



5ª Câmara Cível Isolada

Processo nº: 0007971-60.2014.8.14.0008

Comarca: 2ª Vara Cível e Empresarial de Barcarena – PA.

Apelantes: Leal Moreira Ltda. e Orion Incorporadora Ltda.

Advogados: Rafael R. de Albuquerque – OAB/PA 21.379 e Alexandre M. Cavalcante – OAB/PA 10.184

Apelada: Alessandra Isadora Vieira Marques

Advogados: Lara Castanheira Iglezias Dias – OAB/PA nº 12.721 e Samir Abfadill Toutedge Júnior – OAB/PA nº 5.432

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior – Juiz Convocado

Ementa. Apelações Cíveis. Ação Ordinária. Preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela apelante Leal Moreira. Empresa é parte integrante da cadeia de consumo. Art. 3º do CDC. Rejeitada. Preliminar de cerceamento de defesa e inversão do ônus da prova na sentença. Acolhida quanto à inversão do ônus da prova, que deveria ter sido operado até o saneamento do feito. Sentença anulada. Aplicação da causa madura nos termos do art. 1.013, §3º, II do CPC/2015. Mérito. Suposta inexistência de arras no contrato. Entrada caracterizada como arras, devida a devolução à apelada, pois não deu causa ao não cumprimento do pactuado, em dobro. Inteligência do art. 418 do Código Civil. Cláusula de retenção. Direito da apelada em reaver o valor integral do que foi pago, por não ter dado causa ao descumprimento do contrato. Lucros cessantes caracterizados no momento do não cumprimento do prazo para a entrega do imóvel. Valor ajustado para 0,75% do valor do imóvel. Danos morais devidamente comprovados, face o atraso na entrega da obra. Valor fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Súmula 362 e precedentes do C. STJ, deste Egrégio Tribunal e de outros tribunais pátrios. Recursos conhecidos e parcialmente providos.

ACÓRDÃO:

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da Quinta Câmara Cível Isolada, por unanimidade, conhecer do Recurso de Apelação interposto e, no mérito, dar-lhe parcial provimento nos termos do voto do eminente Magistrado Relator.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Luiz Gonzaga da Costa Neto.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR

Relator – Juiz Convocado

RELATÓRIO

Trata-se de recursos de Apelação Cível interpostos por ORION INCORPORADORA LTDA. e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Materiais e Lucros Cessantes pelo Atraso na Entrega de Imóvel com Pedido de Tutela Antecipada (processo nº 0007971-60.2014.8.14.0008) movida por ALESSANDRA ISADORA VIEIRA MARQUES, em razão de seu inconformismo com decisão do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Barcarena – PA, que julgou procedente a demanda para rescindir o contrato firmado entre as partes e solidariamente



condenar as apelantes: I – a restituírem, em dobro, o valor das arras, totalizando R\$ 126.986,44 (cento e vinte e seis mil, novecentos e oitenta e seis reais e quarenta e quatro centavos), corrigidos pelo INPC até o efetivo pagamento, com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a citação; II – a devolverem integralmente as mensalidades quitadas no montante de R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais), com correção monetária pelo INPC até o efetivo pagamento, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a citação; III – ao pagamento, a título de lucros cessantes, da importância de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por cada mês de atraso na entrega do imóvel, totalizando o valor de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), incidindo sobre cada parcela correção monetária pelo INPC desde o vencimento respectivo até a data do efetivo pagamento, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação; IV – ao pagamento de indenização pelos danos morais no valor R\$ 100.000,00 (cem mil reais), incidindo sobre este valor correção monetária pelo INPC desde a sentença até a data do efetivo pagamento e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação. Condenação das requeridas em custas e honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Em suas razões recursais, fls. 152/164v, o apelante Orion Incorporadora Ltda. alega: a) preliminarmente. Da nulidade da sentença. Do cerceamento de defesa. b) mérito. Inexistência de arras no contrato celebrado entre as partes. Impossibilidade de devolução integral das parcelas pagas. Impossibilidade de condenação em lucros cessantes por inexistência de dano. Requer a reforma da decisão.

Em suas razões recursais, fls. 167/170v, a apelante Leal Moreira Ltda. alega: a) preliminarmente. Ilegitimidade passiva por ausência de relação jurídica entre as partes. Da nulidade da sentença. Do cerceamento de defesa. b) mérito. Inexistência de arras no contrato celebrado entre as partes. Impossibilidade de devolução integral das parcelas pagas. Impossibilidade de condenação em lucros cessantes por inexistência de dano. Requer a reforma da decisão.

Em suas contrarrazões, fls. 176/203, a apelada requer seja mantida a decisão vergastada, por seus próprios fundamentos.

É o relatório. Inclua-se o feito em pauta para julgamento.

VOTO

Inicialmente, esclareço que se aplicam ao caso os termos do Enunciado Administrativo nº 2 do STJ:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Em sede deste E. Tribunal, vejamos o Enunciado nº 01:

Nos recursos interpostos com fundamento no CPC de 1973 (impugnando decisões publicadas até 17/03/2016) serão aferidos, pelos juízos de 1º grau, os requisitos de



admissibilidade na forma prevista neste código, com as interpretações consolidadas até então pela jurisprudência dos Tribunais Superiores e do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço dos recursos e passo a apreciá-los. Constatado que os pontos controvertidos suscitados são idênticos, razão pela qual, por melhor didática, os apreciarei em conjunto.

Compulsando os autos, verifico que o ponto central da lide é a rescisão contratual solicitada pela autora, ora apelada, que em função do atraso injustificado na entrega de imóvel adquirido junto aos apelantes, afirma ter experimentado prejuízos advindos da impossibilidade de alugar o imóvel em questão, por isso pediu a condenação das apelantes em danos morais e lucros cessantes, o que veio a se confirmar na decisão guerreada.

Partindo dos fatos narrados acima, com amparo no conjunto probatório produzido nos autos, passo a apreciar a alegação preliminar de ilegitimidade de parte suscitada pela apelante Leal Moreira Ltda.

Com efeito, destaco que a relação contratual em análise é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, sendo a apelante Leal Moreira Ltda. considerada fornecedora de unidades imobiliárias no mercado imobiliário, perfeitamente enquadrada no disposto no artigo 3º da Lei nº 8.078/90, assim grafado:

Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços. (grifo nosso).

Do apurado nos autos, resta claro que a construção do imóvel objeto da lide era de responsabilidade da ré / apelante Orion Incorporadora, mas a divulgação do empreendimento e sua posterior comercialização (vendas das unidades) era incumbência da ré / apelante Leal Moreira Ltda.

Destarte, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva da apelante Leal Moreira Ltda.

A outra preliminar de mérito é a de eventual cerceamento de defesa, suscitada por ambos os apelantes. Os apelantes alegam que o juízo monocrático deixou de se manifestar sobre os pedidos de provas requeridos, além do fato de ter invertido o ônus da prova por ocasião da sentença. Entendo que a preliminar em apreço em parte não merece prosperar. Com efeito, o juiz, como destinatário da prova, tem o poder de dispor delas da forma que melhor lhe aprouver, na busca de seu convencimento. Quanto ao eventual cerceamento de defesa, por ocasião do protocolo da contestação, os réus trouxeram aos autos prova documental relativa ao imóvel em questão, como o habite-se (fl. 93/93 v.) e o contrato assinado entre as partes (fls. 78/81).

Em que pese haver os réus pugnado pela produção de prova testemunhal, representadas pelo depoimento pessoal dos requerentes e eventuais testemunhas, a não realização de audiência, momento em que a prova testemunhal seria em tese produzida, não configura cerceamento de defesa. Isto porque a legislação processual civil vigente à época deixava ao arbítrio do julgador, conforme art. 330, I do CPC/ 1973, como destinatário da prova para decidir sobre a necessidade de sua realização. Vejamos:



Art. 330. O juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo a sentença:

I – quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência.

O professor Fredie Didier Jr. aduz, precisamente, sobre a questão: A audiência diz-se de instrução e julgamento, porquanto sejam esses seus objetos centrais: instruir (produzir provas) e julgar (decidir) oralmente – não obstante também contenha uma tentativa de conciliação e um momento de debate (alegações finais). É designação tradicional na linguagem processual brasileira. Mas não se trata de ato essencial dentro do processo. Pode ser perfeitamente dispensada quando cabível julgamento antecipado do mérito. (Didier Jr., Fredie. Curso de direito processual civil: teoria da prova, direito probatório, ações probatórias, decisão, precedente, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela / Fredie Didier jr., Paulo Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira – 10. ed. – Salvador: Ed. Jus Podivm, 2015. v.2).

Pelo analisado no transcorrer do feito no primeiro grau, os atos processuais ocorreram normalmente, tendo o juízo monocrático formado o seu convencimento considerando as alegações de ambas as partes, somadas à documentação carreada. Ora, sentindo-se seguro para julgar a causa, assim o fez, devidamente amparado pela norma legal.

Sobre a inversão do ônus da prova ocorrida em sentença, novamente trago a lição do professor Didier, considerando aqui o Código de Defesa do Consumidor: O art. 6º, VIII, permite, em duas hipóteses, que o magistrado inverta o ônus da prova nos litígios que versem sobre relações de consumo: a) quando verossímil a alegação do consumidor, segundo as regras ordinárias de experiência; b) quando o consumidor for hipossuficiente. A redistribuição deve sempre ser feita em favor do consumidor..

Com efeito, tenho que as apelantes tem razão quanto à sua irrisignação em ter sido o ônus da prova invertido em sentença, motivo pelo qual merece ser acolhida a preliminar arguida, razão pelo qual anulo a sentença de 1º grau. Todavia, a matéria de fundo está pacificada em nossos tribunais superiores e os demais pátrios, razão pela qual vejo o feito propício para a aplicação da causa madura, em nome da celeridade processual e primazia do mérito, sem prejuízo da defesa das partes litigantes porque, compulsando os autos, percebo que a lide encontra-se em perfeitas condições de julgamento, dada a satisfatória instrução e correta observação dos andamentos processuais, motivo pelo qual enxergo possível a aplicação da teoria por mim suscitada, consagrada no art. 1.013, §3º, II do CPC/2015, in verbis:

Art. 1.013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada.

(...)

§3º. Se o processo estiver em condições de imediato julgamento, o tribunal deve decidir desde logo o mérito quando:

(...)

II – decretar a nulidade da sentença por não ser ela congruente com os limites do pedido ou da causa de pedir.

Novamente entendo oportuno socorrer-me dos ensinamentos do professor Fredie Didier Jr., que de forma objetiva explica que Em qualquer caso, uma



vez invalidada a decisão ou o capítulo, cabe ao tribunal decidir desde logo o mérito, se a causa estiver em condições de imediato julgamento. (Didier Jr., Fredie. *Obra mencionada acima*).

Vejamos a jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - APLICAÇÃO DO ART. 285-A DO CPC - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA ANULADA - TEORIA DA CAUSA MADURA - CDC - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA - CAPITALIZAÇÃO MENSAL - COMISSÃO DE PERMANÊNCIA - MULTA - TAXA DE ABERTURA DE CRÉDITO - TAXA DE EMISSÃO DE BOLETO - SERVIÇOS DE TERCEIROS - DESPESAS DE COBRANÇA E HONORÁRIOS - INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA - REPETIÇÃO DE INDÉBITO. É inaplicável o art. 285-A, pois as questões levantadas nos autos não se tratam somente de matéria de direito, tornando-se imprescindível a análise do contrato em apreço, uma vez que cada instrumento tem cláusulas distintas do outro, sendo impossível julgar liminarmente improcedente a ação revisional. Ao anular a sentença de primeira instância, pode o tribunal decidir desde logo o mérito, desde que a causa esteja madura para tanto. A capitalização mensal de juros pode ser aplicada nos casos previstos em Lei e desde que haja previsão contratual expressa. A cobrança de comissão de permanência - cujo valor não pode ultrapassar a soma dos encargos remuneratórios e moratórios previstos no contrato - exclui a exigibilidade dos juros remuneratórios, moratórios e da multa contratual. A multa moratória é perfeitamente válida, quando o seu percentual for de 2%. A cobrança sob o título de taxa de emissão de boleto bancário e serviços de terceiros são abusivas, enquanto que a taxa de abertura de crédito é legal. O código consumerista incluiu a facilitação da defesa, que implica a inversão do ônus probandi, referida no art. 6º, VIII, a favor do consumidor, quando verossímeis as alegações da vítima ou for esta parte hipossuficiente na relação jurídica discutida, o que não ocorre nos autos. Para a aplicação da repetição do indébito é exigida a comprovação de que houve má-fé por parte da instituição financeira, sendo cabível a devolução simples dos valores pagos. (grifo nosso) (AC 10144110040363001 MG, Relator (a): Estevão Lucchesi. Julgamento: 23/05/2013. Órgão Julgador: Câmaras Cíveis / 14ª CÂMARA CÍVEL. Publicação: 29/05/2013)

Apreciadas as preliminares, vou ao mérito.

O primeiro tópico das apelações é a respeito da inexistência de arras no contrato, daí a impossibilidade da devolução em dobro. Os apelantes entendem que o valor dado para sacramentar o negócio é tão somente uma entrada, que em hipótese alguma pode ser entendida como arras.

É pacífico o entendimento dos tribunais pátrios a respeito da forma como deve ocorrer a devolução de parcelas pagas em financiamento de imóvel após a rescisão contratual do compromisso de compra e venda. Vejamos primeiro o art. 418 do Código Civil e art. 51, II e IV do CDC:

Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

II – subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste Código;

IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Especificamente ao caso concreto, vejamos a jurisprudência:



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCESSO CIVIL - DIREITO DO CONSUMIDOR - RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA - DEMORA NO INÍCIO DA OBRA - DESISTÊNCIA PELO PROMITENTE COMPRADOR - CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS AO COMPRADOR - ARRAS CONFIRMATÓRIAS - NECESSIDADE DE DEVOLUÇÃO EM DOBRO - DANO MORAL IN RE PISA - CABIMENTO - INDENIZAÇÃO SUPLEMENTAR INCABÍVEL - NÃO DEMONSTRADO DE FORMA INEQUÍVOCA O DANOS SOFRIDO - SUPRIMIDA A CONDENAÇÃO - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1- Em contrato de compra e venda, no caso de desistência do negócio pelo promitente comprador, este tem o direito de reaver as quantias pagas, de uma só vez, devidamente corrigidas, retornando as partes ao status quo ante. 2- Constatado que arras são confirmatórias e que a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel se deu por culpa do promitente vendedor, em razão do atraso no início da obra, impõe-se reconhecer a necessidade de devolução em dobro da quantia recebida a título de sinal, consoante disposto no artigo 418 do Código Civil de 2002. 3- No que diz respeito à condenação em danos morais, a jurisprudência pátria e a doutrina vem entendendo que este tipo de rescisão contratual por inadimplência da promitente vendedora, se trata de dano in re pisa, que se configura pela própria situação em si. Assim, ocorrendo o descumprimento do prazo contratual para entrega da obra, o dano é presumido. 4- Só é cabível a indenização suplementar se ficar demonstrado de forma concreta, com provas inequívocas, os danos materiais sofridos, e que sejam resultantes do descumprimento do contrato pela vendedora. 5- À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso parcialmente provido.

(2016.01521112-89, 158.445, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-04-11, Publicado em 2016-04-25)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ART. 40, § 2º, DA LEI N. 4.591/1964. NÃO INCIDÊNCIA. PARTICULARIDADE DO CASO CONCRETO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. DANO MORAL. CABIMENTO. EXCEPCIONALIDADE. 1. Não há ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil quando o Tribunal a quo resolve todas as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que o órgão julgador examine uma a uma as alegações e os fundamentos expendidos pelas partes. 2. Tendo havido um novo negócio jurídico entre as partes (adquirentes de imóvel da falida Encol e a recorrente) - relação jurídica que, efetivamente, deu ensejo a presente demanda -, a Carvalho Hosken S/A não assume no litígio posição de simples incorporadora ou proprietária do terreno no qual o empreendimento imobiliário seria erguido. Assim, mostra-se inaplicável o art. 40, § 2º, da Lei n. 4.591/1964, que restringe o valor a ser restituído aos promitentes compradores pela incorporadora. Bem por essa razão que o mencionado dispositivo legal não foi prequestionado, motivo por que incide a Súmula n. 211/STJ. 3. Se a rescisão do contrato de compra e venda decorreu do inadimplemento na entrega do imóvel, descabe retenção de percentual pago pelo comprador, devendo a restituição das parcelas ser integral. 4. Muito embora seja sólida a jurisprudência segundo a qual o mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável, reconhece-se excepcionalmente a possibilidade da condenação, notadamente quando estão em discussão bens jurídicos de especial grandeza, como é o direito a moradia. Precedentes. 5. No caso em exame, o contrato foi firmado no ano de 1994, com ajuste de novo termo de compromisso em 1999, mas até a data do ajuizamento da ação - 2005 -, o inadimplemento persistia e o imóvel não havia sido entregue, circunstância que revela bem mais que mero dissabor e autoriza, de fato, a condenação por dano moral. 6. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 168.231/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/08/2014, DJe 12/08/2014) (grifo nosso).

JUIZADOS ESPECIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO NÃO APROVADO. CONSUMIDOR. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. 1. As partes firmaram termo de reserva de unidade residencial (fl. 23) por meio do qual ajustaram que o consumidor deveria comparecer ao estabelecimento da ré depois de três dias "a fim de obter a resposta quanto ao pedido de



análise de capacidade financeira". Ajustaram ainda que referido termo foi "celebrado em caráter não oneroso e o signatário não deverá realizar quaisquer pagamentos em razão do negócio ajustado até a formalização da aquisição". 2. Com a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por desistência do promitente comprador, as partes devem retornar ao status quo ante, com a devolução pela construtora de todos os valores recebidos pelo imóvel, inclusive dos referentes às arras confirmatórias. 3. Considerando que a promitente vendedora assumiu responsabilidade pela análise da capacidade financeira do consumidor, a recusa do financiamento pelo agente financeiro implica a resolução do contrato sem qualquer ônus para o promitente comprador, devendo ser devolvido integralmente o valor pago pela entrada. 4. Recurso conhecido e desprovido. Condeno a parte recorrente, ora vencida, no pagamento das custas e honorários, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação fixado na sentença. 5. Acórdão lavrado nos termos do art. 46 da Lei 9099/95.

(ACJ 20140110495512 DF 0049551-86.2014.8.07.0001. Relator: Francisco Antônio Alves de Oliveira. Julgamento: 11/11/2014. Órgão Julgador: 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Publicação: 14/11/2014). (grifo nosso)

Desta forma, imperioso reconhecer o direito da apelada à devolução do valor pago a título de arras confirmatórias, mais o seu equivalente, com atualizações monetárias, juros e honorários de advogado, pois a rescisão se deu por causa alheia à vontade da consumidora, uma vez não ter dado causa ao atraso da obra, revelando-se abusiva, por outro lado, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra ou que a devolução seja feita de forma parcelada, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos, vantagem esta que obviamente não foi suscitada pelos apelantes. Ressalto aqui que a devolução do valor deverá ser em dobro, por força do art. 418 do Código Civil e art. 51, II e IV do CDC, motivo pelo qual nego provimento às alegações dos apelantes neste sentido.

Sobre o tema, cita-se o seguinte precedente jurisprudencial:

CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DA CONSTRUTORA. CLÁUSULA A PREVER A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS SOMENTE AO TÉRMINO DA OBRA. ABUSIVIDADE. ARRAS. OMISSÃO DO ACÓRDÃO ACERCA DA SUA NATUREZA. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. SÚMULA 356/STF. 1. É abusiva, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva da construtora/incorporadora, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos, além do que a conclusão da obra atrasada, por óbvio, pode não ocorrer. 2. O acórdão recorrido, muito embora faça alusão ao contrato, não deixa explicitado se as arras têm natureza confirmatória ou penitencial, tampouco o recorrente opôs embargos de declaração para aclarar tal ponto. Com efeito, não sanada a omissão do acórdão acerca da natureza das arras, se confirmatórias ou penitenciais, o recurso especial esbarra na Súmula 356/STF. 3. Recurso especial improvido. (REsp 877.980/SC, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 3/8/2010, DJe de 12/8/2010)

No mesmo sentido, confirmam-se os seguintes precedentes do C. STJ:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS SOMENTE APÓS A CONCLUSÃO DAS OBRAS - ABUSIVIDADE CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83. I - Há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o



consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido. II - Da análise, contata-se que o Agravante não trouxe nenhum argumento novo a justificar a reversão da decisão anterior. Incidência da Súmula 83/STJ. Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1.219.345/SC, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 15/2/2011, DJe de 28/2/2011)

Assim, à luz dos precedentes citados, verifica-se que a suscitada divergência encontra-se superada, de sorte que a pretensão recursal esbarra no entendimento jurisprudencial dominante. No caso concreto em análise, não há que se considerar uma diferença entre entrada e arras, pois a finalidade da referida entrada descrita no contrato assinado entre as partes é de garantir o negócio, firmar o pacto entre as partes. Sem dúvidas, trata-se de arras confirmatórias e, nesta modalidade, constituem um pacto acessório que tem como finalidade a entrega de algum bem, a fim de assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida. Desse modo, pactuada a venda de imóvel com o pagamento de arras confirmatórias, com o seu desfazimento, a restituição do sinal é de rigor, sob pena de enriquecimento sem causa em favor do vendedor. A propósito, confirmam-se o seguinte precedente:

RECURSO ESPECIAL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESILIÇÃO PELO PROMITENTE-COMPRADOR - RETENÇÃO DAS ARRAS - IMPOSSIBILIDADE - DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS - PERCENTUAL QUE DEVE INCIDIR SOBRE TODOS OS VALORES VERTIDOS E QUE, NA HIPÓTESE, SE COADUNA COM A REALIDADE DOS AUTOS - MAJORAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE, NA ESPÉCIE - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. A Colenda Segunda Seção deste Superior Tribunal de Justiça já decidiu que o promitente-comprador, por motivo de dificuldade financeira, pode ajuizar ação de rescisão contratual e, objetivando, também reaver o reembolso dos valores vertidos (REsp nº 59870/SP, 2º Seção, Rel. Min. Barros, DJ 9/12/2002, pág. 281). 2. As arras confirmatórias constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem, em geral determinada soma em dinheiro, para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida e, de igual modo, para garantir o exercício do direito de desistência. 3. Por ocasião da rescisão contratual o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao reus debendi, sob pena de enriquecimento ilícito. [...] 7. Recurso especial improvido. (REsp 1.056.704/MA, Rel. Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 28/4/2009, DJe de 04/08/2009)

Desta forma, considerando que o atraso na conclusão e entrega da obra se deu por 04 (quatro anos), de forma injustificada, é direito da apelada a devolução do valor que havia pago, eis que a rescisão do negócio entabulado se deu por causa exclusiva das apelantes e, conforme bem observado na decisão guerreada, a parcela em questão tem natureza jurídica de arras, mesmo não tendo recebido esta denominação no contrato assinado entre as partes.

Sobre a observância da cláusula de retenção, e aqui aprecio a alegação de impossibilidade de devolução das parcelas pagas, a controvérsia estabelecida nos autos cinge-se apenas aos efeitos da rescisão da avença, ou seja, do percentual que deve ser devolvido ao promissário comprador e da forma pela qual deve ocorrer essa devolução, se de uma única vez ou não. É inquestionável a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao contrato em espécie, vez que, em um dos polos da relação jurídica material, figuram as apelantes, na condição de fornecedoras, art. 3º do CDC, e no outro, figura a apelada, na condição de consumidora, art. 2º do CDC. Logo,



passo a analisar os efeitos decorrentes da rescisão do contrato, com base nas disposições contidas na Lei consumerista, uma vez que o contrato de compra e venda assinado entre as partes é, sem dúvidas, excessivamente desigual entre seus pactuantes, pois protege e estabelece direitos somente às apelantes, onerando e desgarnecendo a apelada, constituindo-se como um verdadeiro contrato leonino, incabível de acordo com o consagrado no Código Civil Brasileiro e na legislação específica do consumidor. Prosseguindo, a apelada possui o direito de postular perante o Poder Judiciário a devolução das parcelas por ela quitadas, pois, caso contrário, haveria o enriquecimento ilícito das apelantes, que, além de receber o bem novamente, objeto do contrato, acabaria por reter o valor das prestações efetivamente pagas. Seria extremamente injusto para com a apelada não reconhecer o seu direito a reaver o que pagou pontualmente, pois se cumpriu regularmente a sua parte no pactuado, as apelantes também deveriam ter sido pontuais com suas obrigações. Dispõe o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 53 - Nos contratos de compra e venda de móveis e imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Como se infere do artigo acima, na rescisão contratual, mesmo no caso de inadimplência do consumidor, o que aqui não se verifica, tem ele o direito ao recebimento do que pagou. Com efeito, quando o fornecedor estipula cláusula penal pelo inadimplemento do contrato, deverá ter como base os princípios da equidade e da boa-fé nas relações de consumo, previstos no art. 4º, III, do CDC, bem como do equilíbrio contratual, previsto no art. 52, IV, do mesmo diploma legal. Além disso, caso o contrato deixe o consumidor em excessiva desvantagem, deve ser revisto e modificado, nos termos do art. 6º, V, combinado com o artigo 51, II da lei consumerista.

Desta forma, a cláusula contratual 10.8, que determina no caso de rescisão a devolução de 50% (cinquenta por cento) subtraindo do consumidor o direito de ser reembolsado da totalidade das quantias pagas é inválida, isto porque, não pode determinada cláusula gerar enriquecimento sem causa ao fornecedor, o que é vedado pelos princípios gerais de direito e, hoje, previstos como norma nos artigos 884 e seguintes do Código Civil. Considerando que a apelada não deu causa ao descumprimento do pactuado, não há que se falar aqui em retenção de quaisquer valores a título de despesas de qualquer tipo. Vejamos julgado desta Egrégia Corte:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE LIMINAR (Proc. Nº: 0056759-02.2014.8.14.0301) - No presente caso, resta evidente que rescisão contratual decorreu por inadimplência das agravantes quanto à entrega do imóvel. Portanto, neste contexto, rescindido o contrato por culpa promitente vendedora, as partes devem voltar ao status quo ante, restituindo aos promitentes compradores a integralidade dos valores por eles despendidos. Assim, viável a resolução contratual, bem como a restituição integral dos valores, uma vez que a consequência da rescisão contratual é a restituição das partes à situação anterior, pois a extinção da avença implica a necessidade de recomposição, tanto quanto possível, da situação assim como era antes. AGRAVO CONHECIDO E IMPROVIDO.

(2016.02222774-03, 160.466, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET SUBSTITUIDA



POR ROSI MARIA GOMES DE FARIAS, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-05-30, Publicado em 2016-06-08)

Pelo exposto, mantenho a decisão que determinou a devolução do valor das arras em dobro, determinado que sejam devolvidas mais o seu equivalente, devidamente atualizadas, bem como as parcelas intermediárias quitadas pela apelada, corrigidas desde a data do fato lesivo e juros de mora a contar da citação válida.

Sobre os lucros cessantes, verifico que restou demonstrada a mora na entrega do imóvel em descumprimento do estabelecido na cláusula 9.1 e 9.1.1 do contrato, cujo prazo final encontrava-se fixado para outubro de 2011 (já contados aqui os 180 dias de prorrogação do prazo). Por tais razões, é perfeitamente aplicável a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer o direito do adquirente (consumidor) receber lucros cessantes pela mora da Construtora na entrega de imóvel adquirido na planta, consoante os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (...) 3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes. 4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013)

Tais precedentes são baseadas na premissa de que a inexecução do contrato pelo promitente vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, enseja lucros cessantes a título dos alugueis do que poderia ter o imóvel rendido se tivesse sido entregue na data contratada e esta situação advém da experiência comum e não necessita de prova.

Neste sentido, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, pois tal parâmetro propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado.

O valor do aluguel aceito pelos especialistas varia em média entre 0,5% (zero virgula, cinco por cento) a 0,75% (zero virgula, setenta e cinco por cento) do valor do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. No caso concreto, o percentual fixado a título de aluguel na importância de R\$ 3.000,00 (três mil reais) corresponde a 1,22% (um virgula, vinte e dois por cento) do valor do imóvel, considerando o valor estabelecido na cláusula 3.1 do contrato às fls. 26/52,



na importância de R\$ 248.329,89 (duzentos e quarenta e oito mil, trezentos e vinte e nove reais e oitenta e nove centavos).

Neste diapasão, entendo o valor arbitrado encontra-se fora dos parâmetros de mercado e merece reforma, posto que o percentual fixado (1,22%) encontra-se acima da média do máximo de mercado (0,75%), razão pela qual reformo a decisão guerreada para condenar as apelantes ao pagamento mensal de parcela equivalente a 0,75% do valor do imóvel, cujo valor seria de R\$ 1.862,46 (um mil, oitocentos e sessenta e dois reais e quarenta e seis centavos), por cada mês de atraso na entrega deste (sendo o período compreendido entre o da data prevista para a entrega até o dia 20/11/2014, data do ajuizamento da ação), corrigidas pelo INPC desde o vencimento até o respectivo pagamento, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Finalmente, sobre os danos morais, a Jurisprudência desta Corte é dominante no sentido de ser cabível a indenização por dano moral diante do inadimplemento contratual, pelo atraso na entrega de imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda, in re ipsa. Eis os julgados:

1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 0000947-68.2015.8.14.0000 JUÍZO DE ORIGEM: 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM AGRAVANTE: RITA DE CÁSSIA MOREIRA CORREIA Advogado: Alexandre Rocha Martins AGRAVADA: SINTESE ENGENHARIA LTDA RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO DECISÃO MONOCRÁTICA Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de antecipação de tutela interposto por RITA DE CÁSSIA MOREIRA CORREIA contra a agravada SINTESE ENGENHARIA LTDA nos autos da Ação Ordinária de Indenização (Processo nº 0006898-47.2014.814.0301). (...) É o relatório DECIDO. Conforme se pode observar, trata-se de matéria pacificada no âmbito desta Eg. Corte Estadual. (...) Configurado o inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, resta caracterizado o dever de reparar os danos materiais sofridos pelos compradores; - O atraso na entrega do imóvel gera dano moral; - O valor da indenização deve corresponder à extensão do prejuízo; Recursos improvidos. (TJMG - Apelação Cível nº 1.0024.11.180229-4/001 - Rel.Des. Amorim Siqueira - 9ª CÂMARA CÍVEL - à unanimidade rejeitada a preliminar aventada em sede de contrarrazões e negar provimento a ambos os recursos.) (...) Considerando o dano suportado pelo Apelante é a reparação por dano moral configurada in re ipsa, em face das circunstâncias do caso concreto, a situação sócio-financeira das partes e a reprovabilidade da atuação da demandada, tendo que a importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) é suficiente para reparar o dano imaterial experimentado pelo Apelante e, igualmente, reprovando a conduta irregular atribuível à construtora ré. (0059662-15.2011.8.14.0301, 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, DECISÃO MONOCRÁTICA, Relator: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, DJE 17/11/201)

APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - RECURSOS DE APELAÇÃO INTERPOSTOS POR AMBAS AS PARTES QUE SERÃO ANALISADOS CONJUNTAMENTE - MÉRITO: POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL NA HIPÓTESE DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - LUCROS CESSANTES PRESUNÇÃO QUANTUM ARBITRADO A TÍTULO DE DANOS MATERIAIS EM CONFORMIDADE COM AS PROVAS CARREADAS NOS AUTOS - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - CIRCUNSTÂNCIAS QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRÊCIMENTO VALOR FIXADO QUE OBSERVA OS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL ARBITRADO PELO JUÍZO DE PISO - RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS - É COMO VOTO (0017858-23.2011.8.14.0301, Acórdão: 161.676, 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Relator: MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, DJE 30/06/2016)

APELAÇÃO CÍVEL DO RÉU. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONSUMIDOR. CONTRATUAL.



RESPONSABILIDADE CIVIL. ALEGAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA IX QUE ESTIPULA O PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA ENTREGA DE 360 DIAS. REJEITADA, ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELA JURISPRUDÊNCIA, PRAZO QUE NÃO PODE ULTRAPASSAR 180 DIAS. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DANO MATERIAL. REJEITADA, COMPROVAÇÃO DE GASTOS COM O PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO DEMANDANTE - ART. 333, II, CPC. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL. REJEITADA, DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. SITUÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. COMPROVAÇÃO DOS FATOS QUE GERARAM CONSTRANGIMENTO E SEUS DESDOBRAMENTOS NA ESFERA PERSONALÍSSIMA DO DEMANDANTE. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO - ARTS. 186, 187 E 927, CPC C/C ART. 5º, V E X, CF. PEDIDO ALTERNATIVO DE MINORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REJEITADO, AO CONTRÁRIO DO QUE SE ALEGA, O VALOR DE R\$ 5.000,00, FIXADO NA ORIGEM, ESTÁ EM PATAMAR AQUÉM DO ADEQUADO. PRECEDENTES STJ. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. APELAÇÃO CÍVEL DO AUTOR. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ACOLHIDO, FIXAÇÃO EM R\$ 20.000,00, VERBA QUE MELHOR REFLETE A EXTENSÃO DO DANO E AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO, ATENDENDO AOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE, PROPORCIONALIDADE E PUNIBILIDADE. PEDIDO DE CONDENAÇÃO EM JUROS, CORREÇÃO E MULTA CONTRATUAIS CONFORME PARÂMETROS ESTIPULADOS PELO PRÓPRIO DEMANDANTE. ACOLHIMENTO PARCIAL, APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA PRÉ-EXISTENTE, REVERSÃO DA CLÁUSULA DE JUROS DE MORA DE 2% A.M. EM FAVOR DO CONSUMIDOR E CORREÇÃO MONETÁRIA NOS TERMOS DA CLÁUSULA 7.6 DO CONTRATO. PRECEDENTES STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. REFORMA EX OFFICIO PARA QUE OS CONSECUTÓRIOS LEGAIS SOBRE A INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, INCIDAM SOMENTE A PARTIR DA CITAÇÃO (ART. 405, CC C/C ART. 219, CPC) E CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O EVENTO DANOSO (SÚMULA N.º 43/STJ). JÁ SOBRE A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, INCIDIRÃO JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DESTA DECISÃO, EM VISTA DA MAJORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO (SÚMULA N.º 362/STJ).

(APELAÇÃO CIVEL N.º 2014.3.021204-7, RELATOR: DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Julgado em 03/12/2015)

Outros Tribunais, também, tem assim entendido:

Ementa: EMENTA: ORDINÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. CONSTRUTORA. ATRASO NA OBRA. DANO MORAL IN RE IPSA. O recebimento das chaves comprova que o imóvel foi entregue fora do prazo contratual e legal. Conjunto probatório que evidencia a falha na prestação do serviço. Responsabilidade civil objetiva das Apelantes. Dano moral in re ipsa. Dever de indenizar. Negado provimento dos recursos de Apelação.

(TJ-RJ, APL 00293911720138190203 RJ, Relator (a): DES. ANDREA FORTUNA TEIXEIRA, Julgamento: 28/09/2015, VIGÉSIMA QUINTA CAMARA CIVEL/ CONSUMIDOR, Data de publicação: 06/10/2015)

APELAÇÃO – Ação de indenização por danos materiais e morais – Parcial Procedência – Atraso na entrega das obras – Ausência de caso fortuito ou força maior – Riscos próprios do negócio que não devem ser repassados ao consumidor – Prazo de tolerância afastado – Precedentes – Danos materiais decorrentes da impossibilidade de usufruírem do imóvel no período da mora – Locatício arbitrado, com proporcionalidade, em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato – Dano moral (in re ipsa) – Atraso, embargo da obra e risco de demolição – Ônus da sucumbência a cargo da ré – Recurso dos autores parcialmente provido e Improvido o da requerida.

(TJ-SP, APL 10343694320138260100 SP, Relator(a): Egidio Giacoia, Julgamento: 30/11/2015, 3ª Câmara de Direito Privado, Publicação: 01/12/2015)

Ora, é inegável que o inadimplemento do contrato, associado ao total descaso das apelantes causaram o prejuízo moral alegado na petição inicial. Como se vê, a apelada sentiu-se iludida com a promessa da compra do



imóvel oferecida pelas recorrentes. Não se olvida que a compra do imóvel gera expectativas e esperanças que acabaram inegavelmente frustrando a adquirente em tal monta que superou em muito o simples aborrecimento ou mero dissabor.

Com efeito, a indenização por dano moral deve ser fixada mediante prudente arbítrio do Juiz, de acordo com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observada a finalidade compensatória, a extensão do dano experimentado e, o grau de culpabilidade do agente. Deve ainda, constituir exemplo didático para o ofensor, de que a sociedade e o Direito repugnam a conduta violadora, porque é incumbência do Estado defender e resguardar a dignidade humana.

Ciente de que a indenização objetiva sancionar o lesante, inibindo-o em relação a novas condutas, seu valor deve corresponder a um desestímulo, contudo, sem ensejar enriquecimento ilícito do ofendido, mas também não pode ser ínfimo a ponto de permitir a reincidência em conduta negligente.

Esclarece-nos Caio Mário da Silva Pereira (in Responsabilidade Civil, Forense, 1990, p. 61) as funções da indenização por danos morais: "O fulcro do conceito ressarcitório acha-se deslocado para a convergência de duas forças: caráter punitivo para que o causador do dano, pelo fato da condenação, veja-se castigado pela ofensa praticada e o caráter compensatório para a vítima que receberá uma soma que lhe proporcione prazer em contrapartida do mal". Na espécie, analisadas as peculiaridades do caso concreto, tais como a condição social das partes, o prejuízo experimentado, bem como as lesões sofridas, haja vista que o atraso na entrega do imóvel chegou a 04 (quatro anos), fixo o quantum indenizatório em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que se amolda a média observada nas decisões jurisprudenciais trazidas aos autos. Em se tratando de dano moral em resolução de compromisso de compra e venda pelo promitente comprador, a aplicação dos juros moratórios deve incidir a partir do trânsito em julgado da decisão, e a correção monetária, pelo IPCA, desde a data do arbitramento, conforme Súmula nº 362 do STJ e jurisprudência do C. STJ:

Súmula nº 362. A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento.

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – DESISTÊNCIA MOTIVADA POR PARTE DO COMPRADOR – RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS – JUROS DE MORA – TERMO INICIAL – DATA DO TRÂNSITO EM JULGADA DA DECISÃO JUDICIAL – DECISÃO AGRAVADA EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE – PRECEDENTES. INSURGÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. 1. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postula, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal conveniada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão. (REsp 1008610/RJ, Rel. Ministro Aldir Passarinho Júnior, Segunda Seção, Dje 3/9/2008). 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no Agravo de Instrumento no REsp. 18.316/PE, Rel. Min. MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/05/2012, DJe 22/05/2012)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA. COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA PELO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DECISÃO JUDICIAL. SÚMULA 83/STJ. 1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o termo inicial dos juros de mora na hipótese de



devolução de valores decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador é a data do trânsito em julgado da decisão. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no Agravo de Instrumento no REsp. 18.316/PE, Rel. Min. MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/05/2012, DJe 22/05/2012)

Por fim, ressalta-se, a fixação dos índices de correção monetária e juros de mora constitui matéria de ordem pública, implícita no pedido principal formulado nos autos, razão pela qual não há falar em afronta aos princípios que vedam a reformatio in pejus.

Posto isto, CONHEÇO E DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso das apelantes, modificando a sentença recorrida quanto ao valor fixado para os lucros cessantes e danos morais, mantida a condenação à devolução em dobro das arras confirmatórias e a devolução integral das parcelas pagas nos termos da fundamentação legal, doutrinária e jurisprudencial lançada, mantida a decisão guerreada em seus demais termos, por se tratar da melhor medida de Direito ao caso em comento.

É como voto.

Belém – PA, 10 de novembro de 2016.

José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior
Juiz Convocado - Relator