



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

ACÓRDÃO

APELAÇÃO N. 0013437-33.2013.815.0011

ORIGEM: Juízo da 4ª 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 – OAB/PB nº 162.258)

APELADO: Genilton de Sá Araújo (Adv. José Glaucio Souza da Costa – OAB/PB nº 7.272)

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 PELO PROMITENTE COMPRADOR. POSSIBILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. ALTERAÇÃO DO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. MINORAÇÃO. OBEDIÊNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. NÃO CABIMENTO. DESPROVIMENTO 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, negar provimento ao apelo, nos termos do voto do relator, integrando a decisão a certidão de julgamento de fl. 246.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por Q3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda contra sentença proferida pelo MM. Juízo da 4ª 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 Genilton de Sá Araújo em face dos ora apelantes.

Na sentença (fls. 202/206), o juízo *a quo* julgou procedente os pedidos do autor, para:

- “1) Declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes;**
- 2) Condenar as empresas Scopel Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Q3 Empreendimentos Imobiliários Ltda, solidariamente, a restituírem ao autor todos os valores pagos em razão do contrato ora rescindido, de forma simples, totalizando a quantia de R\$ 47.920,00**
- 3) Condenar também as promovidas a pagar ao demandante indenização pelos danos morais suportados, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).**

Ressalte-se que os valores a serem restituídos à parte autora 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)."

Condenou ainda o réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o 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 e o afastamento da revelia decretada.

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 intimado, o promovente apresentou suas contrarrazões.

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, o autor ajuizou ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais e lucro cessante, em virtude de ter adquirido um

terreno (Lote 05, Quadra 13 – Bloco 13, área 527,89m²) no condomínio Campos do Conde Campina Grande, no dia 30/06/2012, tendo pago a quantia de R\$ 47.920,00 (quarenta e sete mil, novecentos e vinte reais), 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, 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 sofridos, sendo assim não se deve sobrestar o presente feito. **Rejeito a preliminar.**

Quanto a preliminar de afastamento dos efeitos revelia, da mesma forma não merece prosperar. É que a decretação da revelia ocorreu em outubro de 2013, não tendo a parte apresentado o recurso cabível no prazo estipulado pelo Código de Processo Civil, razão pela qual a referida alegação mostra-se preclusa, impedindo o seu conhecimento. Logo, **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. 14/44, 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 como a propaganda vinculada na internet (fls. 60/66), prevê a conclusão da obra para o ano de 2013.

Outros documentos acostados aos autos, inclusive fotografias do local do empreendimento, corroboram as afirmações do promovente. 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 do autor 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 pelo autor, 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.

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 de maneira proporcional e razoável, visto que não enriquece o autor ao tempo em que seu valor impede que as promovidas repitam o procedimento, tratando-se de incentivo para que seja respeitada a lei.

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\$ 10.000,00 (dez mil reais) mostra-se condizente com as peculiaridades do caso e com os danos suportados, devendo-se, pois, manter a sentença.

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, nego provimento ao recurso apelatório interposto**, mantendo todos os 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, negar provimento 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. Juiz Convocado Dr. Gustavo Leite Urquiza (com jurisdição plena para substituir o Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho).

Presente ao julgamento o Exmo. Dr. José Raimundo de Lima, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 01 de dezembro de 2016.

João Pessoa, 05 de dezembro de 2016.

Desembargador João Alves da Silva
Relator