



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**GAB. DES. ROMERO MARCELO DA FONSECA OLIVEIRA**

**ACÓRDÃO**

**APELAÇÃO N.º 0017829-16.2013.815.0011.**

ORIGEM: 2.ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande.

RELATOR: Ricardo Vital de Almeida, Juiz convocado para substituir o Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

APELANTE: SP-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ADVOGADO: Priscilla Raquel Alves Lima.

APELADO: Cláudio Silva Soares e Marina Suênia de Araújo Vilar Soares.

ADVOGADO: Marcus Antônio Lucena Nogueira.

**EMENTA: AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS CUMULADA COM DANOS MORAIS. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. APELAÇÃO. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 131, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. LIVRE CONVENCIMENTO DO JUIZ. POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DA PROVA EMPRESTADA. REJEIÇÃO DA PREFACIAL. 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. VIABILIDADE. PRECEDENTE DESTES TRIBUNAL. OFENSA IMATERIAL. CONFIGURAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS FIXADOS EM OBSERVÂNCIA AOS PARÂMETROS JURISPRUDENCIAIS. MANUTENÇÃO DO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. **DESPROVIMENTO DO APELO.****

1. 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 do seu convencimento.

2. Nos contratos sinalagmáticos, uma obrigação somente pode ser exigida após o cumprimento da contraprestação correspondente, a teor do art. 476, do Código Civil.

3. Restando evidenciada nos autos a mora da incorporadora com o cumprimento de suas obrigações contratuais, é de se rescindir o pacto celebrado entre as partes.

*“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 – AC 1.0105.10.024248-3/001, Rel. Des. Alvimar de Ávila, 12ª CC, julgado em 04/12/2013).

4. A indenização por dano moral deve se pautar na razoabilidade e proporcionalidade, e ser capaz de adequar na justa medida, a adversidade suportada, sendo, pois, compensatória e punitiva ao mesmo tempo.

5. Cabível a indenização moral para reparar os prejuízos suportados pelo consumidor e, principalmente, inibir novas e similares condutas por parte da empresa ofensora.

**VISTO**, relatado e discutido o presente procedimento referente à Apelação n.º 0017829-16.2013.815.0011, em que figura como Apelante SP-08

Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Q-3 Empreendimentos Imobiliários e como Apelados Cláudio Silva Soares e Marina Suênia de Araújo Vilar Soares.

**ACORDAM** os eminentes Desembargadores integrantes da Colenda Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, acompanhando o Relator, **em conhecer a Apelação para rejeitar a preliminar suscitada e, no mérito, negar-lhe provimento.**

## **VOTO.**

**SP-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** interpôs **Apelação** contra a Sentença prolatada pelo Juízo da 2.<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Campina Grande, f. 269/286, nos autos da Ação de Resolução Contratual e Restituição de Valores c/c Perdas e Danos e Damos Morais em face delas ajuizada por **Cláudio Silva Soares e Marina Suênia de Araújo Vilar Soares**, que julgou procedente o pedido, declarando rescindido o contrato entre as partes e condenou-as a restituírem aos Autores todos os valores pagos em razão do contrato rescindido, incluindo os pagamentos realizados a título de comissão de corretagem, arras e/ou sinal e de indenização a título de danos morais no valor de R\$ 15.000,00 para cada demandante, bem como ao pagamento de honorários advocatícios no percentual de 15% do valor da condenação.

Em suas razões, f. 69/74, as Apelantes suscitaram, preliminarmente, o cerceamento de defesa, sob o fundamento de que o decisório combatido teria sido embasado em prova emprestada que ainda não foi concluída, porquanto estaria pendente de manifestação do especialista acerca de quesitos formulados.

No mérito, sustentaram a validade do contrato em razão de inexistir atraso nas obras de infraestrutura que justifique a rescisão contratual, alegando que a paralisação ocorrida se deu por força de uma decisão liminar proferida nos autos de outra ação (Núnciação de Obra Nova), fato imprevisível que independe de suas vontades.

Afirmaram que as edificações estruturais estariam em fase de finalização, dentro do cronograma estabelecido pelo Município e pela legislação de regência, situação que confirmaria a ausência de sua inadimplência.

Aduzem, ainda, que o Juízo não atentou para a natureza do contrato celebrado, devendo o bem servir de garantia de pagamento e apenas o valor que excedesse o débito restituído aos Promoventes.

Asseveraram, por fim, que deve ser observada a responsabilidade solidária na devolução da comissão de corretagem a elas imposta, além de não ser cabível os danos morais perseguidos pelo autor, pugnando, alternativamente, por sua minoração.

Nas Contrarrazões, f. 328/333, os Apelados alegaram rebateram as alegações das Apelantes, requerendo o desprovimento do Recurso.

A Procuradoria de Justiça emitiu Parecer, f. 340/343, opinando pela rejeição da preliminar, sem manifestação sobre o mérito.

**É o Relatório.**

Presentes os Requisitos de admissibilidade, conheço do Recurso.

As incorporadoras suscitam, preliminarmente, o cerceamento de defesa, pela utilização de prova emprestada ainda não concluída, ante a ausência de respostas dos quesitos por elas apresentados, na perícia realizada.

O cerceamento do direito de defesa ocorrerá quando existir qualquer limitação indevida à produção de provas por uma das partes, em detrimento da pretensão visada com a demanda, ensejando a nulidade do ato tido como restritivo, haja vista a flagrante violação ao princípio do devido processo legal, insculpido no art. 5º, LIV, da Constituição Federal.

Todavia, em determinadas situações processuais, mais especificamente, quando a hipótese comportar questão meramente de direito e for possível o julgamento antecipado da lide, será dispensável a produção probatória, não se traduzindo, sob qualquer aspecto, em cerceamento do direito de defesa, tampouco implicando em encerramento precoce da instrução probatória.

Ademais, o destinatário da prova é o julgador, sendo sua prerrogativa aferir o amadurecimento do acervo probatório, objetivando a formação de seu convencimento, devendo interromper a marcha processual sempre que a questão controvertida já estiver devidamente esclarecida.

Nesse sentido é a jurisprudência pátria:

PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PRODUÇÃO DE PROVAS. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. ACÓRDÃO EMBASADO EM FATOS E PROVAS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. 1. A Corte de origem apreciou todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia de modo integral e adequado, apenas não adotando a tese vertida pelo agravante. Os fundamentos do aresto a quo são cristalinos. Inexistem, portanto, omissões, contradições, obscuridades ou ausência de motivação a sanar. 2. Em atendimento ao Princípio do Livre Convencimento Motivado do Juiz, o magistrado pode denegar pedido de produção de provas que considera prescindível para o julgamento da lide, sem que tal procedimento configure cerceamento de defesa. 3. O Juízo a quo entendeu desnecessária a produção de mais prova para o julgamento da demanda. No presente caso, apurar a insuficiência das provas exige o reexame de matéria fático-probatória, o que faz aplicável a Súmula 7/STJ. 4. As instâncias ordinárias concluíram pela improcedência do pedido amparadas na conclusão de que as tarefas desempenhadas pela autora, ora agravante, não são exclusivas do cargo de analista previdenciário, não estando configurado, assim, o desvio de função. A alteração desse entendimento, na forma pretendida, demandaria a incursão no acervo fático probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ. 5. Agravo regimental não provido. (Processo AgRg no AREsp 295472/RS AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL 2013/0034050-9 Relator(a) Ministro CASTRO MEIRA (1125) Órgão Julgador T2 - SEGUNDA TURMA Data do Julgamento 21/05/2013 Data da Publicação/Fonte DJe 28/05/2013)

Assim, analisando o presente caso, não há como prosperar as razões suscitadas pelas Apelantes, concernentes à existência de cerceamento do direito de defesa decorrente da impossibilidade de utilização da prova emprestada, uma vez que, após firmar sua convicção, tornou-se dever, e não mera faculdade, do Magistrado *a quo*, proceder com o regular julgamento da lide.

Com efeito, não tendo a sentença violado o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório, constante do art. 5º, LV, da Constituição Federal de 1988,

torna-se irrazoável a anulação de tal decisão, já que não houve qualquer comprometimento à higidez do presente feito, sendo a rejeição da preliminar arguida pelas Apelantes medida que se impõe.

No mérito, os Autores, ora Apelados, propuseram ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, em decorrência da demora na entrega do bem, pugnando pela restituição dos valores já adimplidos e a reparação indenizatória pelos danos morais suportados.

No caso dos autos, verifica-se que não há mais o interesse dos Apelados na compra do terreno questionado, de modo que pleiteiam o fim da avença invocando a exceção do contrato não cumprido, pelo que para o deslinde da questão, cumpre averiguar se as Promovidas, ora Apelantes, realmente, não observaram suas partes no acordo, desenvolvendo a estrutura do loteamento fora do prazo, haja vista que não poderiam os Apelados serem obrigados a continuar esperando, indefinidamente, pela entrega do lote.

Analisando o contrato de f. 26/45, verifica-se que não existe uma data específica para a entrega do imóvel, tendo sido, apenas, vinculada ao cumprimento do cronograma de execução da obra aprovada pelo órgão municipal competente.

Desta feita, entendendo haver necessidade da realização de perícia a fim de verificar, *in loco*, o estágio das edificações estruturais do empreendimento imobiliário denominado Campos do Conde, restou consignado no laudo pericial, f. 254:

Feita toda a vistoria do empreendimento em construção, e ante a ausência de qualquer documento técnico que viesse auxiliar no processo pericial, este perito conclui que se trata de uma obra paralisada, não cabendo, portanto, em nível de perícia, tecer comentários quanto à legalidade dos autos 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, o que certamente causará prejuízos aos condôminos que se encontram regularmente adimplentes com suas obrigações para com o empreendimento.

Portanto, inexistem dúvidas acerca da paralisação das obras de infraestrutura do condomínio, justificando-se, assim, o pedido do autor de rescisão contratual, não havendo que se falar em impossibilidade da resolução, uma vez que a causa foi dada pelas próprias demandadas.

Os atos que levaram o comprador a postular a rescisão do contrato foram de responsabilidade exclusiva das demandadas, haja vista a paralisação das obras do condomínio.

Nos contratos sinalagmáticos, uma obrigação somente pode ser exigida após o cumprimento da contraprestação correspondente, a teor do art. 476, do Código Civil:

“Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.”

Nesse sentido tem entendido o Superior Tribunal de Justiça e esta Corte<sup>1</sup>.

Inexistindo culpa dos promitentes compradores na rescisão do contrato, as empresas deverão proceder a restituição de todos os valores pagos, inclusive comissão de corretagem, arras e/ou sinal.

No tocante ao dano moral, sabe-se que este se relaciona diretamente com os prejuízos ocasionados aos direitos da personalidade, como a honra, a imagem, a integridade física e psicológica, etc, pelo que a afronta de quaisquer dessas premissas atinge diretamente a dignidade do indivíduo, configurando-se hipótese para uma ação compensatória pelo abalo imaterial.

<sup>1</sup>“RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO MANIFESTAMENTE PROCRASTINATÓRIOS – NÃO-CARACTERIZAÇÃO - MULTA - AFASTAMENTO - AÇÃO DE COBRANÇA – EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO – RECONHECIMENTO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A aplicação da multa prevista no parágrafo único do artigo 538 do Código de Processo Civil exige que os declaratórios sejam manifestamente protelatórios, não caracterizado, in casu. 2. **A exceptio non adimpleti contractus está para os contratantes como uma maneira de assegurar o cumprimento recíproco das obrigações assumidas. O descumprimento parcial na entrega da unidade imobiliária, assim como o receio concreto de que o promitente vendedor não transferirá o imóvel ao promitente comprador, impõe a aplicação do instituto da exceção do contrato não cumprido.** 4. Recurso parcialmente provido.” (STJ. Resp nº 1193739. Rel. Min. Massami Uyeda. **J. em 03/05/2012**). Grifei.

*CIVIL e PROCESSUAL. Apelação Cível. Compromisso de compra e venda de imóveis. Rescisão contratual. Inadimplência da promitente vendedora. Ocorrência. Restituição integral dos valores pagos. Cabimento. Honorários advocatícios sucumbenciais. Manutenção do percentual fixado. Aplicação do art. 20, § 3º, do CPC. Desprovemento. - **Constatada culpa da promitente vendedora pela rescisão contratual, descabe se falar em retenção de qualquer percentual, já que tal fato consistiria em flagrante enriquecimento ilícito, verdadeiro "prêmio" para a parte que descumpra o contrato, inadmissível no nosso sistema jurídico.** - Com a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de 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 - Apelação Cível 1.0105.10.024248-3/001, Relator(a): Des.(a) Alvimar de Ávila, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/12/2013, publicação da súmula em 13/12/2013) - Os honorários advocatícios de 15% (quinze por cento) sobre o valor a ser restituído no compromisso de compra e venda retribuem, com equilíbrio e justiça, o trabalho, o zelo, a dedicação e a combatividade do advogado que busca a rescisão contratual. (TJPB, AC 0033562-71.2010.815.2001, Rel. Juiz Convocado Aluizio Bezerra Filho, para substituir o Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, Julgado em 18/11/2014) - destaquei*

*“PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. EMPRESA IMOBILIÁ-RIA. VENDA DE TERRENOS EM LOTEAMENTO. INTERMEDIÇÃO. VÍCIOS NO BEM. PRETENZA PUBLICIDADE ENGANOSA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODOS OS FORNECEDORES. ART. 18 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.FORNECEDORES. REJEIÇÃO. Caso a empresa imobiliária intermedeie a venda de unidade imóvel com vício, em especial por haver suposta publicidade enganosa, cumpre considerá-la solidariamente responsável pelos prejuízo causado ao consumidor. CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO.*

*ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. DEFERIMENTO PARCIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO DO AUTOR. VENDA DE IMÓVEIS EM LOTEAMENTO. VÍCIO NO PRODUTO. PUBLICIDADE ENGANOSA. INADIMPLETAMENTO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ART. 476 DO CC/02. VENDEDOR EM MORA. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DA- CONTRAPRESTAÇÃO. POSSIBILIDADE. ANTECIPAÇÃO DE PROVA. MEDIDA ACAUTELATÓRIA. AUSÊNCIA DE PERICULUM IN MORA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. **Em decorrência da previsão contida no art. 476 do Código Civil, evidenciada a mora da promitente vendedora na entrega do imóvel negociado, poderá o promitente comprador se eximir do pagamento das parcelas contratuais.***

*Embora desnecessário o ajuizamento de demanda cautelar para obter a prova documental perseguida pelo autor arts. 355 e ss do CPC, o recorrente não demonstrou o perigo da demora exigido para tanto, posto se tratar de providência a ser realizada oportunamente na fase de instrução, salvo se houver ameaça de desaparecimento.” (TJPB. AC nº 033.2011.002553-4/001. Rel. Juiz Rocardp Vital de Almeida, convocado. **J. em 12/12/2011**). Grifei.*

*“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. inadimplemento das parcelas pactuadas. Culpa do adquirente. Inocorrência. Exceção de contrato não cumprido. Exegese do art. 476 do novo Código civil. Imóvel entregue com impostos não pagos. Sentença mantida. Desprovemento. - **Não merece prosperar a ação de rescisão contratual fundada no inadimplemento da parte ex adversa, ante à aplicação do princípio exceptio non adimpleti contractus, estampado no art. 476 do novo Código Civil, não tendo a parte autora cumprido integralmente a obrigação pactuada, in casu, a entrega de imóvel com os impostos quitados.**” (TJPB. AC nº 073.2006.004411-9/001. Rel. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque. **J. em 13/11/2007**). Grifei.*

No entanto, também é certo que o mero dissabor, aborrecimento ou irritação, por fazer parte do dia a dia da população, não é capaz de romper o equilíbrio psicológico do homem médio, situações em que não se confundem com o dano moral.

No caso em discepção, é evidente que o autor teve frustrada a sua perspectiva na construção da residência familiar ante a imprevisibilidade com a paralisação das obras estruturais do condomínio, vindo a lhe causar inúmeros transtornos, o que resultou em privações, vendo-se prejudicado, 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.

No tocante ao *quantum* fixado, concebo que incumbe ao Magistrado arbitrar a indenização por danos extrapatrimoniais mediante a observação das peculiaridades do caso concreto, mensurando as condições financeiras do ofensor e a situação da vítima, de modo que a reparação não se torne fonte de enriquecimento sem causa.

A quantia indenizatória não pode ser inexpressiva, a ponto de não atender aos fins a que se propõe, ou seja, deve compensar a vítima e inibir a repetição da conduta ilícita pelo agressor.

Assim, mantenho a verba indenizatória no valor fixado pelo Juízo, porquanto demonstra-se em consonância com os vetores jurisprudenciais de arbitramento de dano moral, em especial ao tripé, punição-reparação-prevenção, adequando-se à hipótese dos autos.

Posto isso, **conhecido o Recurso e rejeitada a preliminar, no mérito, nego-lhe provimento.**

**É o voto.**

Presidiu o julgamento, realizado na sessão ordinária desta Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 28 de junho de 2016, conforme Certidão de julgamento, o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira e participaram do julgamento, além deste Relator, o Exm.º Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho e o Des. João Alves da Silva. Presente à sessão a Exma. Procuradora de Justiça Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes.

Gabinete no TJ/PB em João Pessoa,

**Ricardo Vital de Almeida**  
Juiz convocado - Relator