



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
QUARTA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 0016981-29.2013.815.0011

Origem : 4ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

Relator : Juiz de Direito Convocado Gustavo Leite Urquiza

Apelantes : Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda e SP-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Advogada : Lucianna Moreira Cardoso de Holanda - OAB/PB nº 15.751 e Tatiana Helen da Silva Maia - OAB/SP nº 333.161

Apelados : Rafael Felipe da Costa Vieira e outra

Advogado : Manoel Clemente de Freitas - OAB/PB nº 6.704

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA E PEDIDO INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROCEDÊNCIA PARCIAL. SUBLEVAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO. CULPA EXCLUSIVA DAS PROMITENTES VENDEDORAS. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 543 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. FIXAÇÃO DO *QUANTUM*. OBSERVÂNCIA AO CRITÉRIO DA RAZOABILIDADE E AO CARÁTER

PUNITIVO E PEDAGÓGICO DA REPARAÇÃO.
MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.
DESPROVIMENTO.

- 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”.

- Demonstrado que não foram os compradores os responsáveis pela rescisão contratual, mas, sim, as vendedoras, deve ser restituído integralmente os valores pagos para aquisição do imóvel.

- 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 deve ser fixada segundo o critério da razoabilidade e considerando as condições financeiras do agente e da vítima, a fim de não se tornar fonte de enriquecimento ou ser inexpressiva a ponto de não atender aos fins ao qual se propõe, pelo que, tendo sido observados tais circunstâncias quando da fixação do *quantum* indenizatório, a manutenção do montante estipulado na sentença é medida que se impõe.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDA a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, desprover a apelação.

Rafael Felipe da Costa Vieira e Thallitha Samih Wischral Jayme Vieira ajuizaram **Ação de Resolução Contratual e Restituição de Quantias Pagos com Indenização por Danos Morais**, em face da **Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda, SCOPEL SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Paulo Miranda Empreendimentos Imobiliários**, alegando que celebraram, em 23 de abril de 2012, contrato particular de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento e outras avenças, visando à aquisição do Lote 04 da Quadra 17 do Loteamento denominado "Campos do Conde - Campina Grande", pela quantia de R\$ 83.700.000 (oitenta e três mil e setecentos reais), nas seguintes condições: R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) a título de sinal, sendo uma parcela de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) e outra de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais); 180 parcelas de R\$ 837,99 (oitocentos e trinta e sete reais e noventa e nove centavos), com juros e correção monetária; R\$ 12.150,00 (doze mil e cento e cinquenta reais), a ser pago em quinze prestações anuais de R\$ 1.783,91 (mil setecentos e oitenta e três reais e noventa e um centavos), com juros e correção monetária; demais encargos.

Prosseguindo, narraram que estão adimplido corretamente as prestações assumidas e que, do total acordado, já foi pago o montante de R\$ 23.306,13 (vinte e três mil trezentos e seis reais e treze centavos), referente ao sinal, taxa de corretagem e parcelas regulares e intercaladas, sendo que as promovidas, de forma injustificada, paralisaram a realização das obras e não cumpriram o cronograma estabelecido.

Requereram, diante do panorama apresentado, em sede de tutela antecipada, ser determinada a suspensão da cobrança das prestações futuras e a não inclusão dos seus nomes no cadastro de devedores, e no mérito, a rescisão do contrato, a restituição dos valores pagos e o arbitramento de indenização

por danos morais pelos constrangimentos sofridos.

Tutela antecipada deferida, fls. 107/109.

Contestação ofertada por **Paulo Miranda Empreendimentos Ltda**, fls. 114/125, arguindo sua ilegitimidade passiva e postulando a improcedência dos pedidos.

Contestação ofertada pelas promovidas **Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda** e **SP-8 Empreendimentos Imobiliários Ltda**, fls. 130/152, postulando a improcedência dos pedidos, sob o argumento, em resumo, de previsão contratual vinculando a conclusão das obras ao cronograma aprovado pelo Município de Campina Grande e da ocorrência de embargo judicial do empreendimento, pelo que não podem ser responsabilizadas pela demora questionada na exordial. Defenderam, ademais, que o valor informado pleiteado não corresponde ao efetivamente pago, bem ainda que inexistente o alegado inadimplemento contratual, tendo em vista a adoção de todas as medidas necessárias com o intento de solucionar os empecilhos motivadores do atraso questionado pelos autores. Sustaram, por fim, ser descabida a devolução dos valores pagos e não restar caracterizados os danos morais.

Impugnação às contestações, fls. 211/214 e 215/217.

O Juiz de Direito *a quo* **acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva arguida por Paulo Miranda Empreendimentos Ltda** e julgou, com relação às demais demandadas, parcialmente procedente os pedidos, consignando os seguintes termos, fls. 238/244:

Concluindo a decisão, diante das razões acima expostas, **julgo procedentes os pedidos em face das duas primeiras promovidas**, com resolução de mérito (CPC, art. 487, I), declarando a rescisão do contrato objeto da presente lide, e a conseqüente devolução do que foi pago pelos promoventes (R\$ 21.341,64), devidamente corrigidos.

Condeno ainda as promovidas, solidariamente, em R\$ 5.000,00, a título de danos morais, a cada promovente, montante que deve ser corrigido monetariamente pelo INPC a partir desta data (Súmula 362 STJ), e aplicados juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação.

Ressalte-se que, em havendo valores a serem restituídos à parte autora, a título de devolução de parcelas pagas, esses valores deverão ser pagos na forma simplificada e deverão ser corrigidos monetariamente pelo INPC a partir da data do evento danoso (Súmula 43 do STJ)ⁱ, ou seja, a partir da data em que se deram cada pagamento, e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes a partir da citação (art. 405 do Código Civil).

Condeno as promovidas ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados, a teor do disposto no art. 85 do CPC, em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Inconformadas, as promovidas **Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda e SP-8 Empreendimentos Imobiliários Ltda** interpuseram **APELAÇÃO**, fls. 257/287, alegando, inicialmente, ser caso de improcedência liminar do pleito de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, e sustentando, a um só tempo, que tal pretensão se encontra prescrita, porquanto aplicável, na hipótese, o prazo prescricional de três anos, conforme decidido no Recurso Especial nº 1.551.956/SP, julgado sob o rito dos recursos repetitivos. Argumentam, outrossim, não restar caracterizado o alegado descumprimento contratual, tendo em vista não terem dado causa ao atraso na conclusão da infraestrutura do empreendimento e sempre terem atuado em conformidade com a Lei nº 6.766/79, que estabelece a necessidade de aprovação do cronograma de realização de obras pela Prefeitura do Município respectivo. Ressaltam, ademais, que o termo ajustado para entrega correspondia a mera estimativa de prazo e que os promitentes compradores tinham plena ciência de tal

situação, inclusive sobre a possibilidade de prorrogação, bem ainda ter sido desconsiderado, pelo Magistrado *a quo*, as excludentes de responsabilidade apontadas, sobretudo no que se refere ao embargo judicial da obra por força de decisão proferida nos autos da Ação de Nunciação de Obra Nova nº 0010501-35.2013.8.15.0011. Defendem a impossibilidade de rescisão do pacto firmado, pois, por se tratar de contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, a posse foi transmitida aos adquirentes no ato da concretização do negócio, bem ainda que os valores requeridos não correspondem aos efetivamente pagos. Postulam, em caso de manutenção da rescisão contratual, ser reconhecida a culpa exclusiva dos apelados e, por conseguinte, autorizada a retenção de uma parte dos valores pagos. Prosseguindo, afirmam a legalidade dos pagamentos realizados a título de comissão de corretagem, tendo em vista os serviços cobrados terem sido efetivamente prestados. Contestam o termo *a quo* para incidência da correção monetária e dos juros moratórios estipulados na sentença e sustentam, por fim, a não comprovação dos danos morais, a exorbitância do valor fixado a título de tal verba indenizatória e de honorários advocatícios e a necessidade de revogação da liminar anteriormente deferida.

Contrarrazões, 290/292, refutando as razões recursais e postulando a manutenção da sentença.

Feito não remetido ao **Ministério Público** por não ser caso de intervenção obrigatória.

É o RELATÓRIO.

VOTO

O desate da controvérsia reside em verificar o acerto ou não do pronunciamento judicial de fls. 238/244, por meio do qual o Juiz *a quo* declarou a rescisão do contrato objeto da presente lide e determinou a devolução dos valores pagos pelos promitentes comprovadores, no importe de R\$ 21.341,64 (vinte e um mil trezentos e quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos), devidamente corrigidos, condenando, a um só tempo, as empresas recorrentes ao pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco

mil reais), a cada promovente, a título de danos morais.

Esclareço, de início, que o precedente invocado pelas recorrentes para fundamentarem a alegação de prescrição da pretensão de pleitear a restituição da quantia paga a título de comissão de corretagem e de improcedência liminar do pedido de restituição de tal valor, qual seja, **Recurso Especial nº 1.551.956/SP**, não se aplica à hipótese vertente, pois, no referido julgado, tratou-se apenas da questão relativa à "**prescrição da pretensão de restituição das parcelas pagas a título de comissão de corretagem e de assessoria imobiliária, sob o fundamento da abusividade da transferência desses encargos ao consumidor**", isto é, de temática diversa da discutida nos autos, a saber, rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por atraso na conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento objeto do contrato e restituição dos valores pagos.

Cito, por oportuno, a ementa do julgado em referência:

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).

Ainda que assim não fosse, é dizer, se a tese firmada no precedente invocado - incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem - fosse aplicável ao presente caso, não seria caso de acolhimento da prejudicial arguida na apelação, tendo em vista a presente demanda ter sido ajuizada no dia 27 de junho de 2013, é dizer, antes de decorridos três anos da celebração da avença objeto do litígio, firmada em 23 de abril de 2012, fl. 65.

Com relação ao pleito de improcedência da restituição da quantia paga pelos serviços de corretagem, suscitada em sede de preliminar, por confundir-se com o mérito, terá sua análise postergada.

Feitos os esclarecimentos pertinentes, passo ao exame do **mérito**, ressaltando, sem mais demora, não restar dúvida a respeito da aplicação do Código de Defesa de Consumidor ao presente caso, porquanto a Q3 Empreendimentos Imobiliários Ltda e a SP-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda caracterizam-se como fornecedoras de produtos e serviços, nos moldes do art. 3º, §1º e §2º, da Lei nº 8.078/90.

Pois bem. Na hipótese vertente, analisando o contrato de compra e venda celebrado entre os litigantes, fls. 41/65, percebe-se o prazo para execução das obras de infraestrutura do imóvel objeto do contrato, a saber, Lote 04 da Quadra 17 do Loteamento Campos do Conde Campina Grande, foi estabelecido em conformidade com o cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal de Campina Grande, consoante **cláusula 2.1.3, "E"**, fl. 44, significa dizer, no negócio jurídico não se fixou data certa para conclusão e entrega das obras de infraestrutura do empreendimento, tendo, contudo, sido consignado, expressamente, que se observaria o cronograma estabelecido pela Prefeitura.

O acervo probatório, sobretudo o cronograma de realização da infraestrutura do empreendimento disponibilizado para os adquirentes, fl. 80, demonstra que a previsão inicial foi de que as respectivas obras

seriam finalizadas em 24 (vinte e quatro) meses, a contar do lançamento do empreendimento ocorrido em março de 2011, fl. 86. Esse cenário revela que os adquirentes firmaram o contrato com a legítima expectativa de que até março de 2013 as obras seriam concluídas.

Ocorre que os documentos acostados ao processo, sobretudo o cronograma atualizado até fevereiro de 2013, fl. 86, e as fotografias, fls. 88/94, comprovam que as apelantes não observaram o contido no cronograma de infraestrutura do Loteamento Campos do Conte Campina Grande inicialmente estabelecido, sendo inegável o atraso na entrega do imóvel objeto da avença, fato, inclusive, já reconhecido em diversas oportunidades por esta Quarta Câmara Civil, consoante se vê do seguinte precedente:

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. (TJPB; AC nº 00134373320138150011, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator Desembargador João Alves da Silva, julgamento em 01/12/2016).

Cabe verificar, assim, a existência ou não de legítimo motivo para o atraso na conclusão do empreendimento, é dizer, se os fatos arguidos nas razões da apelação são hábeis para excluir a responsabilidade das demandadas pelo inadimplemento contratual verificado.

O fato invocado como excludente de responsabilidade diz respeito ao embargo judicial da obra por força de decisão proferida nos autos da Ação de Nunciação de Obra Nova nº 0010501-35.2013.8.15.0011.

Tal acontecimento, porém, não é suficiente para justificar o atraso verificado, pois os prejuízos decorrentes do embargo judicial das obras não podem ser suportados por quem não deu causa a tal situação, é dizer, não se pode imputar aos compradores consequências advindas da inobservância, pelas insurgentes, às normas legais necessárias para a adequada execução do empreendimento.

Ademais, a Ação de Nunciação de Obra Nova de nº 0010501-35.2013.815.0011, invocada para justificar o atraso na conclusão das obras, somente foi proposta no dia 26 de abril de 2013, conforme demonstra o sistema de

controle de processos deste Tribunal de Justiça, ou seja, após o prazo inicialmente previsto no cronograma para conclusão da infraestrutura do loteamento, não podendo tal fato ser utilizado para legitimar a mora questionada na exordial.

A afirmação de inexistência de inadimplemento contratual devido à possibilidade de prorrogação do prazo de conclusão das obras por até 04 (quatro) anos, conforme previsão do art. 9º da Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, também não merece acolhimento, pois não há comprovação de que mencionado prazo seria suficiente para conclusão e entrega do empreendimento que foi iniciado no ano 2011. Tanto é assim que as apelantes não acostaram nenhuma prova no sentido de que as construções foram efetivamente finalizadas no ano de 2015.

Reforça esse entendimento - ausência de conclusão do empreendimento no prazo máximo de quatro anos - o fato não haver nos autos, até esta data, notícia de finalização das obras.

Quanto à assertiva de impossibilidade de rescisão contratual, por ser regido pela Lei nº 9.514/97, igualmente deve ser afastada, pois não foram os adquirentes do imóvel que motivaram o inadimplemento contratual, o que impõe a aplicação do disposto no art. 476 do Código Civil, que, consagrando a regra da exceção do contrato não cumprido, estabelece que "Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro." Em suma, se as vendedoras não cumpriram as suas obrigações contratuais, não podem exigir que os compradores permaneçam vinculados ao ajuste.

Tal cenário demonstra que as apelantes não apresentaram justo motivo para o atraso verificado na conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento e revela, por conseguinte, o direito dos compradores postularem a rescisão do contrato e a restituição de todos os valores desembolsados para aquisição do bem objeto da avença.

Esse é o entendimento firmado no âmbito desta Sodalício, consoante se vê do seguinte julgado:

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). 2. “Sobre a restituição de parcelas pagas, a incidência da correção monetária deve ser calculada do efetivo desembolso e os juros moratórios devem incidir da citação (arts. 405 do CC e 219 do CPC).” (TJDF - APC 20130111801802 - Orgão Julgador 5ª Turma Cível – Publicação Publicado no DJE : 19/10/2015 . Pág.: 325 – Julgamento 23 de Setembro de 2015 – Relator SEBASTIÃO COELHO). 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. (...). (TJPB; AC nº 00162287220138150011, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator Desembargador Romero Marcelo da Fonseca Oliveira, julgamento em 27/06/2017).

Na mesma direção, é dizer, reconhecendo a culpa exclusiva das apelantes pelo atraso nas obras de infraestrutura do Loteamento Campos do Conte Campina Grande, os seguintes precedentes: **TJPB**; AC nº 0013528-26.2013.815.0011, 2ª Câmara Especializada Cível, Relator Desembargador Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, julgamento em 06/06/2017; **TJPB** AC nº 0029604-28.2013.815.0011, 3ª Câmara Especializada Cível, Relator Desembargador Saulo Henriques de Sá e Benevides, julgamento em 09/05/2017; **TJPB**; AC nº 0023360-83.2013.815.0011, 1ª Câmara Especializada Cível, Relatora Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, julgamento em 04/05/2017.

Demonstrado que não foram os compradores, ora apelados, os responsáveis pelo inadimplemento contratual, mas, sim, as vendedoras, ora apelantes, deve ser declarado rescindido o contrato e restituído integralmente os valores pagos para aquisição do imóvel, na forma do entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, consoante teor da **Súmula nº 543**, abaixo reproduzido:

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 restituição integral inclui a quantia desembolsada para custear os serviços de corretagem, pois, como visto, a resolução contratual operou-se por culpa exclusiva das promitentes vendedoras, pelo que devem suportar inteiramente os prejuízos decorrentes do desfazimento da avença.

Ressalte-se não ser caso de aplicação da tese firmada no Recurso Especial nº 1.599.511/SP, pois não aqui não se discute a validade da cláusula contratual que transferiu aos compradores a obrigação de pagar a comissão de corretagem.

Com relação ao montante estabelecido na sentença para fins de restituição, a saber, **R\$ 21.341,64 (vinte e um mil trezentos e quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos)**, devidamente corrigido, não merece guarida o pleito de redução do montante, tendo em vista o acervo probatório acostado ao processo, especificamente o extrato do cliente de fls. 102/105, demonstrar o pagamento dos seguintes valores: R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) a título de sinal, fl. 102; R\$ 7.541,91 (sete mil quinhentos e quarenta e um reais e noventa e um centavos), resultante de nove parcelas de R\$ 837,99 (oitocentos e trinta e sete reais e noventa e nove centavos), fl. 102; parcela única de R\$ 1.783,91 (mil setecentos e oitenta e três reais e noventa e um centavos), fl. 102; R\$ 7.541,91 (sete mil quinhentos e quarenta e um reais e noventa e um centavos), relativos a nove parcelas de R\$ 837,99 (oitocentos e trinta e sete reais e noventa e nove centavos), fls. 104/105; parcela de R\$ 1.783,91 (mil setecentos e oitenta e três reais e noventa e um centavos), fl. 105.

Em se tratando de responsabilidade contratual, os

juros de mora sobre o montante a ser restituído devem incidir desde a citação, nos moldes do art. 405 do Código Civil, e a correção monetária a partir de cada pagamento realizado, também não merecendo reparos nesse ponto a sentença.

Quanto à **reparação por danos morais**, sabe-se ser devida quando advir de ato que, pela carga de ilicitude ou injustiça trazida, viole o direito da parte, atingindo profundamente seu patrimônio psíquico. Nessas condições, a indenização encontra amparo jurídico no art. 5º, V e X, da Constituição Federal, e art. 186, do Código Civil.

Nessa senda, dúvidas não há que o adquirente de um imóvel, ao ter suas expectativas frustradas devido à impossibilidade de utilizar o imóvel adquirido para os fins desejados, sofre abalo psicológico que ultrapassa a seara do mero dissabor.

Nesse sentido:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS MORAIS E MATERIAIS. OBRA NÃO ENTREGUE NO PRAZO ASSINALADO. COMPROVAÇÃO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO EVIDENCIADA. RESCISÃO CABÍVEL. RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS DEVIDO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VALOR FIXADO EM DESACORDO COM OS CRITÉRIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. MAJORAÇÃO DEVIDA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DO EFETIVO PREJUÍZO. SÚMULA 43 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDUÇÃO. DESCABIMENTO. - Demonstrado nos autos o atraso injustificado na entrega do imóvel, faz jus a compradora à resolução do contrato, bem como à restituição dos valores pagos de forma integral. - Não

comprovada a ocorrência do fato de terceiro alegado, não há como excluir a responsabilidade das rés pelo atraso na obra. - A frustração vivenciada pela contratante, que se viu impedida de usufruir do bem adquirido, passando por momentos de angústia e aflição por não saber, inclusive, se a obra seria entregue, configura dano moral suscetível de reparação pecuniária, pois tal situação, por si só, é suficiente para gerar aflição e sofrimento psicológico que ultrapassam o mero dissabor do cotidiano. (...). (TJPB; AC nº 0013528-26.2013.815.0011, 2ª Câmara Especializada Cível, Relator Desembargador Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, julgamento em 06/06/2017).

Logo, verificada a existência dos elementos caracterizadores da responsabilidade civil - conduta do agente, dano causado às vítimas e nexos causal entre a conduta e dano - deve ser reconhecido o dever de reparação, nos moldes do art. 186 c/c art. 927, do Código Civil.

No tocante à fixação da verba indenizatória moral, convém esclarecer que os critérios utilizados para o seu arbitramento devem estar de acordo com a melhor orientação doutrinária e jurisprudencial versadas sobre a matéria *sub examine*. Ou seja, atentando-se ao critério da razoabilidade, incumbe ao Magistrado, observando as especificidades do caso concreto e, ainda, considerando as condições financeiras do agente e a situação da vítima, arbitrar valor de forma que não se torne fonte de enriquecimento, tampouco seja inexpressivo a ponto de não atender aos fins ao qual se propõe. Em outras palavras, **“A indenização por dano moral deve proporcionar ao lesado satisfação em justa medida, de modo que produza impacto ao causador do mal capaz de dissuadi-lo de igual e novo atentado, sem significar um enriquecimento sem causa da vítima.”** (TJPB; AC 0002866-37.2012.815.0981; Terceira Câmara Especializada Cível; Relª Desª Maria das Graças Morais Guedes; DJPB 30/07/2014; Pág. 12) - destaquei.

Desse modo, entendo o valor **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** arbitrado a título de danos morais, no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada comprador, além de se encontrar em sintonia com o critério da razoabilidade e com as condições financeiras dos agentes e das vítimas, também é suficiente para compensar os abalos suportados pelos adquirentes do imóvel. O montante estipulado é, a meu sentir, suficiente para atender ao caráter punitivo e pedagógico inerente a esse tipo de reparação.

Por fim, o *quantum* arbitrado a título de honorários advocatícios deve ser mantido, pois observados os critérios previstos no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO**, para manter inalterada a sentença.

É o **VOTO**.

Participaram do julgamento, os Desembargadores Romero Marcelo da Fonseca Oliveira (Presidente), Gustavo Leite Urquiza (Juiz de Direito convocado para substituir o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho) (Relator) e João Alves da Silva.

Presente a Dra. Marilene de Lima Campos de Carvalho, Procuradora de Justiça, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 01 de agosto de 2017 - data do julgamento.

Gustavo Leite Urquiza

Juiz de Direito Convocado

Relator