



ACÓRDÃO N. DJE:
APELAÇÃO CÍVEL N. 0041845-14.2008.8.14.0301
APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.
APELANTE: TORRE DE FERRARA INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADO: DOUGLAS MOTA DOURADO – OAB/PA 14.637
ADVOGADO: DIOGO FIGUEIREDO BASTOS – OAB/PA 17.213
ADVOGADO: RAFAEL REZENDE DE ALBUQUERQUE – OAB/PA 21.379
APELADO: MARCELO ALEXANDRE PRADO MAGALHÃES
ADVOGADA: ANGÉLICA VARELA DE LIMA – OAB/PA 17.533
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA
RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO – AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELAS REQUERIDAS CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E TORRE DE FERRARA INCORPORADORA LTDA – RELAÇÃO DE CONSUMO – RESPONSABILIDADE OBJETIVA DAS CONSTRUTORAS /INCORPORADORAS – ART. 14 DO CDC – DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE CULPA OU DOLO DO FORNECEDOR QUE NÃO AFASTA OU ELIDE A EXIGÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DOS DEMAIS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL, DENTRE OS QUAIS, O DANO – RECUSA EM FORNECER PROJETO/PLANTA OFICIAL DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE POR SI SÓ, NÃO CONSTITUI LESÃO A ESFERA MORAL – MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE DANO DE NATUREZA MORAL A ENSEJAR O DEVER DE INDENIZAR – CONDENAÇÃO QUE DEVE SER AFASTADA – REFORMA DA SENTENÇA – RECURSO ADESIVO INTERPOSTO PELO AUTOR MARCELO ALEXANDRE PRADO MAGALHÃES – RESCISÃO DO CONTRATO – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL MÚTUO – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – FORMA SIMPLES – COMPENSAÇÃO QUE OCORREU DE BOA-FÉ – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO – MODIFICAÇÃO DE OFÍCIO – REFORMA DA SENTENÇA – RECURSOS DE APELAÇÃO E ADESIVO CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.

Recurso de Apelação Interposto pelas Requeridas Construtora Leal Moreira Ltda e Torre de Ferrara Incorporadora Ltda

1 – Cinge-se a controvérsia recursal a aferição da ocorrência ou não de dano extrapatrimonial a ensejar o dever de indenizar; bem como a adequação do quantum indenizatório fixado em sentença.

2 – A responsabilidade das construtoras requeridas/apelantes, apesar de objetiva, não é integral, mas subordinada ao defeito do serviço, hipótese em que se pode falar propriamente em violação do dever de qualidade.

3 – Assim, evidencia-se que a desnecessidade de comprovação de culpa ou dolo, não afasta ou elide a exigência de demonstração dos demais pressupostos da responsabilidade civil.



3 – É imperioso para que se configurasse o dever de indenizar, a demonstração do dano extrapatrimonial impingido a parte autora, visto que, sem a comprovação inequívoca do abalo sofrido, não há como se acolher a pretensão de reparação, pois, nesse caso, o dano moral não pode ser presumido.

4 – In casu, mesmo considerando a ocorrência da recusa em fornecer ao autor/apelado o projeto oficial de construção do empreendimento imobiliário, face ausência de impugnação específica dessa matéria pelas requeridas/apelantes em sua peça de defesa, tem-se que tal fato, por si só, não constitui lesão a esfera moral do autor.

5 – Na verdade, a recusa em disponibilizar a planta do imóvel ao qual faz jus o comprador, se constitui em descumprimento contratual das construtoras/incorporadoras, sendo assente, entretanto, que o mero descumprimento contratual não configura dano de natureza moral a ensejar o dever de indenizar.

6 – Destarte, a ausência de prova do efetivo abalo moral suportado pelo autor/apelante implica no decreto de improcedência da pretensão indenizatória, impondo-se o provimento do presente recurso apelatório para a reforma do decisum primevo neste ponto.

Recurso Adesivo Interposto pelo Autor Marcelo Alexandre Prado Magalhães

7 – Cinge-se a controvérsia recursal a necessidade de restituição pelas construtoras/incorporadoras requeridas do montante pago pelo autor/recorrente.

8 – Com efeito, uma vez rescindido o contrato pactuado entre as partes, faz jus o comprador à restituição proporcional do que efetivamente pagou, com a devida atualização monetária.

9 – No caso dos autos, verifica-se que ambas as partes concorreram para a resilição do ajuste, ou seja, houve evidente inadimplemento contratual mútuo, não sendo possível atribuir a rescisão contratual apenas à uma das partes litigantes, hipótese esta em que os Tribunais pátrios têm entendido pelo retorno do status quo ante, com a restituição integral dos valores pagos.

10 – O arguindo repasse dos valores a empresa de corretagem não elide o dever das construtoras recorridas de restituir o montante pago pelo comprador; igualmente, não merece guarida o pedido do autor/recorrente de ressarcimento em dobro dos valores, com fulcro no art. 42 do CDC, uma vez que, a compensação dos valores ocorreu na vigência do negócio jurídico e, portanto, de boa-fé.

11 – Destarte, impõe-se a restituição integral pelas requeridas/recorridas do montante de R\$ 6.617,92 (Seis mil, seiscentos e dezessete reais e noventa e dois centavos) pago pelo autor/recorrente, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês (desde a propositura da demanda) e correção monetária pelo INPC/IBGE a partir da prolação do decisum.

12 – Por fim, ante a reforma do decisum vergastado e a parcial procedência da exordial, mantem-se a decretada sucumbência recíproca, modificando-se apenas a base de incidência dos honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) que devem recair sobre o valor da condenação.

13 – Recurso de Apelação e Recurso Adesivo CONHECIDOS para:

13.1 – DAR PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso de Apelação interposta



pelas construtoras/incorporadoras requeridas, reformando a sentença primeva para afastar a condenação em danos morais nela perfilhada.

13.2 – DAR PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso Adesivo interposto pelo autor para condenar as requeridas/recorridas a restituir integralmente o montante de R\$ 6.617,92 (Seis mil, seiscentos e dezessete reais e noventa e dois centavos) pago pelo autor/recorrente, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês (desde a propositura da demanda) e correção monetária pelo INPC/IBGE a partir da prolação do decisum.

13.3 – Ademais, ante a reforma do decisum vergastado e a parcial procedência da exordial, mantem-se a decretada sucumbência recíproca, modificando-se apenas a base de incidência dos honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) que devem recair sobre o valor da condenação em restituição de valores.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na Sessão Ordinária realizada em 12 de março de 2019, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso de Apelação e a Recurso Adesivo nos termos do voto da Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora Relatora



APELAÇÃO CÍVEL N. 0041845-14.2008.8.14.0301
APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.
APELANTE: TORRE DE FERRARA INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADO: DOUGLAS MOTA DOURADO – OAB/PA 14.637
ADVOGADO: DIOGO FIGUEIREDO BASTOS – OAB/PA 17.213
ADVOGADO: RAFAEL REZENDE DE ALBUQUERQUE – OAB/PA 21.379
APELADO: MARCELO ALEXANDRE PRADO MAGALHÃES
ADVOGADA: ANGÉLICA VARELA DE LIMA – OAB/PA 17.533
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA
RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2^a TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO CÍVEL interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., e TORRE DE FERRARA INCORPORADORA LTDA., e RECURSO ADESIVO interposto por MARCELO ALEXANDRE PRADO MAGALHÃES, inconformados com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 11^a Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, ajuizada pelo último recorrente, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial.

Em sua exordial (fls. 02-20), narrou o autor/apelado ter firmado com as requeridas contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária no empreendimento Torre de Vert. Acrescentou que as requeridas teriam se negado a lhe entregar o projeto oficial da construção, e que as únicas plantas disponibilizadas, não possuiriam sequer assinaturas de todos os responsáveis técnicos ou apresentavam falhas de cálculos elementares e, por fim, entregaram-lhe uma que não estaria registrada na Secretaria de Urbanismo do Município de Belém-PA (SEURB).

Afirmou que em razão da constante negativa no fornecimento do documento, o requerente sustou os cheques dados às demandadas e estas, por sua vez, resolveram o contrato com o requerente por inadimplemento contratual.

Pleiteou, assim, a procedência da exordial para condenar o demandante ao pagamento de indenização à título de danos materiais no importe de 13.235,84 (treze mil, duzentos e trinta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) e danos morais no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Juntou o requerente, documentos às fls. 21-93 dos autos.

Em contestação (fls. 130-144), aduziram as construtoras requeridas terem rescindido o contrato por inadimplemento contratual do autor, face a injustificada sustação dos cheques por este, incidindo na hipótese de exceção de contrato não cumprido, pugnando, assim, pela improcedência da exordial.

Em audiência instrutória (fls. 234-240), foi procedida a oitiva das testemunhas arroladas pelas partes.

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (fls. 303-304), que julgou parcialmente procedente a pretensão exordial para condenar as



requeridas ao pagamento de indenização a título de danos morais no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescida de correção monetária e juros de mora simples de 1% (um por cento) ao mês, ambos a partir do arbitramento.

Declarando a sucumbência recíproca, condenou as partes ao pagamento pro rata das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

Inconformadas, as requeridas CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., e TORRE DE FERRARA INCORPORADORA LTDA., interpuseram Recurso de Apelação (fls. 310-319). Alega que o autor não se desincumbiu do múnus de comprovar a ocorrência de solicitação dos projetos da construção, tampouco, da arguida negativa das apelantes em fornece-los, não sendo possível presumir sua ocorrência.

Aduz ser inconteste que a rescisão do ajuste decorreu de conduta dolosa e unilateral do apelado de sustar sem justificativa plausível, os cheques fornecidos as apelantes.

Argui inexistir qualquer situação que enseje a caracterização de dano extrapatrimonial, tampouco, a demonstração do dano de natureza moral suportado pelo autor/apelado.

Arrazoa que o quantum indenizatório fixado à título de dano moral seria exacerbado, ensejando enriquecimento sem causa do apelado, pugnando por sua minoração.

Pleiteia, assim, pelo provimento da apelação para reformada a sentença primeva, seja a pretensão autora julgada totalmente improcedente.

Em sede de contrarrazões (fls. 328-335), aduz o autor/apelado não assistirem razão as apelantes em suas alegações, pugnando pelo desprovimento do recurso.

Por sua vez, apresentou autor MARCELO ALEXANDRE PRADO MAGALHÃES Recurso de Adesivo (fls. 336-341).

Alega que a sustação dos cheques ocorreu justificadamente, tendo a rescisão do contrato decorrido exclusivamente por culpa das requeridas, impondo-se a condenação destas ao pagamento de danos materiais em dobro dos valores pagos pelo recorrente à título de primeira parcela do contrato.

Aduz que não sendo as requeridas condenadas a restituírem em dobro os valores pagos pelo autor/recorrente, que se determine, alternativamente, a restituição do montante em sua forma simples.

Argui que rescindido o contrato impõe-se a restituição dos valores pagos à título de primeira parcela do ajuste, sob de restar caracterizada a percepção de vantagem econômica indevida das requeridas/recorridas.

Pugna, assim, pelo provimento do recurso adesivo para que seja reformada a sentença de piso, julgando totalmente procedente a pretensão autoral.

A apelação e o recurso adesivo foram recebidos em seus duplos efeitos (fl. 345).

Em contrarrazões ao recurso adesivo (fls. 346-351), arguem as requeridas/recorridas, não assistir razão o recorrente em suas alegações, pugnando pelo desprovimento do recurso.

Após regular distribuição, coube-me a relatoria do feito (fl. 352).

Instada as partes sobre a possibilidade de conciliação (fl. 354), manifestou-se favoravelmente a composição autor/recorrente (fl. 356), contrariamente,



entretanto, informaram as construtoras apelante a impossibilidade do acordo (fl. 357).
É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em pauta para julgamento.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pelas apelantes e pelo recorrente, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL

Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, os recursos em exame serão apreciados sob a égide do Código de Processo Civil de 1973, visto que a vergasta decisão foi publicada anteriormente à vigência do Novo Diploma Processual Civil.

QUESTÕES PRELIMINARES

Face a ausência de questões preliminares atenho-me ao exame do mérito da demanda.

MÉRITO

Considerando a dissociação das matérias suscitadas pelos apelantes, analiso individualizadamente os respectivos recursos de apelação e adesivo.



RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELAS REQUERIDAS CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E TORRE DE FERRARA INCORPORADORA LTDA

Cinge-se a controvérsia recursal a aferição da ocorrência ou não de dano extrapatrimonial a ensejar o dever de indenizar; bem como a adequação do quantum indenizatório fixado em sentença.

Consta das razões deduzidas pelas construtoras apelantes que o autor não se desincumbiu do múnus de comprovar a ocorrência de solicitação dos projetos da construção, tampouco, da arguida negativa das apelantes em fornece-los; ser inconteste que a resilição do ajuste decorreu de conduta dolosa e unilateral do apelado de sustar sem justificativa plausível, os cheques fornecidos as apelantes; inexistir qualquer situação que enseje a caracterização de dano extrapatrimonial, tampouco, a demonstração do dano de natureza moral suportado pelo autor/apelado; bem como que o quantum indenizatório fixado à título de dano moral seria exacerbado, pugnando por sua minoração.

Prima facie, evidencia-se que a relação jurídica em exame deve ser submetida aos ditames do , e por assim ser, comporta análise à luz da teoria da responsabilidade objetiva, consagrada no art. 14 do citado diploma legal, o que torna desnecessária qualquer discussão a respeito da existência, ou não, de culpa das construtoras.

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Dessa forma, as construtoras/incorporadoras ao assumirem a posição de fornecedoras da relação, quando de alguma forma causam prejuízo ao consumidor, no caso, o comprador do imóvel, respondem pelo dano causado, independente de culpa ou dolo.

Nessa senda, vejamos o posicionamento da jurisprudência pátria, in verbis:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - VÍCIO DE CONSTRUÇÃO - CDC - RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA - VÍCIOS NÃO COMPROVADOS - ART. 373, I DO CPC -PEDIDO IMPROCEDENTE - SENTENÇA MANTIDA. - São aplicadas as disposições do Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas estabelecidas nos Contratos inerentes aos negócios jurídicos referentes ao comércio, incorporação e de construção de empreendimentos imobiliários - A responsabilidade da construtora, como prestadora de serviço, é objetiva, só podendo ser excluída se provar questões de força maior, caso fortuito, culpa exclusiva da vítima ou fato de terceiro - Não tendo o autor se desincumbido do ônus que lhe incumbia de comprovar a existência dos alegados vício de construção do imóvel, deve ser mantida a sentença que julgou improcedente o pedido inicial.

(TJ-MG - AC: 10433150274077001 MG, Relator: Shirley Fenzi Bertão, Data de Julgamento: 26/11/0018, Data de Publicação: 30/11/2018). (Grifei).

CONSUMIDOR. CONSTRUTOR. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. HONORÁRIOS DO PERITO. 1. A responsabilidade da construtora é objetiva, de acordo com o diploma consumerista. Portanto, para excluí-la, deveria a parte ter demonstrado quaisquer das hipóteses previstas



no art. 12, § 3º, do CDC. 2. Cabível a indenização por danos materiais dos gastos com os honorários do engenheiro, que elaborou perícia técnica utilizada como elemento de convicção para a condenação na sentença, mesmo que tenha sido realizada antes do início do processo. 3. Não se trata de custas processuais, a despesa com o pro labore do engenheiro, que produziu laudo técnico anterior ao ajuizamento da ação. 4. Sentença reformada. Recurso provido.

(TJ-DF - APC: 20130710114663, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, Data de Julgamento: 01/07/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 10/07/2015). (Grifei).

Destaca-se que a responsabilidade dos fornecedores, apesar de objetiva, não é integral, mas subordinada ao defeito do serviço, hipótese em que se pode falar propriamente em violação do dever de qualidade.

Nos casos de responsabilidade objetiva, não se exige prova de culpa do agente para que seja obrigado a reparar o dano. Em alguns, ela é presumida pela lei. Em outros, é de todo prescindível, porque a responsabilidade se funda no risco (objetiva propriamente dita ou pura). (GONÇALVES, Carlos Roberto. Responsabilidade Civil. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 21-22).

Assim, evidencia-se que a desnecessidade de comprovação de culpa ou dolo do fornecedor, não afasta ou elide a exigência de demonstração dos demais pressupostos da responsabilidade civil.

O diploma cível pátrio estabelece expressamente em seu art. 186, a possibilidade de reparação civil decorrente de ato ilícito, inclusive nas hipóteses em que o dano seja de caráter especificamente moral.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Com efeito, sabe-se que a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, a presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade entre ambos.

Noutras palavras, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

Nesse sentido, preleciona Jorge Franklin Alves Felipe:

"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima".

(FELIPE, Jorge Franklin Alves. Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).



Acerca do dano, destaca-se a sua imprescindibilidade para a caracterização da responsabilidade civil, conforme ensina a doutrina civilista pátria:

O dano è, sem dúvida, o grande vilão da responsabilidade civil. Não haveria que se falar em indenização, nem em ressarcimento, se não houvesse o dano. Pode haver responsabilidade sem culpa, mas não pode haver responsabilidade sem dano. Na responsabilidade objetiva, qualquer que seja a modalidade do risco que lhe sirva de fundamento — risco profissional, risco proveito, risco criado etc. —, o dano constitui o seu elemento preponderante. Tanto è assim que, sem dano, não haverã o que reparar, ainda que a conduta tenha sido culposa ou ate dolosa.

(CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil. 8ª Edição. São Paulo: Atlas, 2008. p. 70).

Assim, para que se configurasse o dever de indenizar, seria imprescindível a demonstração do dano extrapatrimonial impingido a parte autora. Contudo, sem a demonstração inequívoca do abalo sofrido, não há como se acolher a pretensão de reparação, pois, nesse caso, o dano moral não pode ser presumido, tendo que restar cabalmente comprovado.

Nesta senda, cumpre destacar novamente os ensinamentos de Sergio Cavaliere Filho para quem:

Na tormentosa questão de saber o que configura o dano moral cumpre ao juiz seguir a trilha da lógica do razoável, em busca da sensibilidade ético-social normal. [...] Nessa linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflição, angústia e desequilíbrio em seu bem estar, não bastando mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada.

(CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil. São Paulo: Ed Atlas, 2007).

Ressalta-se ser este o entendimento adotado de forma majoritária pelos Tribunais pátrios, conforme precedente, in verbis:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - RELAÇÃO DE CONSUMO - RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA - NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DOS DANOS - O construtor caracteriza-se como autêntico fornecedor de serviços, sendo incontestada sua responsabilidade objetiva, nos termos do art. 12, do CDC. - A responsabilidade objetiva dispensa a análise do elemento culpa, permanecendo imprescindível à procedência do pleito indenizatório a demonstração dos danos causados.

(TJ-MG - AC: 10000170351415001 MG, Relator: Alexandre Santiago, Data de Julgamento: 12/06/0017, Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 19/06/2017). (Grifei).

In casu, verifica-se que o dano extrapatrimonial arguido pelo autor/apelado se consubstanciaria na suposta recusa das requeridas/apelantes em fornecer o projeto oficial de construção do empreendimento ao autor, visto que as plantas disponibilizadas estariam desprovidas de assinaturas de todos os responsáveis técnicos, bem como apresentariam divergência com o projeto registrado na Secretaria de Urbanismo do Município de Belém/PA (SEURB).



Com efeito, mesmo considerando a ocorrência da recusa em fornecer ao autor/apelado o projeto oficial de construção do empreendimento imobiliário, face ausência de impugnação específica dessa matéria pelas requeridas/apelantes em sua peça de defesa, tem-se que tal fato, por si só, não constitui lesão a esfera moral do autor.

Na verdade, a recusa em disponibilizar a planta do imóvel ao qual faz jus o comprador, se constitui em descumprimento contratual das construtoras/incorporadoras, sendo assente, entretanto, que o mero descumprimento contratual não configura dano de natureza moral a ensejar o dever de indenizar.

Acerca da matéria, vejamos o posicionamento adotado pelos Tribunais pátrios:

APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. JULGAMENTO ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. MULTA. EMBARGOS PROTETATÓRIOS. AFASTAMENTO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. PROPORCIONALIDADE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Ocorre julgamento ultra petita quando o ato decisório extrapola o pedido inaugural, em afronta aos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil, inexistindo congruência entre a decisão de mérito e o pedido. Quando o provimento judicial não extrapola o Pedido Inicial, não há que se falar em julgamento além do pedido. 2. Os juros de mora decorrente de responsabilidade civil contratual têm como termo inicial a data da citação. 3. Não é cabível a aplicação de multa por oposição de Embargos de Declaração, quando esse não tem o intuito de procrastinar, adiar, retardar ou postergar a marcha processual. 4. Conforme entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, a mera quebra de um contrato ou o mero descumprimento contratual não gera dano moral. 5. Diante do parcial provimento do recurso de Apelação, resta comprovada a sucumbência recíproca das partes, sendo assim, os honorários deverão ser proporcionalmente distribuídos entre elas, arcando cada uma com 50% (cinquenta por cento) do valor arbitrado. 6. Recurso conhecido e parcialmente provido.

(TJ-DF 07016788920188070007 DF 0701678-89.2018.8.07.0007, Relator: EUSTÁQUIO DE CASTRO, Data de Julgamento: 30/01/2019, 8ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 04/02/2019). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA DE NOTEBOOK. DEFEITO. CONserto QUE EXCEDEU O PRAZO DE 30 DIAS PREVISTO NO ART. 18 DO CDC. DIREITO DO CONSUMIDOR EM POSTULAR A SUBSTITUIÇÃO DO BEM OU A DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA, DEVIDAMENTE CORRIGIDA. DANOS MORAIS NÃO VERIFICADOS, JÁ QUE O MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO GERA DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PROVA DE QUE A INDISPONIBILIDADE DO BEM TENHA GERADO DANOS DE ORDEM EXTRAPATRIMONIAL. DEMANDA PROCEDENTE EM PARTE. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.

(TJ-RS - AC: 70065827206 RS, Relator: Pedro Luiz Pozza, Data de Julgamento: 27/08/2015, Décima Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 28/08/2015). (Grifei).

DANOS MORAIS – PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO CONCRETIZADA – Mero descumprimento contratual não gera dano moral – Precedentes da Corte e da Câmara – Sentença mantida – Apelo desprovido.

(TJ-SP - APL: 00226329820108260477 SP 0022632-98.2010.8.26.0477, Relator: Percival Nogueira, Data de Julgamento: 08/08/2016, 6ª Câmara de Direito Privado,



Data de Publicação: 08/08/2016). (Grifei).

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. MERO DISSABOR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REVISÃO. RECURSOS NÃO PROVIDOS. SENTENÇA MANTIDA. 1. A mera quebra de um contrato ou o mero descumprimento contratual não gera dano moral, conforme entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça. 2. A fixação dos honorários advocatícios nas causas cujo proveito econômico for inestimável ou irrisório será realizada por apreciação equitativa, conforme disposição do artigo 85, parágrafo oitavo, do Código de Processo Civil. 3. Recursos conhecidos e desprovidos. (TJ-DF 20160110201163 DF 0006460-72.2016.8.07.0001, Relator: EUSTÁQUIO DE CASTRO, Data de Julgamento: 13/07/2017, 8ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 21/07/2017). (Grifei).

Desse modo, reforça-se que mero descumprimento contratual não gera danos morais passíveis de reparação pecuniária, visto que o prejuízo imaterial requer mais que o mero dissabor e exige prova de violação à honra, à dignidade ou a outro direito de personalidade do contratante.

Isto posto, não sendo dano na hipótese dos autos presumido, a demonstração de que efetivamente ocorreu o abalo moral era múnus que recai sobre o autor/apelado, do qual, entretanto, não se desincumbiu.

Destarte, a ausência de prova do efetivo abalo moral suportado pelo autor/apelante implica no decreto de improcedência da pretensão indenizatória, impondo-se o provimento do presente recurso apelatório para a reforma do decisum primevo neste ponto.

RECURSO ADESIVO INTERPOSTO PELO AUTOR MARCELO ALEXANDRE PRADO MAGALHÃES

Cinge-se a controvérsia recursal a necessidade de restituição pelas construtoras/incorporadoras requeridas do montante pago pelo autor/recorrente. Consta das razões deduzidas pelo recorrente que rescindido o contrato impõe-se a restituição dos valores pagos à título de primeira parcela do ajuste, sob de restar caracterizada a percepção de vantagem econômica indevida das requeridas/recorridas; que a sustação dos cheques ocorreu justificadamente, tendo a rescisão do contrato decorrido exclusivamente por culpa das requeridas, impondo-se a condenação destas ao pagamento de danos materiais em dobro dos valores pagos pelo recorrente à título de primeira parcela do contrato; bem como que não sendo as requeridas condenadas a restituírem em dobro os valores pagos pelo autor/recorrente, que se determine, alternativamente, a restituição do montante em sua forma simples.

Conforme já destacado alhures, após as partes litigantes terem firmado contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, aduziu a parte autora que as construtoras requeridas/recorridas teriam se recusado em fornecer o projeto oficial de construção do empreendimento, razão pela qual, teria o autor sustados os cheques dado as demandas/recorridas na celebração do ajuste, tendo estas, por sua vez, rescindindo unilateralmente o referido contrato.



Salientou a parte autora que aos sustar os citados cheques, constatou que um deles (Cheque n. 850610) no montante de R\$ 6.617,92 (Seis mil, seiscentos e dezessete reais e noventa e dois centavos) já teria sido compensado, pugnando assim pela restituição dos valores.

Por sua vez, as requeridas em suas peças de defesa assentem quanto a compensação do referido valor, arguindo, entretanto, a impossibilidade de sua restituição em razão de que tais valores teriam sido repassados a empresa Cia Belém Lançamentos Imobiliários Ltda., a título de serviços de corretagem.

Com efeito, uma vez rescindido o contrato pactuado entre as partes, faz jus o comprador à restituição proporcional do que efetivamente pagou, com a devida atualização monetária.

Nesta senda, pacificou-se o entendimento na jurisprudência pátria de ser abusiva e ilegal a cláusula do distrato decorrente de compra e venda imobiliária que prevê a retenção integral ou a devolução ínfima das parcelas pagas pelo promitente comprador, cingindo-se a discussão a hipótese de retenção de valores título de despesas administrativas, nos percentuais de 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento), conforme o caso concreto. Acerca do tema, já se pronunciou a Corte Cidadã, vide julgado in verbis:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. DEVOUÇÃO ÍNFIMA DO VALOR ADIMPLIDO. ABUSIVIDADE. RETENÇÃO DE PERCENTUAL SOBRE O VALOR PAGO. SÚMULA 7 DO STJ. 1. "O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato" (art. do), o que significa que a resilição bilateral nada mais é que um novo contrato, cujo teor é, simultaneamente, igual e oposto ao do contrato primitivo. Assim, o fato de que o distrato pressupõe um contrato anterior não lhe desfigura a natureza contratual, cuja característica principal é a convergência de vontades. Por isso, não parece razoável a contraposição no sentido de que somente disposições contratuais são passíveis de anulação em virtude de sua abusividade, uma vez que "onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito". 2. A lei consumerista coíbe a cláusula de decaimento que determine a retenção do valor integral ou substancial das prestações pagas por consubstanciar vantagem exagerada do incorporador. 3. Não obstante, é justo e razoável admitir-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador. 4. No caso, o Tribunal a quo concluiu, de forma escorreita, que o distrato deve render ao promitente comprador o direito à percepção das parcelas pagas. Outrossim, examinando o contexto fático-probatório dos autos, entendeu que a retenção de 15% sobre o valor devido seria suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da resilição contratual. Incidência da Súmula 7a7 do STJ. 5. Recurso especial não provido. [...].

(AgRg no Ag 866542 SC, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 04/12/2012, DJe 11/12/2012). (Grifei)

Nesse contexto, editou o Superior Tribunal de Justiça a Súmula 543, com escopo de estabelecer os parâmetros para restituição de valores e eventuais percentuais de retenção quando do desfazimento do contrato imobiliário, senão vejamos:

STJ – 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.

O texto da súmula pacificou o entendimento de que quando o incorporador/construtor der causa a rescisão deverá restituir a integralidade do valor pago em uma única parcela e de imediato, porém no caso da rescisão motivada pelo promitente comprador a devolução deve ser parcial.

No caso dos autos, verifica-se que ambas as partes concorreram para a rescisão do ajuste, ou seja, houve evidente inadimplemento contratual mútuo, não sendo possível atribuir a rescisão contratual apenas à uma das partes litigantes, hipótese esta em que os Tribunais pátrios têm entendido pelo retorno do status quo ante, com a restituição integral dos valores pagos, conforme precedente, in verbis:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. FRUSTRAÇÃO DA AVENÇA. INADIMPLEMENTO MÚTUO DE DEVERES CONTRATUAIS E ORIUNDOS DA CLÁUSULA GERAL DA BOA-FÉ OBJETIVA. DEVER ANEXO DE COOPERAÇÃO. ART. 422 DO CC. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RETORNO AO ESTADO DE COISAS ANTERIOR (STATUS QUO ANTE). DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE SINAL E CUSTOS DAS OBRAS NO IMÓVEL. INAPLICABILIDADE DO ART. 418 DO CC. CUSTOS DOS ALUGUÉIS QUE NÃO PODEM SER IMPUTADOS AOS PROMITENTES VENDEDORES. CONTRATO DE ALUGUEL ANTERIOR À CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL INDENIZÁVEL. RECURSOS AOS QUAIS SE CONHECE E SE NEGA PROVIMENTO.

(TJ-RJ - APL: 02366839320138190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 21 VARA CÍVEL, Relator: MARCIA FERREIRA ALVARENGA, Data de Julgamento: 30/08/2017, DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 04/09/2017). (Grifei).

Insta esclarecer, ainda, que o arguindo repasse dos valores a empresa de corretagem não elide o dever das construtoras recorridas de restituir o montante pago pelo comprador; igualmente, não merece guarida o pedido do autor/recorrente de ressarcimento em dobro dos valores, com fulcro no art. 42 do CDC, uma vez que, a compensação dos valores ocorreu na vigência do negócio jurídico e, portanto, de boa-fé.

Destarte, impõe-se a restituição integral pelas requeridas/recorridas do montante de R\$ 6.617,92 (Seis mil, seiscentos e dezessete reais e noventa e dois centavos) pago pelo autor/recorrente, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês (desde a propositura da demanda) e correção monetária pelo INPC/IBGE a partir da prolação do decism.

Por fim, ante a reforma do decism vergastado e a parcial procedência da exordial, mantem-se a decretada sucumbência recíproca, modificando-se apenas a base de incidência dos honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) que devem recair sobre o valor da condenação.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, CONHEÇO do Recurso de Apelação e do Recurso Adesivo para, nos termos da fundamentação:



DAR PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso de Apelação interposta pelas construtoras/incorporadoras requeridas, reformando a sentença primeva para afastar a condenação em danos morais nela perfilhada.

DAR PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso Adesivo interposto pelo autor para condenar as requeridas/recorridas a restituir integralmente o montante de R\$ 6.617,92 (Seis mil, seiscentos e dezessete reais e noventa e dois centavos) pago pelo autor/recorrente, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês (desde a propositura da demanda) e correção monetária pelo INPC/IBGE a partir da prolação do decisum.

Ademais, ante a reforma do decisum vergastado e a parcial procedência da exordial, mantem-se a decretada sucumbência recíproca, modificando-se apenas a base de incidência dos honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) que devem recair sobre o valor da condenação em restituição de valores.

É como voto.

Belém, 12 de março de 2019.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora