a seara do mero dissabor. A indenização por dano moral, para fins atendidimento ao caráter punitivo e pedagógico inerente a esse tipo de reparação, deve ser fixada segundo os critérios da razoabilidade e da proporcionalidade e observando-se, ainda, além das peculiaridades do caso concreto, a situação econômicofinanceira da vítima e do ofensor.” (TJPB; APL 0001327-46.2013.815.2001; Quarta Câmara Especializada Cível; Rel. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho; DJPB 30/06/2016; Pág. 17)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RESCISÃO CONTRATUAL COM COBRANÇA DE MULTA E RESTITUIÇÃO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR RECONHECIDA. DANO MORAL CONFIGURADO. ARBITRAMENTO DE VALOR INDENIZATÓRIO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS DE APELAÇÃO. A demora injustificada na entrega de imóvel em construção quando não demonstrada aceitação ou tolerância do comprador impõe reparação do prejuízo material. Circunstância dos autos em que se impõe manter a sentença recorrida. Ao se falar sobre dano moral, demonstrada a conduta ilícita/indevida da requerida ao atrasar a entrega do imóvel adquirido pela parte autora, bem como o prejuízo na esfera íntima do demandante, decorrendo este daquela conduta, restando configurada a hipótese de indenização por dano moral.” (TJPB; APL 0001739-46.2015.815.0371; Primeira Câmara Especializada Cível; Rel. Des. Leandro dos Santos; DJPB 10/06/2016; Pág. 14)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE CONDOMÍNIO EM PRAZO DESARRAZOADO. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR RECONHECIDA. DANO MORAL CONFIGURADO. ARBITRAMENTO DE VALOR INDENIZATÓRIO. INDEFERIMENTO DO LUCROS CESSANTES. IRRESIGNAÇÃO. MAJORAÇÃO DOS DANOS MORAIS. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DO AUTOR. Restando demonstrada a conduta ilícita/indevida da requerida ao atrasar a entrega do lote adquirido pela parte autora, bem como o prejuízo na esfera íntima do demandante, decorrendo este daquela conduta, configurada está a hipótese de indenização por dano moral. Montante indenizatório que deve ser majorado para R\$10.000,00 (dez mil reais), observando a condição econômica de ambas as partes, bem como para o caráter pedagógico/punitivo da medida. Manutenção do indeferimento da indenização a título de valorização do imóvel e lucros cessantes, na medida em que tendo o autor requerido a rescisão contratual, não faz jus a perceber quantias referentes a valorização do imóvel adquirido, pois o direito a eventual valorização encontrase vinculada ao pagamento integral do preço e a aquisição da propriedade plena do bem. Apelação cível. Ação de rescisão contratual e indenização. Promessa de compra e venda. Atraso na entrega de condomínio em prazo desarrazoado. Obrigação de indenizar reconhecida. Dano moral configurado. Arbitramento de valor indenizatório. Indeferimento do lucros cessantes. Manutenção da sentença. Desprovimento do recursos do promovido. No caso, é cabível a resolução do contrato formulado pela parte autora, tendo em vista que decorre de inadimplemento contratual praticado pelos promovidos pelo atraso na entrega do imóvel.” (TJPB; APL 0067074-74.2012.815.2001; Primeira Câmara Especializada Cível; Rel. Des. Leandro dos Santos; DJPB 23/05/2016; Pág. 7).

A respeito do dever de indenizar, este se mostra materializado, ante o discrepante atraso para a entrega do condomínio, porquanto até a presente data não restou demonstrada a conclusão das obras, mesmo decorridos mais de 30 (trinta) meses do encerramento do prazo.

A jurisprudência desta Corte respalda o entendimento ora asseverado:

*AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSTRUTORA. ENTREGA ALÉM DO PRAZO CONTRATADO. ATRASO INJUSTIFICADO. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. ALUGUÉIS CONTRATADOS INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. DIREITO A REEMBOLSO. **DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. QUANTUM.** ARBITRAMENTO DE INDENIZAÇÃO DENTRO DOS PARÂMETROS ADOTADOS POR ESTE ÓRGÃO FRACIONÁRIO. REDUÇÃO. ARBITRAMENTO COM OBEDIÊNCIA AOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. DESACOLHIMENTO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO APELO. Não configura força maior o problema decorrente da negligência da construtora ao planejar a execução de suas obras. É pertinente a condenação da construtora ao ressarcimento dos*

aluguéis pagos pela promovente entre o prazo estipulado e descumprido pela demandada para entrega do imóvel e a data da efetiva entrega. Caracteriza dano moral indenizável a conduta da construtora de procrastinar, sem motivo justificado, a entrega da obra, frustrando o sonho do comprador de ter a casa própria. (...). (TJPB; AC 0010704-31.2012.815.0011; Terceira Câmara Especializada Cível; Rel. Des. José Aurélio da Cruz; DJPB 27/06/2014; Pág. 16).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS C/C DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. PERDAS E DANOS E DANOS MORAIS VERIFICADOS. RECURSO DESPROVIDO. Correta a sentença recorrida que condenou a parte requerida ao pagamento de perdas e danos e indenização por danos morais, decorrente do descumprimento contratual, relativo ao atraso na entrega da obra. (TJPB; Rec. 073.2010.006.042-2/001; Primeira Câmara Especializada Cível; Rel. Juiz Conv. Marcos Coelho de Salles; DJPB 24/07/2013; Pág. 10).

Alfim, vislumbro, pois, suficiente e equilibrada a indenização no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) determinada na sentença, que serve para amenizar o sofrimento da apelada, tornando-se um fator de desestímulo, a fim de que a ofensora não volte a praticar novos atos de tal natureza, sem, contudo, dar causa a locupletamento indevido.

Por todo o exposto, **DESPROVEJO O RECURSO APELATÓRIO, com a manutenção, na íntegra, da sentença de primeiro grau.**

É como voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Desembargador Leandro dos Santos. Participaram do julgamento, além do relator, Excelentíssimo Doutor Aluizio Bezerra Filho (*Juiz convocado para substituir o Excelentíssimo Desembargador José Ricardo Porto*), o Excelentíssimo Desembargador Leandro dos Santos e a Excelentíssima Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti.

Presente à sessão o douto representante do Ministério Público, Dr. Herbert Douglas Targino, Procurador 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, 08 de novembro de 2016.

Aluizio Bezerra Filho
RELATOR

J12/R05