



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012862-25.2013.815.0011 – Campina Grande-PB.

RELATOR : **Juiz Carlos Eduardo Leite Lisboa**

APELANTES : Scopel SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda
Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda

ADVOGADOS : Lucianna Moreira C. de Holanda – OAB/PB 15.751

APELADOS : Marcus Antônio Lucena Nogueira e Marciana de
Figueiredo Nogueira

ADVOGADOS : Jimenna Kelly Luiz de Oliveira (OAB/PB 16.545)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS MORAIS. AQUISIÇÃO DE LOTES DE TERRENO EM CONDOMÍNIO HORIZONTAL. PARALISAÇÃO DA OBRA. FATOS IMPREVISÍVEIS NÃO COMPROVADOS. SENTENÇA. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO. AUSÊNCIA DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL A JUSTIFICAR A RESCISÃO. IMPOSSIBILIDADE DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE CORRETAGEM. INCIDÊNCIA DOS JUROS MORATÓRIOS. MODIFICAÇÃO DA SENTENÇA NESSE ASPECTO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

-Diante do retardamento da entrega da estrutura do condomínio, evidencia-se o direito dos apelados à rescisão contratual, porquanto não é justo que continuem a comprometer as suas economias em um empreendimento que não mais desejem.

- Em se tratando de relação de consumo, eventual descumprimento de prazo de execução de obras, não são capazes de excluir o dever de indenizar.

- Nos casos de comprovada responsabilidade contratual, o termo inicial dos juros moratórios é a data da citação como também nas hipóteses de indenização por danos morais decorrentes do referido descumprimento da obrigação contratual.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **DAR PROVIMENTO PARCIAL AO APELO**.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta pela **Scopel SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda** contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da Comarca da 5.^a Vara da Comarca de Campina Grande-PB que, nos autos da Ação de Resolução de Contratual e Restituição de Valores Pagos c/c Danos Morais ajuizada por **Marcus Antônio Lucena Nogueira e Marciana de Figueiredo Nogueira**, julgou procedente o pedido exordial para: **a)** declarar rescindidos os contratos celebrados entre as partes(fls. 21/46 e 47/70); **b)** condenar as empresas promovidas a restituírem aos autores todos os valores pagos em razão do contrato ora rescindido, incluído os pagamentos realizados a título de comissão de corretagem, arras e/ou sinal; **c)** condenar as promovidas ao pagamento de indenização por danos morais suportados no valor de R\$ 15.000,00(quinze mil reais) para cada demandante. Ressaltou, ainda, que os valores a serem restituídos à parte autora deverão ser pagos na forma simplificada e deverão ser corrigidos monetariamente pelo INPC a partir da data do evento danoso (Súmula 43 do STJ), ou seja, a partir dos respectivos pagamentos, acrescidos de juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, incidentes a partir da citação (art. 405 do Código Civil), tudo a ser apurado em sede de liquidação de sentença.

E com relação aos danos morais, a verba condenatória deverá ser corrigida monetariamente pelo INPC a partir da data da prolação desta sentença (Súmula 362 do STJ) e com juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, incidentes também a partir da data da citação, após o que, o pagamento deverá ser feito de forma igualitária entre os autores.

Em face do ônus da sucumbência, condenou as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 15%(quinze por cento) do valor da condenação. E, por fim, deferiu o pedido de tutela antecipada requerido na inicial, autorizando a suspensão do pagamento das parcelas vincendas relativas ao contrato objeto da causa, sob pena de incidência de multa cominatória, sem prejuízo de outras penalidades (fls. 236/252)

Irresignadas com tal decisão, as empresas demandadas interpuseram o vertente recurso, requerendo a modificação da sentença com base nos seguintes argumentos: **1)** não ocorrência de descumprimento contratual por parte dos apelantes em razão da inexistência de atraso de obra; **2)** não há que se falar em qualquer conduta ilícita tampouco em inadimplemento contratual, sendo que eventual prorrogação do prazo para a conclusão das obras de infraestrutura estava previsto na Lei 6.766/79¹; a qual

¹(Dispõe sobre o parcelamento de solo urbano);

estipula um prazo de 4(quatro) anos para a aprovação do cronograma das obras; **3)** impossibilidade de devolução dos valores desembolsados a título de corretagem, porquanto receberam dos apelados apenas os pagamentos destinados ao preço do lote adquirido; **4)** da incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado da decisão proferida e não a partir da citação; **5)** inexistência dos danos morais e, por fim, a aplicação da sucumbência da recíproca, nos termos do art. 21, caput do CPC (fls. 256/279).

Regularmente intimados (fl. 284), a parte adversa apresentou resposta ao recurso, impugnando-o em todos os seus termos (fls. 285/289).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo processamento do recurso sem manifestação de mérito (fls. 295/297).

VOTO

Anoto que o caso dos autos é de Apelação Cível contra a sentença publicada em cartório no dia **25/06/2015** e interposta antes do dia 18 de março de 2016, dia de início da vigência do Novo Código de Processo Civil², aplicando-se o antigo diploma de 1973, sob pena de malferir-se os artigos 1º, 14 e 1.046, todos do CPC/2015, além do art. 6º da LINDB e art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

O STJ já teve oportunidade de discorrer sobre o tema, afirmando que, “em observância ao princípio *tempus regit actum*, o recurso será regido pela norma em vigor ao tempo da publicação da decisão impugnada.”³

Sendo assim, passo à apreciação do recurso à luz do CPC/73.

Versam os presentes autos sobre rescisão de contrato de promessa de compra e venda em virtude de atraso na entrega dos imóveis e indenização por danos morais advindos de tal conduta.

Nas razões do recurso, almeja a apelante a modificação da sentença, argumentando a não ocorrência de atraso de obra nem tampouco de descumprimento contratual porquanto eventual prorrogação do prazo para a conclusão das obras de infraestrutura estava previsto na Lei 6.766/79⁴; a qual estipula um prazo de 4(quatro) anos para a aprovação do cronograma das obras.

Asseveram, outrossim, a impossibilidade de devolução dos valores desembolsados a título de corretagem, haja vista terem recebido dos apelados

² O prazo de *vacatio legis* (art. 1.045 do CPC/2015) foi de um ano, sendo a lei publicada em 17/03/2015. O termo final do prazo contado em ano é dia 17/03/2016. Inclui-se o último dia do prazo na contagem por força do art. 8º, § 1º, da Lei Complementar nº. 95/98, que regula a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis brasileiras. Logo, a entrega em vigor se dá no dia subsequente ao fim do prazo de vacância, qual seja o dia 18/03/2016. Nesse sentido o Enunciado Administrativo nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão administrativa do dia 2 de março de 2016.

³ EDcl nos EREsp 1313870/SP, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, Corte Especial, DJ de 1.7.2013.

⁴(Dispõe sobre o parcelamento de solo urbano);

apenas os pagamentos destinados ao preço do lote adquirido. E, por fim, postulam pela modificação da sentença em relação à incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado da decisão proferida e não a contar da citação, além de alegar a inexistência dos danos morais e aplicação da regra da sucumbência da recíproca, nos termos do art. 21, caput do CPC/73.

No tocante à alegada inoccorrência de atraso de obra e de descumprimento contratual, denota-se que os apelantes não conseguiram demonstrar que o atraso da obra se deu unicamente por culpa da interdição do órgão municipal competente.

A esse respeito, deduzi-se do acervo probatório contendo imagens fotográficas, mensagens enviadas pelos apelados e, sobretudo, da prova pericial colacionada às fls. 195/208, que o retardamento das etapas construtivas do Condomínio Campos do Conde, ocorreu por conduta omissiva das recorrentes.

As informações contidas no laudo pericial afirmaram expressamente que grande parte das obras infraestruturais do empreendimento relacionadas na cláusula 10.1 dos contratos objetos da demanda e nos cronogramas de execução (fls. 172/174), não foram concluídas a exemplo da rede de abastecimento de águas, rede iluminação pública, afastamento de esgotos e paisagismo.

Por fim, em resposta ao questionamento de liberação da obra para construção, o perito afirmou no laudo pericial que: *“se trata de uma obra paralisada, não cabendo, portanto, em nível de perícia, tecer comentários quanto à legalidade dos atos administrativos que ocasionou a paralisação das obras nas condições em que se encontram e assim sendo vem o perito apenas dizer que, tecnicamente tais obras paralisadas necessitarão de período superior a um ano de execução do ponto em que se encontram até sua conclusão final”*.

De forma que, em se tratando de obrigação contratual assumida no momento da formalização do pacto, a simples alegação de que a paralisação da obra foi motivada por questão imprevisível e desmotivada, sem a colação de elementos probatórios convincentes, não possui o condão de desconstituir a pretensão autoral e afastar o dever de restituição das parcelas imposto à apelante no comando sentencial.

Ademais, a alegada previsão do prazo de 4(quatro) anos para a conclusão das obras de infraestrutura previsto na Lei 6.766/79⁵; não é suficiente para infirmar as afirmações contidas na sentença.

Com efeito, ao que se infere dos termos do contrato(fl. 21/70), notadamente, o item 10.1, o empreendimento não observou os prazos contidos no cronograma para realização das obras de infraestrutura.

⁵(Dispõe sobre o parcelamento de solo urbano);

Nesse contexto, diante do retardamento da entrega da estrutura do condomínio, evidencia-se o direito dos apelados à rescisão contratual, porquanto não é justo que continuem a comprometer as suas economias em um empreendimento que não mais desejem.

Sobre a resolução contratual e dever de ressarcimento pela construtora em caso de atraso de obra, eis os seguintes julgados desta Corte de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. ATRASO NAS OBRAS PELA VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL. 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 CORRETAMENTE FIXADA. ACERTO DA DECISÃO RECORRIDA. DESPROVIMENTO. - 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 descumpre 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, nexa 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.⁶

PROCESSUAL CIVIL e CIVIL - Apelação Civil - Loteamento "Campos do Conde" - Demora na construção da obra - Rescisão contratual - Decretação - Procedência dos pedidos - Irresignações - Preliminar - Ilegitimidade passiva "ad causam" - Teoria da Asserção - Rejeição - Mérito - 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 - Dano moral - Configurado - Fixação - Princípios da razoabilidade e proporcionalidade - Desprovemento. - Acolhida a teoria da asserção em nosso ordenamento, as condições da ação devem ser aferidas

⁶(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00076152920148150011, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. LEANDRO DOS SANTOS, j. em 27-09-2016)

abstratamente, em função do que, para se fazer presente a legitimidade "ad causam", basta figure, no pólo ativo da demanda, quem, na exordial, afirma-se titular do bem controvertido, e, no passivo, aquele a quem se atribui a resistência à satisfação da pretensão. - 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.⁷

Sobre a matéria, o STJ assim se manifestou.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ARTS. 394 E 395 DO CC/02. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. INOVAÇÃO RECURSAL. 2. ATRASO DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CONFIGURADA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 345 DO STJ. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. É inviável a análise de tese alegada apenas no âmbito de agravo interno, uma vez que constitui inadmissível a inovação recursal. 2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido no tocante à ausência de excludente de responsabilidade que justificasse o atraso na entrega do imóvel, demandaria, na hipótese, interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. A resolução do contrato pela demora na entrega do imóvel, por culpa da incorporadora, demanda a restituição dos valores pagos pela adquirente integralmente. Súmula n. 543 do STJ. 4. Agravo interno improvido⁸.

No que pertine à impossibilidade de devolução dos valores desembolsados a título de corretagem, entendo que assiste razão aos apelantes.

⁷(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00308384520138150011, 2ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS, j. em 20-09-2016)

⁸(AgInt no AREsp 889.388/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2016, DJe 22/08/2016)

Isso porque, embora se trate de relação de consumo e, sendo cabível a interpretação das regras de forma favorável ao consumidor, observo que *in casu* não restou comprovado que houve o pagamento de valores a título de corretagem pelos apelados, razão pela qual a sentença deve ser reformada para extirpar a obrigação de devolução de valores de corretagem imposta na sentença.

O STJ já decidiu:

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA (VENDEDOR). DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO, A TÍTULO DE SUCUMBÊNCIA, DE LAUDO CONFECCIONADO EXTRAJUDICIALMENTE PELA PARTE VENCEDORA. DESCABIMENTO. EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. 1. Apesar de a rescisão contratual ter ocorrido por culpa da construtora (fornecedora), é devido o pagamento de aluguéis, pelo adquirente (consumidor), em razão do tempo em que este ocupou o imóvel. O pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio. Daí por que se mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa. Precedentes. 2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel. 3. Descabe, porém, estender em benefício do consumidor a cláusula que previa, em prol do

fornecedor, a retenção de valores a título de comissão de corretagem e taxa de serviço, uma vez que os mencionados valores não possuem natureza de cláusula penal moratória, mas indenizatória. 4. O art. 20, caput e § 2º, do Código de Processo Civil enumera apenas as consequências da sucumbência, devendo o vencido pagar ao vencedor as "despesas" que este antecipou, não alcançando indistintamente todos os gastos realizados pelo vencedor, mas somente aqueles "endoprocessuais" ou em razão do processo, quais sejam, "custas dos atos do processo", "a indenização de viagem, diária de testemunha e remuneração do assistente técnico". Assim, descabe o ressarcimento, a título de sucumbência, de valores despendidos pelo vencedor com a confecção de laudo extrajudicial, mediante a contratação de perito de sua confiança. Precedentes. 5. Recurso especial parcialmente provido⁹.

Quanto à questão da incidência dos juros moratórios, a tese recursal não enseja acolhimento. Diversamente do que alegam os apelantes, a incidência dos juros de mora a contar do trânsito em julgado da decisão é admissível apenas nos casos de inexistência de mora por parte ré/vendedora, a exemplo da rescisão contratual de iniciativa do comprador.

Assim, nos casos de comprovada responsabilidade contratual, o termo inicial dos juros moratórios é a data da citação como também nas hipóteses de indenização por danos morais decorrentes do referido descumprimento da obrigação contratual.

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS ADIMPLÊNCIA DA AUTORA E COMPROVAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. ATO ILÍCITO CONTRATUAL. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS INCIDENTES SOBRE DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS E SOBRE O VALOR DO DANO MORAL. CITAÇÃO. ACÓRDÃO ESTADUAL ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO PELO DANO MORAL. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com

⁹(REsp 955.134/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2012, DJe 29/08/2012);

fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Havendo o Tribunal local examinado absolutamente todas as questões suscitadas pela parte recorrente, como no caso concreto, não há que se cogitar de violação ao art. 535, I e II, do CPC/73. 3. O acórdão estadual, ancorado nos termos da avença pactuada e nas provas dos autos, afirmou que a recorrida cumpriu fielmente todas as suas obrigações contratuais, tendo que suportar os danos materiais e morais por não ter recebido o imóvel. A revisão desse entendimento esbarra nas Súmulas nº 5 e 7 do STJ. 4. **Nos termos da jurisprudência desta Corte nos casos de responsabilidade contratual o termo inicial dos juros de mora é a data da citação, no percentual de 1% após a vigência do Código Civil de 2002. De igual forma, em se tratando de indenização por danos morais decorrentes de obrigação contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação.** Precedentes. 5. A revisão do valor arbitrado a título de reparação por danos morais demanda, em regra, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que não é possível em recurso especial, em face do óbice da Súmula nº 7 do STJ, exceto quando o referido valor se mostrar exorbitante ou irrisório, situação não verificada no caso dos autos. 6. Agravo interno não provido¹⁰.

Por fim, no tocante à inexistência dos danos morais e aplicação da sucumbência da recíproca, nos termos do art. 21, caput do CPC, a sentença deve se manter irretocável.

No caso em comento, em se tratando de relação de consumo, eventual descumprimento de prazo de execução de obras, não são capazes de excluir o dever de indenizar.

Em situação semelhante, este Sinédrio já se manifestou pela ausência de danos morais:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OBRA NÃO ENTREGUE NO PRAZO ASSINALADO. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA DE JUSTO MOTIVO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. DESPROVIMENTO. - Nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na

¹⁰(AgInt no AREsp 730.055/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2016, DJe 13/10/2016)

data acordada, acarreta o direito do comprador de optar pela rescisão contratual, bem como pleitear a restituição dos valores pagos. - A *exceptio non adimpleti contractus* surge como exceção ao princípio do *pacta sunt servanda*, podendo ser invocado quando ocorrer o inadimplemento contratual, a exemplo da inobservância desarrazoada do prazo de execução da obra. - No que se refere ao dano moral, não é preciso realizar grande esforço para enxergar que se encontra manifestamente configurado, tendo em vista o abalo emocional da autora em decorrência da frustração pelo atraso na entrega do imóvel¹¹.

Por sua vez, em relação à incidência da regra da sucumbência recíproca, porquanto nos termos postos nos autos, pois em cotejo da pretensão autoral com a prestação jurisdicional declinada na sentença, não houve decaimento de parte mínima do pedido, devendo ser afastada a aplicação do art. 21 caput do CPC/73.

Feitas tais considerações, a sentença merece ser modificada, tão somente, para excluir a obrigação de restituir as verbas de corretagem fixada pela instância *a quo*, sendo o provimento parcial do apelo medida que se impõe.

Com base em tais ilações, **DOU PROVIMENTO PARCIAL AO APELO**, apenas para extirpar da sentença a condenação de devolução de verbas de corretagem, mantendo incólume todos os seus demais termos.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exm^o.Des. José Ricardo Porto. Participaram do julgamento, além do Relator, eminente Dr. Carlos Eduardo Leite Lisboa (Juiz convocado para substituir a Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti), o Exm^o. Des. José Ricardo Porto e o Des. Leandro dos Santos. Presente à sessão a Exm^a. Dr^a. Janete Maria Ismael da Costa Macedo, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 23 de março de 2017.

Juiz Carlos Eduardo Leite Lisboa
RELATOR

G/01

¹¹(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00022131720158150371, 2ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO, j. em 25-10-2016)