



ACÓRDÃO N° _____

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO N.º 0001479-80.2013.8.14.0301

AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 230/235

RELATOR: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. DEVIDA A DEVOLUÇÃO TOTAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. ALEGAÇÃO PELA CONSTRUTORA DE COMPENSAÇÃO NO VALOR A SER DEVOLVIDO COM AS PARCELAS PAGAS EM ATRASO. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS DECORRENTE DO ATRASO NA OBRA. POSSIBILIDADE. DEFERIMENTO.

I - Sendo constatada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão contratual, não tem ela direito à retenção de qualquer percentual, devendo ser devolvido o valor total pago, conforma súmula 543 do STJ.

II – Inocorreria em bis in idem a aplicação da cláusula 8.9 do contrato, o qual prevê compensação dos valores a serem devolvidos com as parcelas pagas em atraso, uma vez que o Adquirente, em caso de atraso no pagamento das prestações contratuais, já arca com juros de mora e multa, pelo que não cabe qualquer compensação.

III - Quanto aos danos morais, considero que na espécie, a inexecução do contrato de compra e venda da unidade habitacional perdurou por quase um ano após a data de entrega prevista no contrato, fato este que causou, indubitavelmente, angústia ao comprador, frustrando suas justas expectativas e superando os meros aborrecimentos da vida cotidiana. Não se trata de simples inadimplemento contratual, mas de total desrespeito ao consumidor, pelo que fixo os danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

RECURSO DE AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, MANTENDO A DECISÃO MONOCRÁTICA RECORRIDA TAL COMO LANÇADA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, integrantes da 1ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, conhecer e negar provimento ao recurso, tudo nos termos relatados pela Desembargadora Relatora.

Plenário Virtual da 1ª Turma de Direito Privado.

Belém, 31 de agosto de 2020.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO N.º 0001479-80.2013.8.14.0301

AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 230/235

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO



Trata-se de AGRAVO INTERNO interposto por REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA em face da decisão monocrática de fls. 230/235 que negou provimento à apelação interposta pela ora agravante.

Alega a agravante, preliminarmente, que a decisão monocrática padece de fundamentação no que tange ao enquadramento do presente caso às hipóteses do art. 932 do CPC.

Aduz que ficou robustamente comprovado nos autos que a culpa pela rescisão contratual foi exclusivamente da agravada e, conseqüentemente, a empresa tem direito de reter parcialmente os valores pagos, de acordo com a Súmula nº 543 do STJ.

Afirma que o STJ permite a cumulação de cláusula pena com o pagamento de indenização por lucros cessantes em favor do promitente-comprador, logo o inverso também deveria ser permitido à vendedora, sendo, portanto, válida a cláusula nº 8.9 do contrato.

Sustenta ainda que a decisão agravada condenou a empresa ao pagamento de danos morais sem esclarecer qual seria o precedente obrigatório aplicável, requisito legal indispensável para o julgamento monocrática do recurso.

Requeru, assim, o conhecimento e provimento do recurso.

Às fls. 250/257 a agravada apresentou contrarrazões, requerendo a manutenção da decisão de primeiro grau.

É o relatório.

DECIDO.

Conheço do recurso porque preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Insurge-se a agravante acerca da imputação da culpa pela rescisão contratual, retenção dos valores pagos pela agravada, validade da cláusula 8.9 do contrato e a condenação por danos morais imposta.

Pois bem. Consta dos autos que a agravante REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA celebrou promessa de venda e compra com a parte agravada, em 31/10/2008, sendo objeto do contrato a unidade 602, do Ed. Real Seasons - Winter, localizado na Rua Bernal do Couto n. 901, Umarizal, Belém/PA, com previsão de entrega para junho de 2009 e tolerância de 180 dias úteis (Cláusula 11.1 – fls. 32), tendo o prazo para a entrega do imóvel findado em dezembro de 2009.

Desse modo, é fato incontroverso a ocorrência de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato entabulado entre as partes litigantes, uma vez que o habite-se somente foi expedido em 22/09/2010, ou seja, quase 01 (um) ano depois da data prevista contratualmente.

Não restam dúvidas de que a construtora agravante descumpriu sua obrigação contratual de entregar o imóvel no prazo acordado, dando ensejo a rescisão contratual.

Sabe-se que não tendo sido possível cumprir o prazo estabelecido no contrato, a obrigação pode ser rescindida com fundamento no artigo 35, III, do Código de Defesa do Consumidor, vejamos:

"Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;



II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;
III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos." [grifei]

Ora, não há dúvida de que a tutela jurisdicional estabelecida na norma processual citada objetiva o resultado que deveria decorrer do cumprimento da obrigação no plano do direito material.

Logo, sendo constatada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão contratual, não tem ela direito à retenção de qualquer percentual, pois tal fato configuraria enriquecimento ilícito, sendo uma recompensa para a parte que descumpriu o contrato.

A propósito, sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça já possui entendimento sumulado:

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. (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015) [grifei]

É pacífica a jurisprudência pátria nesse sentido:

DISTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DATA DE ENTREGA. DATA DE OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. ATRASO. CONFIGURADO. DEVOLUÇÃO. QUANTIA PAGA. TOTALIDADE. 1. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de imóveis em que as incorporadoras se obrigam à construção de unidades imobiliárias. 2. A vinculação da previsão de entrega da obra à data da assinatura do contrato de financiamento mostra-se desproporcional e excessivamente desvantajosa para o consumidor, haja vista a impossibilidade de o comprador saber qual o termo final de entrega do objeto contratado. 3. Demonstrada a existência de atraso na entrega do imóvel, fato determinante para o pedido de rescisão da avença entabulada entre as partes, impõe-se o retorno dos litigantes ao status quo ante, a partir da devolução à consumidora de todos os valores relacionados ao contrato. 4. Recurso conhecido e desprovido. (TJDF - APC 20130111534945 – Relator: Desa. Maria de Lourdes Abreu – 3ª Turma Cível – Julgado 24/02/2016 – DJe 02/03/2016) [grifei]

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ATRASO NA ENTREGA. RETENÇÃO DE VALOR. IMPOSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA: O contrato que instrui o feito foi firmado entre o autor e a demandada e isso, embora com anuência da empresa AJS Empreendimentos Imobiliários Ltda., dá à requerida legitimidade para compor o polo passivo da demanda. Ademais, o consumidor não tem obrigação de saber qual empresa é a responsável pela construção do imóvel, ainda mais se considerarmos que o pleiteado neste feito é, justamente, a rescisão do contrato de promessa de compra e venda que foi firmado pela requerida/apelante. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS: Reconhecido o atraso na conclusão da obra deve ser responsabilizada a requerida pela rescisão contratual e não o comprador do imóvel. Então, se a rescisão ocorreu por inadimplência da promitente-vendedora em não entregar o imóvel na data limite avençada, e diante da ausência



da comprovação de qualquer fato excludente de sua responsabilidade, ônus que era seu, é incontroversa a responsabilidade da requerida decorrente da mora e seus encargos incidentes, eis que, nenhuma prova veio aos autos capaz de direcionar a culpa pelo atraso a terceiro. Isso reconhecido as coisas devem voltar ao seu status quo ante. Aplica-se à hipótese o princípio que veda o enriquecimento ilícito, nos termos dos artigos. 804 e 805 do Código Civil. SUCUMBÊNCIA RECURSAL: O art. 85, §11º, do CPC/15 estabelece que o Tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal. Sucumbência recursal reconhecida e honorários fixados em prol do procurador da parte autora majorados. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70073244568, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 28/09/2017) [grifei]

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE PERCENTUAL INCABÍVEL. Não tendo o imóvel sido entregue na data pactuada, por culpa do fornecedor, este deve ser responsabilizado pela rescisão do contrato; Não há que se falar na retenção de percentual sobre os valores já pagos pelos promitentes compradores, a título de multa, quando a rescisão ao contrato ocorre em virtude da conduta negligente da construtora." (TJMG. 12ª Câmara Cível. Apelação nº 1.0024.08.249744-7/001. Rel. Des. Domingos Coelho, DJe: 12/01/2011).

Portanto, devida a restituição integral dos valores pagos pela autora quando da compra e venda do imóvel.

Outro argumento recursal utilizado pela construtora agravante é o de que deve haver compensação no valor a ser devolvido referente aos dias que houveram pagamento em atraso das prestações, aduzindo que tal cláusula, prevista contratualmente, não foi observada pelo Juízo a quo.

Ressalto que não prospera referido argumento.

Isso porque, considero que incorreria em bis in idem a aplicação da cláusula 8.9 do contrato, o qual prevê referida compensação, uma vez que o adquirente, em caso de atraso no pagamento das prestações contratuais, já arca com juros de mora e multa, pelo que não cabe qualquer compensação no valor a ser devolvido, como quer fazer crer a Ré/Apelante.

Dessa forma, a construtora ré deverá devolver integralmente a quantia paga pela agravada, não prosperando seus argumentos recursais.

Ponto outro que alega a recorrente em seu agravo interno diz respeito à condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais.

Como sabido, o dano moral indenizável, decorrente de uma conduta antijurídica, é aquele que submete a vítima à intensa dor íntima, ferindo sua dignidade, abalando sua imagem. É preciso que o prejuízo causado seja de fato relevante, ultrapassando a fronteira do simples desconforto, do mero aborrecimento.



A respeito da caracterização do dano moral, cabe destacar as lições dos professores A. Minozzi e Sérgio Cavalieri Filho, insertas no livro de autoria do segundo:

"Não é o dinheiro nem coisa comercialmente reduzida a dinheiro, mas a dor, o espanto, a emoção, a vergonha, a injúria física ou moral, em geral uma dolorosa sensação experimentada pela pessoa, atribuída à palavra dor o mais largo significado." (in Studio Sul Danno non Patrimoniale, Milão, 1901, p. 31, Programa Responsabilidade Civil, Editora Malheiros, páginas 77 e seguintes).

Em regra, o simples inadimplemento contratual não enseja indenização por danos morais. Também meros e passageiros aborrecimentos do dia a dia, que não causam maiores consequências ao ser humano, não autorizam a indenização imaterial.

Entretanto, na espécie, a inexecução do contrato de compra e venda da unidade habitacional perdurou por quase um ano após a data de entrega prevista no contrato particular de promessa de compra e venda, fato este que causou, indubitavelmente, angústia ao comprador, frustrando suas justas expectativas e superando os meros aborrecimentos da vida cotidiana. Não se trata de simples inadimplemento contratual, mas de total desrespeito ao consumidor.

Na fixação do valor da indenização, o juiz deve estar atento à dupla finalidade da reparação, buscando um efeito repressivo e pedagógico ao agente, bem como propiciando à vítima uma satisfação, sem que isto represente um enriquecimento sem causa.

Sobre o tema, Rui Stoco, em sua obra "Responsabilidade Civil e sua Interpretação Jurisprudencial", Ed. Revista dos Tribunais, 3ª edição, 1997, p. 497, sustenta: "(...) o eventual dano moral que ainda se possa interferir, isolada ou cumulativamente, há de merecer arbitramento tarifado, atribuindo-se valor fixo e único para compensar a ofensa moral perpetrada".

Daí caber ao juiz a tarefa de arbitrar o valor da reparação, sem que possibilite lucro fácil ao autor, nem se reduza o aludido importe a montante ínfimo ou simbólico.

A doutrina e a jurisprudência têm procurado estabelecer parâmetros para o arbitramento do valor da indenização, traduzidos, por exemplo, nas circunstâncias do fato, bem como nas condições do autor do ofendido e do ilícito, devendo a condenação corresponder a uma sanção ao responsável pelo fato para que não volte a cometê-lo.

Também há de se levar em consideração que o valor da indenização não deve ser excessivo a ponto de constituir-se em fonte de enriquecimento do ofendido, nem apresentar-se irrisório, posto que, segundo observa Maria Helena Diniz:



"Na reparação do dano moral, o juiz determina, por equidade, levando em conta as circunstâncias de cada caso, o quantum da indenização devida, que deverá corresponder à lesão e não ser equivalente, por ser impossível, tal equivalência. A reparação pecuniária do dano moral é um misto de pena e satisfação compensatória. Não se pode negar sua função: penal, constituindo uma sanção imposta ao ofensor; e compensatória, sendo uma satisfação que atenua a ofensa causada, proporcionando uma vantagem ao ofendido, que poderá, com a soma de dinheiro recebida, procurar atender a necessidades materiais ou ideais que repute convenientes, diminuindo, assim, seu sofrimento." ("A Responsabilidade Civil por Dano Moral", in Revista Literária de Direito, ano II, nº 9, jan./fev. de 1996, p. 9).

No caso, considerando as razões expostas, e atento ao princípio da prudência e às peculiaridades do caso sub judice, já apontadas, hei por bem fixar a indenização por danos morais em R\$10.000,00 (dez mil reais), quantia que não configura uma premiação, nem mesmo uma importância insuficiente para concretizar a pretendida reparação.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno interposto pela empresa **REAL ENGENHARIA E COMERCIO LTDA**, mantendo a decisão monocrática recorrida tal como lançada nos autos.

É o voto.

Belém, 31 de agosto de 2020.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora