



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0005143-51.2015.8.14.0301

APELANTE: BATURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELANTE: ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA

APELANTE: CONSTRUTORA CAPITAL ROSSI

ADVOGADO: ERIC BITTENCOURT DE ALMEIDA E OUTROS

ADVOGADO: ALFREDO ZUCCA NETO E OUTROS

APELADO: EDUARDO TATHUHIRO NAKATA

APELADO: SIANE MARINA DA MAIA RIBEIRO

ADVOGADO: ROSSANA PARENTE SOUZA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C RESCISÃO CONTRATUAL COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO DETERMINOU A RESTITUIÇÃO AOS AUTORES A QUANTIA PAGA À RÉ, ACRESCIDA DE CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INPC-IBGE; AO PAGAMENTO DA QUANTIA DE R\$ 10.000,00 A TÍTULO DE DANOS MORAIS, ACRESCIDA DE CORREÇÃO MONETÁRIA CALCULADA PELO INPC-IBGE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. QUEM DEU CAUSA A RESCISÃO FOI A CONSTRUTORA, SENDO ILEGAL A RETENÇÃO DE VALORES. ÍNDICE SELIC NÃO APLICÁVEL AO CASO. SÚMULA 543 STJ.

I – Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelado adquiriu um imóvel na planta com promessa de entrega para 31/05/2013, com cláusula de tolerância de 180 dias, mas o que não ocorreu até o ajuizamento da ação, diante do atraso, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa da apelante, não devendo o comprador arcar com os ônus do desfazimento do contrato.

II – Quanto aos índices aplicados a título de correção monetária, o STJ pacificou o entendimento de que afastada má-fé da Construtora no atraso, é devida a correção monetária do saldo devedor, deve-se substituir o índice do INCC pelo do IPCA, salvo se o INCC for menor. Incorreta, portanto, a aplicação da alegada taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia).

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

IV – Quanto ao valor arbitrado no montante de R\$10.000,00 (dez mil reais), considero razoável e condizente com o dano sofrido, considerando o período de atraso, e todos os demais aspectos do caso concreto.

V - Recurso Conhecido e Desprovido.

ACORDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do Recurso interposto e Negaram Provedimento



nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Essa sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura, integrando a Turma Julgadora: Des. José Maria Teixeira do Rosário, Desa. Gleide Pereira de Moura e Des. Ricardo Ferreira Nunes, 14ª Sessão Ordinária realizada em 14 de maio de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO N° 0005143-51.2015.8.14.0301

APELANTE: BATUIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELANTE: ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA

APELANTE: CONSTRUTORA CAPITAL ROSSI

ADVOGADO: ERIC BITTENCOURT DE ALMEIDA E OUTROS

ADVOGADO: ALFREDO ZUCCA NETO E OUTROS

APELADO: EDUARDO TATHUHIRO NAKATA

APELADO: SIANE MARINA DA MAIA RIBEIRO

ADVOGADO: ROSSANA PARENTE SOUZA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível, interposto por BATUIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA e CONSTRUTORA CAPITAL ROSSI, nos autos de Ação de Obrigação de Fazer c/c Rescisão Contratual com Declaração de Nulidade de Cláusulas Abusivas proposta por EDUARDO TATHUHIRO NAKATA e SIANE MARINA DA MAIA RIBEIRO.

Narra a inicial da ação: 1) que os autores adquiriram em 19/07/2011 um imóvel pertencentes as apelantes, cuja entrega estava prevista em contrato para 31/05/2013, com prazo de prorrogação de 180 dias; 2) com o atraso



de danos morais na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Em mérito, sustenta o apelante a legalidade do contrato de adesão, a retenção devida em caso de rescisão, a relativização da súmula 543 do STJ, que os índices de correção e juros em desconformidade com o posicionamento do STJ, que descumprimento de cláusulas contratuais e mero aborrecimento, não geram dano moral e que o valor arbitrado a título de danos morais desproporcional.

Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelado adquiriu um imóvel na planta com promessa de entrega para 31/05/2013, com cláusula de tolerância de 180 dias, mas o que não ocorreu até o ajuizamento da ação, diante do atraso, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa da apelante, não devendo o comprador arcar com os ônus do desfazimento do contrato.

Ressalto que a não conclusão das obras não foi questionada pela apelante em momento algum, mas tão somente alegou a legalidade do contrato de adesão e da retenção, conforme muito bem expos a sentença:

No caso dos autos, verifica-se que não foram os autores que deram causa ao inadimplemento contratual e sim as rés. Em primeiro, está provado nos autos que a ré recebeu parte do valor do imóvel; não concluiu a obra no prazo previsto no contrato; não devolveu nenhum valor pago pelos autores, apesar de ter pleno conhecimento da insatisfação dos autores com a quebra unilateral do contrato e do seu interesse em receber os valores que foram pagos à construtora.

Posto isso, em consequência lógica da rescisão do contrato, impõe-se a restituição das parcelas pagas pelo comprador somadas as taxas administrativas e tarifas previstas no contrato, devidamente corrigidas, tendo em vista a relação contratual entre as partes.

É impossível qualquer retenção pela promitente vendedora, ora apelante, de qualquer percentual, mesmo que isso esteja previsto no contrato, haja vista que a rescisão se deu por culpa exclusiva dela, sendo que qualquer cláusula que determine em sentido contrária é absolutamente nula, não se pode admitir que o comprador figure como causador do desfazimento do contrato quando quem deu causa foi a vendedora.

Quanto aos índices aplicados a título de correção monetária, o STJ pacificou o entendimento de que afastada má-fé da Construtora no atraso, é devida a correção monetária do saldo devedor, deve-se substituir o índice do INCC pelo do IPCA, salvo se o INCC for menor: CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04.

1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.

2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor.

3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato



e o enriquecimento sem causa de uma das partes.

5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora.

6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. (STJ – REsp nº 1.454.139 – RJ – 3ª Turma – Relatora Ministra Nancy Andrighi – Data do Julgamento 03/06/2014 – Data da Publicação 17/06/2014).

Incorreta, portanto, a aplicação da alegada taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia).

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

Pois bem, descabido seria imaginar que o atraso na entrega da obra sem maiores explicações, tenha ocorrido sem qualquer abalo aos autores/apelados, que depositaram nas Recorrentes a confiabilidade de um negócio jurídico. Merece ainda importância o fator da chance perdida, que implica na frustração do negócio almejado, isto é, na não concretização do negócio escolhido, em detrimento de outros.

É bom lembrar que a boa-fé se presume e, tal presunção com relação aos autores manteve-se honrada, vez que sempre objetivaram a efetivação do contrato, pagando em dia suas obrigações.

Assim, o constrangimento suportado pelos autores é claro, além do aspecto interno, puramente subjetivo, de sofrimento e frustração pelo não recebimento do imóvel na data apazada, restando caracterizado os danos morais.

O atraso na entrega do imóvel por tanto tempo não pode ser considerado como mero dissabor, mas, sim efetivo abalo suscetível de indenização, notadamente diante da frustração do direito de moradia ou contraprestações advindas de alugueis ou até para futura venda, bem como os transtornos oriundos do descumprimento do referido contrato.

Desta forma, a resolução do contrato celebrado pelas partes é medida que se impõe, sendo devida aos apelados a devolução integral do valor pago, nos termos da Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça, in verbis:

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



imediate 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.

Quanto ao valor arbitrado no montante de R\$10.000,00 (dez mil reais), considero razoável e condizente com o dano sofrido, considerando o período de atraso, e todos os demais aspectos do caso concreto, posto isso:

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).

Diante do exposto, analisando todos os aspectos trazidos no presente recurso, entendo que o mesmo deve ser CONHECIDO e DESPROVIDO, mantendo a sentença recorrida em todos os seus aspectos.

É o voto.

Belém, de de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora