



Número: **0824523-56.2017.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

Última distribuição : **03/07/2019**

Valor da causa: **R\$ 187.844,24**

Processo referência: **0824523-56.2017.8.14.0301**

Assuntos: **Indenização por Dano Material**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
PEDRO PAULO DE CASTRO SANTOS (APELANTE)	THIAGO DE SOUZA PAMPLONA (ADVOGADO)
LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA (APELADO)	RAISSA VIEIRA LIZE (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELADO)	RAISSA VIEIRA LIZE (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
22047 40	13/09/2019 10:08	Acórdão	Acórdão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO (198) - 0824523-56.2017.8.14.0301

APELANTE: PEDRO PAULO DE CASTRO SANTOS

APELADO: LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

RELATOR(A): Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS C/C PEDIDO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO DETERMINOU A RESCISÃO CONTRATUAL, CONDENOU AS APELANTES A RESSARCIR AO AUTOR OS VALORES PAGOS, CONDENOU AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES E CONDENOU A RÉ POR DANOS MORAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. QUEM DEU CAUSA A RESCISÃO FOI A CONSTRUTORA, SENDO ILEGAL A RETENÇÃO DE VALORES. SÚMULA 543 STJ. IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO PARCELADO (TEMA/REPETITIVO 577).

I – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA: No entanto, restou comprovado que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA participou ativamente das negociações, tendo inclusive emitido relatório financeiro (ID 1908310), noticiado acerca da entrega do empreendimento se colocando como responsável (ID 1908311) e feito enviado ao comprador a proposta de distrato (ID 1908314).

Nota-se que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA detinha proveito econômico imediato advindo do contrato, devendo arcar com a responsabilidade civil.

II – Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelado adquiriu um imóvel na planta com promessa de entrega para junho/2014, mas que somente em julho/2016 ficou pronto, assim, diante do atraso, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa das apelantes, não devendo o comprador arcar com os ônus do desfazimento do contrato.

III - Em relação aos danos morais, entendo não configurados, a autora em nenhum momento trouxe aos autos alguma prova indicando prejuízo ou abalo emocional, como frustração de compra de outro imóvel, ou não conseguir sanar dívidas financeiras, algo que lhe cause angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses que nesta situação não podem ser presumidos.



IV – Recurso Conhecido e Provido Parcialmente, apenas para afastar a indenização por danos morais, mantendo a sentença nos demais aspectos.

RELATÓRIO

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0824523-56.2017.8.14.0301

APELANTE: LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

ADVOGADO: RAISSA VIEIRA LIZE

ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL

APELADO: PEDRO PAULO DE CASTRO SANTOS

ADVOGADO: THIAGO DE SOUZA PAMPLONA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível, interposto por LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, nos autos de Ação Rescisão Contratual com Pedido de Devolução das Parcelas Pagas c/c Pedido de Danos Materiais e Morais proposta por PEDRO PAULO DE CASTRO SANTOS.

Narra a inicial da ação: 1) que o autor adquiriu em 24.05.2011 um imóvel pertencentes as apelantes, cuja entrega estava prevista em contrato para 18.06.2014, admitindo-se prorrogação de 180 dias; 2) somente em 26.07.2016, 25 (vinte e cinco) meses da data aprazada, as construtoras procuraram o autor para realizar o pagamento da parcela referente ao financiamento; 3) diante da situação, o autor requereu perante as construtoras a dedução de valores que pagou a mais, bem como congelamento do saldo devedor, o que fora negado; 4) assim, o autor decidiu pelo desfazimento do contrato, requerendo a devolução integral das parcelas pagas, o que também foi negado, tendo sido proposto a devolução de mais 50%; 5) que sofreu danos pela má prestação do serviço pela parte apelante, requer restituição dos valores pagos, indenização por danos morais e lucros cessantes.

Audiência preliminar realizada (ID 1908322), sem conciliação.



Contestação apresentada (ID 1908326), bem como, Réplica apresentada (ID 1908337).

Sentença proferida (ID 1908354), onde o magistrado julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, para: 1) rescindir o contrato celebrado entre as partes, considerando que as construtoras violaram os termos ajustados quando atrasaram a entrega do imóvel; 2) condenar as apelantes a ressarcir ao autor os valores pagos, conforme planilha (ID 2390500), corrigido pelo INPC/IBGE, desde a data do seu efetivo desembolso, acrescido de juros de 1% ao mês, a contar da citação; 3) condenar as requeridas ao pagamento dos lucros cessantes no valor de R\$ 12.907,98 (doze mil, novecentos e sete reais e noventa e oito centavos), corrigindo, a partir de 26.07.2016, pelo INPC, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação; 4) condenar as rés por danos morais no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), juros de 1% ao mês, contabilizados a partir da citação, e correção monetária, com adoção do INPC, a partir do arbitramento do valor estipulado na sentença.

Apelação interposta pelas construtoras (ID 1908356), onde sustentam os recorrentes que a sentença deverá ser reformada, aos seguintes argumentos: 1) preliminarmente, ilegitimidade passiva; 2) inexistência de ilicitude, mora ou inadimplemento por parte das apelantes, pois quem deu causa à rescisão foi o comprador; 3) legalidade da cláusula contratual que prevê retenção de 50%; 4) impossibilidade de restituição em pagamento através de única parcela; 5) ausência de dano moral; 6) valor exorbitante arbitrado a título de danos morais.

Contrarrazões apresentadas (ID 1908365).

É o relatório. Peço julgamento.

Belém, 21 de agosto de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Relatora

VOTO

-

VOTO

De plano, vale ressaltar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência NCPC (lei nº 13.105, de 16 de março de 2015).

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

1. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA:



A preliminar deve ser rejeitada. Vejamos:

Argumenta-se de que o contrato foi assinado pelo autor e pela requerida LUXEMBURGO INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica distinta da apelante CONTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

No entanto, restou comprovado que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA participou ativamente das negociações, tendo inclusive emitido relatório financeiro (ID 1908310), noticiado acerca da entrega do empreendimento se colocando como responsável (ID 1908311) e feito enviado ao comprador a proposta de distrato (ID 1908314).

Nota-se que a CONTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA detinha proveito econômico imediato advindo do contrato, devendo arcar com a responsabilidade civil.

Superada a preliminar, passo a análise meritória.

MÉRITO:

Pretende o apelante, conforme relatado, a reforma da sentença que rescindiu o contrato celebrado entre as partes, condenou as apelantes a ressarcir ao autor os valores pagos, condenou ao pagamento dos lucros cessantes no valor de R\$ 12.907,98 (doze mil, novecentos e sete reais e noventa e oito centavos) e condenou ao pagamento de danos morais no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Em mérito, sustenta o apelante: 1) inexistência de ilicitude, mora ou inadimplemento por parte das apelantes, pois quem deu causa à rescisão foi o comprador; 2) legalidade da cláusula contratual que prevê retenção de 50%; 3) impossibilidade de restituição em pagamento através de única parcela; 4) ausência de dano moral; 5) valor exorbitante arbitrado a título de danos morais.

Da rescisão contratual:

Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelado adquiriu um imóvel na planta com promessa de entrega para junho/2014, mas que somente em julho/2016 ficou pronto, assim, diante do atraso, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa das apelantes, não devendo o comprador arcar com os ônus do desfazimento do contrato.

Ressalto que a não conclusão das obras não foi questionada pelas apelantes em momento algum, mas formularam uma proposta de distrato como se a culpa fosse do comprador, recusando-se a devolver integralmente os valores por ele pagos, conforme muito bem expôs a sentença:

Desta forma, considerando que o Requerente contratou com as Requeridas para que a mesma lhe vendesse o imóvel e a mesma, não obstante ter recebido os valores contratados, não cumpriu com o acordado no prazo estipulado, incidiu lesão a boa-fé contratual, logo deve reparar os danos ocasionados, bem como dá azo a justificativa da rescisão contratual pleiteada.

É imperioso destacar que é fato incontroverso o atraso da obra e a não observância do prazo contratual, não obstante ter o autor honrado com a sua obrigação de pagamento contratualmente celebrada.

Posto isso, em consequência lógica da rescisão do contrato, impõe-se a restituição das parcelas pagas pelo comprador somadas as taxas administrativas e tarifas previstas no contrato, devidamente corrigidas, tendo em vista a relação contratual entre as partes.



Ressalto que é impossível qualquer retenção pelas vendedoras, ora apelantes, de qualquer percentual, haja vista que a rescisão se deu por culpa exclusiva delas.

Não se pode admitir um distrato que coloca o comprador como causador do desfazimento do contrato quando quem deu causa foi a vendedora, pior, mesmo que um comprador venha dar causa, a apelante não pode se utilizar de um distrato com uma retenção de mais da metade dos valores, visto que o entendimento pacificado é que no máximo a construtora pode reter 25% dos valores quando o comprador rescinde o contrato.

Desta forma, a resolução do contrato celebrado pelas partes é medida que se impõe, sendo devida aos apelados a devolução integral do valor pago, nos termos da Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

Súmula 543. 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.

Quanto a forma de pagamento, os apelantes defendem que o pagamento não pode ser feito de uma única vez, apontando as cláusulas 10.8.1 e 10.8.2, as quais que dispõem “A devolução será efetuada em tantas prestações mensais quantas tiverem sido as prestações pagas [...]” e “[...]a primeira parcela da devolução, supra aludida, será paga dentro de cento e oitenta dias, após a assinatura do distrato ou do trânsito em julgado da sentença ou da restituição do imóvel [...]”.

No entanto, o Superior Tribunal de Justiça já julgou Recurso Repetitivo dispondo acerca da impossibilidade de parcelamento da restituição:

Tema/Repetitivo 577.

Tese Firmada: Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes.

Assim, é desarrazoado admitir que as construtoras passem cerca de 05 (cinco) anos restituindo tudo que o autor pagou entre os anos de 2011 a 2016.

Dos danos morais:

Em relação aos danos morais, entendo não configurados, a autora em nenhum momento trouxe aos autos alguma prova indicando prejuízo ou abalo emocional, como frustração de compra de outro imóvel, ou não conseguir sanar dívidas financeiras, algo que lhe cause angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses que nesta situação não podem ser presumidos. Pois bem, os Tribunais assim têm se posicionado:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. DANOS MORAIS.

1. É cabível a condenação da construtora em indenização por lucros cessantes pelo retardo na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda, tendo em vista que tal demora impossibilita o adquirente de fruir do bem. Precedentes.

2. Inviabilidade de alterar a conclusão da Corte local para fixar a data de entrega das chaves como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultante de da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais. Incidência dos óbices das súmulas 5 e 7/STJ.



3. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, em regra, não é capaz de gerar danos morais. 4. Indicada concretamente, situação específica, desvinculada dos normais aborrecimentos, capaz de gerar dor e sofrimento indenizável, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos para alterar a conclusão de ocorrência de dano moral, atividade inviável nesta via especial.

Súmula n. 7 do STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1798456/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe 28/06/2019), destacado.

A entrega de imóvel fora do prazo estabelecido em contrato compra e venda, por si só, não é capaz de abalar o estado anímico do comprador e ensejar o dano moral pleiteado, diferente do que ocorre com os danos materiais, que nesses casos são presumidos.

Somente haveria a reparação se devidamente provado o abalo íntimo sofrido pela parte, o que não ocorreu no caso dos autos. Tratando-se de mero aborrecimento que qualquer relação contratual pode estar sujeita, descabe falar-se em indenização por dano moral, que deve servir de alento à dor efetivamente sofrida, e não como meio de enriquecimento sem causa.

Diante do exposto, analisando todos os aspectos trazidos no presente recurso, entendo que o mesmo deve ser **CONHECIDO** e **PROVIDO PARCIALMENTE**, apenas para afastar a indenização por danos morais, mantendo a sentença recorrida nos demais aspectos.

É o voto.

Belém, de de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Relatora



Belém, 13/09/2019

