



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO- 1ª TURMA DE DIREITO
PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL NO 00350590420138140301
APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO: DANIEL PANTOJA RAMALHO E OUTROS
APELADO: CARLOS ALBERTO SCHAFAROWSKI CONTI JUNIOR
ADVOGADO: NATANAEL BRUNO SANTOS NASCIMENTO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de apelação cível interposta por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inconformada com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que julgou procedente a ação de rescisão contratual c/c devolução de valores e danos morais, movida por CARLOS ALBERTO SCHAFAROWSKI CONTI JUNIOR.

O autor adquiriu uma unidade imobiliária da Construtora requerida, com prazo de entrega para 30/07/2014, mas o prazo foi prorrogado para outubro de 2015, no que não concordou o autor, e por este motivo, requereu a rescisão contratual com a devolução dos valores pagos e danos morais.

Contestação às fls. 78/109.

Sentença de fls. 148/150, julgando procedente a ação para condenar a META EMPREENDIMENTOS a devolver os valores pagos, devidamente corrigidos, pagar multa contratual, assim como danos morais no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Apelação da META EMPREENDIMENTOS às fls. 154/168, alegando em síntese: improcedência dos danos morais, improcedência da multa contratual, improcedência da devolução integral do valor pago, honorários de sucumbência demasiados e prequestionamento da matéria. Requer ao final o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 174/186.

É o relatório. Peço julgamento.

BELÉM, DE DE 2017

Gleide Pereira de Moura
relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO- 1ª TURMA DE DIREITO
PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL NO 00350590420138140301
APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO: DANIEL PANTOJA RAMALHO E OUTROS
APELADO: CARLOS ALBERTO SCHAFAROWSKI CONTI JUNIOR
ADVOGADO: NATANAEL BRUNO SANTOS NASCIMENTO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

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

É fato incontroverso nos autos que a construtora apelante não entregou o imóvel adquirido pelo apelado no prazo estipulado no contrato firmado entre as partes.

Assim, tendo em vista que a recorrente não entregou o imóvel adquirido pelo apelado no prazo estipulado no contrato firmado entre as partes, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa dela, apelante.

Em consequência lógica da rescisão do contrato, impõe-se a restituição das parcelas pagas pelo comprador, ora apelado, devidamente corrigidas, tendo em vista a relação contratual entre as partes, como bem entendeu a sentença.

Esclareço que impossível qualquer retenção pela promitente vendedora, ora apelante, de qualquer percentual, haja vista que a rescisão se deu por culpa exclusiva dela, em razão da não entrega do imóvel no prazo estipulado no contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535 DO CPC/1973. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. REAVALIAÇÃO DOS CONTRATOS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO DO PROMITENTE-COMPRADOR PRESUMIDO. PRECEDENTES. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)7. Consoante entendimento consolidado no STJ, o direito à retenção de percentual das parcelas pagas somente é assegurado à construtora quando a rescisão decorre da desistência ou da inadimplência do adquirente e o prejuízo do promitente-comprador com o atraso da vendedora é presumido em decorrência da impossibilidade de se utilizar o bem.

8. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 209.132/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 01/09/2016, DJe 06/09/2016). 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.

(...)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).

Sobre à multa rescisória, vejo que, também, não assiste razão ao apelante. Analisando o contrato celebrado entre as partes, é possível perceber que há fixação de multa para ambas as partes em caso de descumprimento do contrato, conforme se vê na cláusula 11.1.4 (f. 31):

d) multa contratual desde já fixada em 2% (dois por cento) do valor atualizado do imóvel.

Desta forma, entendo que correta a aplicação de tal multa, haja vista a rescisão do contrato, em razão da não entrega do imóvel no prazo estipulado, atribuída exclusivamente à promitente vendedora, ora apelante, como bem entendeu o douto julgador primevo.

Em relação aos danos morais, inegável que o atraso na entrega do imóvel adquirido pelo apelado, frustrou as suas expectativas de uso e propriedade, causando-lhe angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade.

Quanto ao valor arbitrado no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), considero



um tanto elevado, devendo ser reduzido para R\$ 8.000,00 (oito mil reais), valor mais condizente com o dano sofrido.

O atraso na entrega do imóvel adquirido não pode ser considerado como mero dissabor, mas, sim efetivo abalo suscetível de indenização, notadamente diante da frustração do direito de moradia, bem como os transtornos oriundos do descumprimento do referido contrato.

- A indenização por dano moral deve ser fixada em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sendo suficiente para reparar dano, como se extrai do art. 944, caput do Código Civil. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.16.063874-8/001, Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/12/2016, publicação da súmula em 17/01/2017).

Sobre os honorários de sucumbência nada a reparar, eis que observado o grau de desempenho dos causídicos atuantes.

Por fim, quanto ao aventado prequestionamento, observo que o recurso de apelação não se presta ao prequestionamento de dispositivos legais mencionados nas razões de apelo, constituindo excesso de formalismo ter como indispensável que o acórdão mencione os artigos de lei apontados pelas partes, como forma de acesso aos Tribunais Superiores.

Assim, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da Construtora apelante, para reduzir os danos morais para R\$ 8.000,00 (oito mil reais), mantendo a sentença em seus demais termos. É como voto.

BELÉM, 20 DE OUTUBRO DE 2017

Gleide Pereira de Moura
Relatora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO- 1ª TURMA DE DIREITO
PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL NO 00350590420138140301
APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO: DANIEL PANTOJA RAMALHO E OUTROS
APELADO: CARLOS ALBERTO SCHAFAROWSKI CONTI JUNIOR
ADVOGADO: NATANAEL BRUNO SANTOS NASCIMENTO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA



EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. COMO CONSEQUÊNCIA LÓGICA DA RESCISÃO DO CONTRATO, IMPÕE-SE A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS PELO COMPRADOR, ORA APELADO, DEVIDAMENTE CORRIGIDAS, TENDO EM VISTA A RELAÇÃO CONTRATUAL ENTRE AS PARTES, COMO BEM ENTENDEU A SENTENÇA. CORRETA A APLICAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL, HAJA VISTA A RESCISÃO DO CONTRATO, EM RAZÃO DA NÃO ENTREGA DO IMÓVEL NO PRAZO ESTIPULADO, ATRIBUÍDA EXCLUSIVAMENTE À PROMITENTE VENDEDORA. SOBRE OS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA NADA A REPARAR, EIS QUE OBSERVADO O GRAU DE DESEMPENHO DOS CAUSÍDICOS ATUANTES. QUANTO AO VALOR ARBITRADO NO MONTANTE DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS), CONSIDERO UM TANTO ELEVADO, DEVENDO SER REDUZIDO PARA R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS), VALOR MAIS CONDIZENTE COM O DANO SOFRIDO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer do recurso e darem parcial provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exmo. Sr. Dr. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dra. Maria Filomena de Almeida Buarque, 3ª Sessão Extraordinária realizada em 20 de outubro de 2017.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora