



Número: **0001029-34.2015.8.14.0054**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora MARGUI GASPARG BITTENCOURT**

Última distribuição : **27/09/2023**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Processo referência: **0001029-34.2015.8.14.0054**

Assuntos: **Inclusão Indevida em Cadastro de Inadimplentes**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (APELANTE)	GUSTAVO CLEMENTE VILELA (ADVOGADO) GUSTAVO PINHEIRO GUIMARAES PADILHA (ADVOGADO) AIRES VIGO (ADVOGADO)
NOVO PROGRESSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELANTE)	DAVID CARVALHO DE SOUZA (ADVOGADO) JOAO HENRIQUES DUTRA JUNIOR (ADVOGADO) LUCAS DOMINGUES DE SOUZA (ADVOGADO)
ANDRACI DA MATA LIMA (APELANTE)	ANTONIO QUIRINO NETO (ADVOGADO)
ANDRACI DA MATA LIMA (APELADO)	ANTONIO QUIRINO NETO (ADVOGADO)
NOVO PROGRESSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELADO)	JOAO HENRIQUES DUTRA JUNIOR (ADVOGADO) LUCAS DOMINGUES DE SOUZA (ADVOGADO) DAVID CARVALHO DE SOUZA (ADVOGADO)
SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (APELADO)	GUSTAVO CLEMENTE VILELA (ADVOGADO) GUSTAVO PINHEIRO GUIMARAES PADILHA (ADVOGADO) AIRES VIGO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
23426612	21/11/2024 14:54	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão

# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0001029-34.2015.8.14.0054**

**APELANTE:** ANDRACI DA MATA LIMA, NOVO PROGRESSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

**APELADO:** NOVO PROGRESSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., ANDRACI DA MATA LIMA

**RELATOR(A):** Desembargadora MARGUI GASPAR BITTENCOURT

## EMENTA

***Ementa:*** DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DANO MORAL. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

### **I. CASO EM EXAME**

1. Apelação cível interposta por SP-09 Empreendimentos Imobiliários Ltda. – em Recuperação Judicial – contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual movida por Andraci da Mata Lima. A ação visava à rescisão da compra de imóvel devido ao atraso na entrega das obras, com devolução dos valores pagos e indenização por danos morais e materiais.

### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Há quatro questões em discussão: (i) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor no caso de rescisão contratual; (ii) a possibilidade de retenção de valores pela construtora em caso de rescisão; (iii) a configuração do dano moral em decorrência da inscrição; (iv) a validade da inscrição do nome do consumidor nos serviços de proteção ao crédito.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A relação jurídica é de consumo, sendo aplicável o Código de Defesa do Consumidor, o que impõe a responsabilidade objetiva da construtora pelos atrasos na entrega do imóvel.

4. A sentença corretamente determinou a restituição integral dos valores pagos pelo comprador, conforme entendimento pacífico do STJ e a Súmula 543, uma vez que a culpa pelo inadimplemento é exclusiva da vendedora.

5. No que tange ao dano moral, a inscrição do nome do consumidor em cadastros de inadimplentes foi justificada pela conduta unilateral do comprador, que deixou de pagar as parcelas contratadas sem autorização judicial. Assim, a condenação por dano moral deve ser afastada.

6. A devolução dos valores pagos deve ocorrer de forma integral, sem retenção, em razão da culpa exclusiva da construtora pelo inadimplemento contratual.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

7. Recurso parcialmente provido para afastar a condenação por dano moral, mantendo-se os demais termos da condenação.

*Tese de julgamento:*

1. A rescisão contratual por atraso na entrega de imóvel enseja a devolução integral dos valores pagos pelo consumidor, conforme o Código de Defesa do Consumidor.

2. A inscrição indevida do nome do consumidor em cadastros de inadimplentes pode ser justificada pela falta de pagamento das parcelas do contrato, afastando a condenação por dano moral.

---

*Dispositivos relevantes citados:* CDC, arts. 12, 14; CC, art. 927; CPC, art. 1.026, § 2º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, REsp n. 1.739.994/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 11/05/2021; STJ, AgInt no REsp 1864453/SP, Rel. Min. Raul Araújo, j. 22/06/2020.

### **RELATÓRIO**

**PROCESSO Nº: 0001029-34.2015.8.14.0054**

**ÓRGÃO JULGADOR: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**CLASSE: APELAÇÃO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO**

**COMARCA: VARA ÚNICA DE SÃO JOÃO DO ARAGUAIA/PA**

**APELANTE: SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**ADVOGADO: AIRES VIGO - OAB/SP 84.934**

**APELADO: ANDRACI DA MATA LIMA**

**ADVOGADO: ANTÔNIO QUIRINO NETO – OAB/PA 10.412**

**RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAR BITTENCOURT**



## RELATÓRIO

**Ação:** de rescisão contratual com pedido de reparação de por danos morais e materiais manejada por **ANDRACI DA MATA LIMA** objetivando haver por desfeita a aquisição de imóvel com **SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, dado o anunciado atraso na finalização das obras, bem como ser indenizada por danos materiais e morais tanto pelo atraso, quanto pela inscrição do nome da Consumidora nos serviços de proteção ao crédito.

**Contestação:** por **SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e **NOVO PROGRESSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, anunciando a impossibilidade de rescisão da avença, bem como a inexistência de descumprimento contratual, o que por sua vez, não franqueia qualquer compensação moral e material.

**Sentença:** de parcial procedência do pleito, declarando a rescisão da avença pelo atraso das obras, bem como a devolução dos importes pagos, corrigidos e atualizados, sem que se perca de vista a reparação moral no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

**Recurso:** de apelação por **SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, **1.)** pedindo a gratuidade de justiça diante de sua débil condição financeira, **2.)** a improcedência do pedido eis que inaplicável o Código de Defesa do Consumidor, logo suas causas de rescisão do pacto, **3.)** se mantida a rescisão, que fossem fixados valores de retenção, **4.)** inexistência de danos morais e se mantidos, que seja reduzido o *quantum*.

**Contrarrazões:** apresentadas ao ID. 8264525, por **ANDRACI DA MATA LIMA**.

**Decisão de redistribuição:** ID. 9594259.

Sob ID. 18166528, **SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, ratifica seu pedido de gratuidade de justiça.

**Conclusos ao gabinete em:** 27 de setembro de 2023, por redistribuição regimental.

**É o relatório.** Sem redação final.

**Inclua-se o feito na próxima pauta de julgamento do Plenário Virtual desimpedida.**

Belém do Pará, data conforme registro do sistema PJe.

Desembargadora **Margui Gaspar Bittencourt**

Relatora



## VOTO

**PROCESSO Nº: 0001029-34.2015.8.14.0054**

**ÓRGÃO JULGADOR: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**CLASSE: APELAÇÃO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO**

**COMARCA: VARA ÚNICA DE SÃO JOÃO DO ARAGUAIA/PA**

**APELANTE: SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**ADVOGADO: AIRES VIGO - OAB/SP 84.934**

**APELADO: ANDRACI DA MATA LIMA**

**ADVOGADO: ANTÔNIO QUIRINO NETO – OAB/PA 10.412**

**RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAR BITTENCOURT**

## VOTO

Dado o preenchimento dos pressupostos recursais, **conheço do recurso e o recebo no seu regular efeito**, que, contudo, está doravante neutralizado com o presente julgamento.

**Cinge-se a controvérsia recursal em analisar o acerto (ou não) de sentença que, rescindido o contrato de venda e compra por atraso da construtora, determinou a devolução dos valores pagos, bem como condenou em danos morais no importe de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).**

### **1. Do atraso na entrega da infraestrutura e causa de rescisão pela Vendedora.**

Primeiro, é certo que a teoria do risco do empreendimento foi adotada pelo Código de Defesa do Consumidor, o qual estabeleceu a responsabilidade objetiva para todos os casos de vícios de consumo, quer decorrente do fato do produto (CDC, art. 12), quer do fato do serviço (CDC, art. 14).

Dessa forma, todo aquele que se disponha a exercer alguma atividade no mercado de consumo tem o dever de responder pelos eventuais vícios ou defeitos dos produtos e serviços fornecidos, independentemente do fato de ter agido ou não com culpa.

Muito bem. A **SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** afirma que em nenhum momento **atrasou a entrega do bem da forma como pactuada**, inclusive com a infraestrutura necessária, fazendo-se juntar ao ID. 8264434, parecer técnico da Superintendência de



Desenvolvimento Urbano de Marabá constando o cumprimento integral da infraestrutura do loteamento.

Contudo, ao ID. 8264456, a própria Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá, informa que quanto ao Residencial Delta Park II, não houve laudo técnico que atestasse a verdadeira conclusão das obras e serviços de infraestrutura, e que, inclusive, o termo de aceite até então concedido, não foi precedido de vistoria técnica.

**Desta forma, a realidade dos autos é de que: não há prova, suficiente, da conclusão das obras pactuadas.** Patente então o abalo de ordem patrimonial.

Como levantado em pretensão inaugural, a Responsabilidade Civil tem seu fundamento no fato de que ninguém pode lesar interesse ou direito de outrem; esse é o comando cogente do artigo 927 do Código Civil brasileiro aduzindo que “*aquele que, por ato ilícito (artigos 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo*”.

Logo, para ocorrer então o dever de indenizar, necessário se faz que haja um dano e uma ação causadora desse dano. Entre o dano e a ação, aparece o nexo de causalidade.

Leciona o mestre CAIO MÁRIO:

"Deste conceito extraem-se os requisitos essenciais: a) em primeiro lugar, a verificação de uma conduta antijurídica, que abrange comportamento contrário ao direito, por comissão ou omissão, sem necessidade de indagar se houve ou não propósito de malfazer; b) em segundo lugar, a existência de dano, tomada a expressão no sentido de a lesão a um bem jurídico, seja este de ordem material ou imaterial, de natureza patrimonial ou não-patrimonial; c) e em terceiro lugar, o estabelecimento de um nexo de causalidade entre uma e outro, de forma a precisar-se que o dano decorre da conduta antijurídica, ou, em termos negativos, que sem a verificação do comportamento contrário ao direito não teria havido o atentado a bem jurídico". (PEREIRA. Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, v.I, pág. 457, 2004).

**Repita-se que conduta, nexo causal e dano, são os pilares fundantes da caracterização e do nascimento da obrigação de indenizar. Não há a obrigação secundária de reparar se não se observar a presença de todos os requisitos da responsabilização.**

No presente caso, estão presentes os pressupostos da responsabilidade civil, a fim de impor à Requerida na origem, **SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, a obrigação de reparar, na forma alhures esposada, uma vez que sua mora e seu ato ilícito advieram antes de qualquer outra causa que ensejassem o descumprimento contratual por sua parte.

No tema do dano material, se o contrato foi rescindido diante do atraso na entrega do empreendimento com toda a infraestrutura necessária, há de ser recomposta a equação anterior a lavratura do negócio, de modo que se aproxime, de maior forma possível, o *status quo ante*



percebido pelas Partes.

Isso porque, o Superior Tribunal de Justiça, diante do que se colhe do precedente REsp n. 1.739.994/DF, asseverou que o procedimento de rescisão por inadimplemento do vendedor, para além de ser possível, à lume do CDC, não se amolda na especificidade da lei de alienação fiduciária:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. ESCRITURA PÚBLICA. COMPETÊNCIA. RELATIVA. DIREITO PESSOAL. DOMICÍLIO. CONSUMIDOR. FACILITAÇÃO. INADIMPLÊNCIA. VENDEDOR. CREDOR FIDUCIÁRIO. DIREITO À RESOLUÇÃO. ESTADO ANTERIOR. RETORNO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO TOTAL. ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/19 97. INAPLICABILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. (...) 4. O registro em cartório de escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária não obsta o direito à resolução por inadimplemento fundado no artigo 475 do Código Civil. 5. A existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário. (...) 7. Recurso especial conhecido e não provido. (REsp n. 1.739.994/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021.)

Em havendo culpa pela extinção do contrato (*diante do atraso, embora negado, não afastado*) é atraída a incidência da súmula nº: 543 do Superior Tribunal de Justiça que assim tem seu verbete:

"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 Corte também entende que, resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem." (AgInt no REsp 1864453/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020).

**Em sendo assim, acertada a sentença que rescinde e determina a devolução integral dos valores pagos, atualizados e corrigidos, sem qualquer retenção.**

**2. Dos danos morais pela inscrição do consumidor nos serviços de proteção ao crédito.**

De acordo com a pretensão deduzida na origem, **ANDRACI DA MATA LIMA**, diante do atraso



da entrega das obras de infraestrutura, deixou de efetivar os pagamentos atinentes à alienação fiduciária contratada, o que, por sua vez, ensejou a inscrição de seu nome nos serviços de proteção ao crédito por parte de **SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Muito bem.

Aqui há de se diferenciar que não se trata de dano moral por atraso, mas sim, dano moral decorrente de inscrição do nome do Consumidor nos serviços de proteção ao crédito, dada a conduta unilateral do consumidor – *sem autorização judicial para tanto* – que deixou voluntariamente de pagar as parcelas do contrato.

Descabe ao Contratante, exercer suas próprias razões de forma a não cumprir o pactuado sob justificativa de prévio descumprimento da outra parte quando inexistente regramento contratual a respeito e nem o objeto da avença estar diretamente ligado e dependente ao cumprimento da obrigação da outra parte.

Ao certo, o Contratante deveria cumprir o seu papel de pagar regularmente os importes e deixar que, somente as contratadas, recaíssem em mora no descumprimento da sua parte em responsabilidade, manejando os instrumentos que entendesse cabíveis à recomposição de qualquer eventual perda sentida e não, por sua conta e risco, suspender os pagamentos a qual estava obrigada.

Vou recompor a sentença para total improcedência do almejo do dano moral esteada na compreensão jurisprudencial firme sobre o tema:

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. MORA CONFIGURADA. INADIMPLÊNCIA DO AUTOR, CONSIDERANDO O ATRASO NO PAGAMENTO DE ALGUMAS PARCELAS. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO (CC, ART. 476). INAPLICABILIDADE. INADIMPLÊNCIA DE AMBAS AS PARTES CONTRATANTES. AUSÊNCIA DE SIMULTANEIDADE DAS PRESTAÇÕES. CULPA RECÍPROCA NA RESOLUÇÃO DO CONTRATO. NÃO INCIDÊNCIA DOS ÔNUS CONTRATUAIS. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. RECURSO DESPROVIDO. 1. Como corolário da boa-fé objetiva, o art. 476 do Código Civil contempla a chamada exceção de contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contractus*), estabelecendo que, "nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro". 2. Embora, ordinariamente, o referido dispositivo legal tenha aplicabilidade na promessa de compra e venda de imóvel, por se tratar de contrato bilateral, o caso guarda particularidade que afasta essa regra. 3. Na hipótese, ambas as partes estavam inadimplentes em relação a uma unidade imobiliária, valendo destacar que a inadimplência da construtora não se deu em razão do inadimplemento do autor, tanto que, na contestação, foi alegado que o atraso na entrega da obra se deu por força maior e caso fortuito (falta de mão de obra qualificada, chuvas constantes, desabastecimento do mercado de materiais e equipamentos indispensáveis à execução das obras,

etc), logo, não havia a necessária simultaneidade das obrigações assumidas pelos contratantes, a fim de se permitir a aplicação do art. 476 do CC. 4. Não se pode olvidar, ademais, que o pressuposto para que a parte alegue a exceção de contrato não cumprido é justamente o adimplemento de sua obrigação, o que não ocorreu em relação à recorrente. 5. Assim, diante da reciprocidade da culpa pela resolução do contrato, ante a inadimplência de ambas as partes contratantes, revela-se correto o entendimento das instâncias ordinárias em determinar tão somente a restituição das partes ao status quo, sem a imposição de qualquer ônus contratual, não sendo o caso, portanto, de aplicação do art. 476 do Código Civil. 6. Recurso especial desprovido. (STJ - REsp: 1758795 DF 2016/0199161-0, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 22/06/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/06/2021)

Ante o exposto, conheço do recurso e **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, apenas para afastar a condenação a título de dano moral mantidos os demais termos da condenação.

Por fim, de modo a evitar a oposição de Embargos de Declaração desnecessários, registre-se que ficam preteridas todas as demais alegações das partes, por incompatíveis com a linha de raciocínio ora adotada, observando que os pedidos foram apreciados e rejeitados nos limites em que formulados. Assim, ficam as partes, de logo, cientes de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com caráter meramente protelatório acarretará a imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

**É como voto.**

Belém do Pará, data conforme registro do sistema PJe.

Desembargadora **Margui Gaspar Bittencourt**

Relatora

Belém, 21/11/2024

