



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 194577-42.2013.8.09.0051
(201391945778)**

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : INPAR PROJETO 45 SPE LTDA

APELADO : PEDRO SÉRGIO RAMOS E SILVA

RELATOR : DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS . ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO MANTIDO. JUROS MORATÓRIOS DESDE A CITAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NÃO ALTERADOS. I – Restando patente que a rescisão do contrato de compra e venda



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

decorreu do inadimplemento na entrega do imóvel, descabe retenção de percentual pago pelo comprador, devendo a restituição das parcelas ser integral. **II** - O dano acarretado ultrapassa o mero aborrecimento ou dissabor, capaz de alterar o aspecto psicológico emocional da vítima, ainda que lhe cause inoportunas sensações negativas, gerando, assim, o dever de indenizar. **III** - No arbitramento do *quantum* indenizatório, devem-se sopesar as consequências do fato, o tempo de duração, o grau da culpa e a condição das partes envolvidas, de modo que o valor não seja tão irrisório que não repercuta patrimonialmente na esfera do ofensor e nem tão expressivo que acarrete enriquecimento ilícito ao titular do direito violado. Assim, considerando-se o caso concreto, tem-se justa a indenização do comprador, em razão dos danos morais sofridos, no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). **IV** - Os juros moratórios incidem desde a citação em casos de responsabilidade contratual. **V** - Devem ser mantidos os honorários advocatícios



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

arbitrados, se o magistrado, ao fixá-los, levou em consideração os critérios encartados no § 3º do artigo 20 do Código de Processo Civil de 1973. **SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação Cível nº 194577-42.2013.8.09.0051 (**201391945778**), da Comarca de Goiânia, sendo apelante Inpar Projeto 45 SPE Ltda e apelado Pedro Sérgio Ramos e Silva.

Acordam os integrantes da Segunda Turma Julgadora da Sexta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, **em conhecer e desprover o apelo**, nos termos do voto do Relator. Custas de lei.

Votaram, além do Relator, Doutor Wilson Safatle Faiad, em substituição ao Desembargador Norival Santomé e Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis, que presidiu a sessão.

Presente a ilustre Procuradora de Justiça,



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

Doutora Eliane Ferreira Fávaro.

Goiânia, 19 de julho de 2016.

DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ
RELATOR



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 194577-42.2013.8.09.0051
(201391945778)
COMARCA DE GOIÂNIA**
APELANTE : INPAR PROJETO 45 SPE LTDA
APELADO : PEDRO SÉRGIO RAMOS E SILVA
RELATOR : DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível (fls. 233/248) interposta pela **INPAR PROJETO 45 SPE LTDA** contra sentença (fls. 219/231) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 13ª Vara Cível e Ambiental desta comarca, **Dr. Otávio de Mesquita Zago**, nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais e materiais ajuizada em seu desfavor por **PEDRO SÉRGIO RAMOS E SILVA**.

No ato judicial atacado, o magistrado sentenciante, vislumbrando a demora injustificada da ré na entrega do imóvel adquirido pelo autor, decidiu nos seguinte termos:

"Ante o exposto, **julgo parcialmente**



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

procedentes os pedidos para:

a) declarar a resolução do contrato de fls. 19/26 e 28/47 por inadimplemento contratual (atraso na entrega da obra) da requerida;

b) condenar a requerida a restituir, em parcela única, todas as parcelas pagas, acrescidas de correção monetária pelo INPC/IBG a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

c) condenar a requerida ao pagamento de danos morais, no aporte de R\$10.000,00 (dez mil reais), valor a ser corrigido monetariamente pelo índice INPC/IBGE, com a incidência a partir do arbitramento (Súmula 362 do STJ), e agregado de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Em razão da sucumbência mínima, condeno a requerida ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 20, § 3º, do CPC.



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

(...)." (sic, fls. 230/231).

Irresignada, a requerida apela, alegando, após breve relato dos fatos, a genérica e exclusiva culpa do autor na rescisão do contrato.

Defende que dos valores a serem restituídos "... deverão ser descontadas as seguintes verbas indenizatórias: (i) custos administrativos e de promoção de venda (publicidade e corretagem) à taxa de 10% (dez por cento) e (ii) gastos relativos com tributação, especialmente PIS e COFINS." (sic, fl. 238).

Salienta que os supostos danos vivenciados pelo comprador não foram suficientes para abalar a sua honra e dignidade.

Assevera que o *quantum* arbitrado a título de danos morais deve ser minorado a fim de não locupletar ilicitamente o demandante.

Argumenta que os juros moratórios devem, no caso de indenização extrapatrimonial, fluir a partir da data de seu arbitramento judicial e não da citação.

Aduz que os honorários sucumbenciais



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

foram fixados em patamar excessivo, razão porque devem ser corrigidos.

Ao final, pugna pelo conhecimento e provimento do impulso nos termos acima delineados.

Preparo, fls. 249/250.

Juízo de admissibilidade à fl. 251.

Devidamente intimado, o apelado apresentou contrarrazões recursais (fls. 254/260).

A Procuradoria de Justiça esquivou-se em emitir parecer meritório (fls. 265/268).

É em síntese o relatório.

Peço dia para julgamento.

Goiânia, 21 de junho de 2016.

DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ

RELATOR

07/05/C



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 194577-42.2013.8.09.0051
(201391945778)**

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : INPAR PROJETO 45 SPE LTDA

APELADO : PEDRO SÉRGIO RAMOS E SILVA

RELATOR : DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso

Conforme relatado, o juiz sentenciante, vislumbrando a demora injustificada da ré na entrega do imóvel adquirido pelo autor, rescindiu o contrato e condenou-a a restituir as parcelas já pagas, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com os devidos consectários legais. Impôs, por derradeiro, a verba de sucumbência em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

Irresignada, a requerida recorre, pedindo, em suma, que do valor a ser devolvido sejam retidas taxas administrativas, além de pugnar pela sua desoneração do pagamento de prejuízos extrapatrimoniais e, subsidiariamente, pela minoração do *quantum*



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

arbitrado. Requer, por fim, a redução dos honorários sucumbenciais.

Em relação à primeira insurgência, destaco que, restando patente que 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.

Nessa perspectiva, invocável o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

*“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RAZÕES DISSOCIADAS DA FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA. 1. A discrepância entre as razões recursais e os fundamentos do acórdão recorrido obsta o conhecimento do recurso especial, ante a incidência do teor da Súmula n. 284 do STF. 2. **'Se a rescisão do contrato de compra e venda decorreu do inadimplemento na entrega do imóvel, descabe retenção de***



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

percentual pago pelo comprador, devendo a restituição das parcelas ser integral'
(AgRg no AREsp n. 168.231/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/8/2014, DJe 12/8/2014). 3. Agravo regimental a que se nega provimento."
(4ª T., AgRg no AREsp nº 629.095/RS, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, DJe de 26/11/2015). Destaquei.

Tal matéria já foi pacificada em sede de recurso repetitivo, inclusive, vejamos:

*"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, **deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo***



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. 2. Recurso especial não provido.” (2ª Sec., REsp nº 1300418/SC, **Rel. Min. Luis Felipe Salomão**, DJe de 10/12/2013). Destaquei.

Lado outro, no que tange à indenização moral pleiteada pela autora, é cediço que o atual ordenamento jurídico brasileiro assegura a referida reparação sempre como resultado de uma ofensa à honra do postulante.

Tal pedido, inclusive, tem previsão constitucional, conforme artigo 5º, incisos V e X. Confira-se:

"V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além de indenização por dano material, moral ou à imagem;

(...)

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito de indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;"

No caso em apreço, a responsabilidade civil



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

é subjetiva e regula-se pelos artigos 186 e 927 do Código Civil/2002. Vejamos:

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

"Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar danos a outrem, fica obrigado a repará-lo."

Sobre o dano moral, ensina o doutrinador
Carlos Roberto Gonçalves:

"O dano moral não é a dor, a angústia, o desgosto, a aflição espiritual, a humilhação, o complexo que sofre a vítima do evento danoso, pois esses estados de espírito constituem o conteúdo, ou melhor, a consequência do dano. (...) Aduz Zannoni que o dano moral direto consiste na lesão a um interesse que visa a satisfação ou gozo de um bem jurídico extrapatrimonial contido nos direitos da personalidade (como a vida, a integridade corporal, a liberdade, a honra, o decoro, a intimidade, os sentimentos afetivos, a própria



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

imagem) ou nos atributos da pessoa (como o nome, a capacidade, o estado de família).” (Responsabilidade civil. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 548-549).

Com efeito, a concessão dos danos morais tem por escopo proporcionar ao lesado meios para aliviar a angústia e sentimentos sofridos com o ato ilícito perpetrado pelo requerido.

Conforme ensina a doutrina civilista, para que surja a responsabilidade de indenizar, há a necessidade da concorrência dos seguintes elementos: conduta humana (ação ou omissão), dano, nexo causal e culpa.

No caso em tela, a conduta – atraso injustificado na entrega da unidade imobiliária, é fato incontroverso nos autos, conforme já discorrido, sendo que o descumprimento do contrato ensejou a propositura da presente ação.

O nexo causal entre o fato e o dano também restou evidente, posto que ficou demonstrado que este ocorreu com a não entrega das chaves do apartamento no prazo previsto no contrato, bem ainda, além do período de prorrogação.



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

Neste caso, deve-se, também, levar em conta a expectativa gerada no comprador em ter para si o imóvel na data apazada, o desgaste e os planos desfeitos em razão do negócio atrasado.

Ainda, a culpa em sentido lato (dolo ou culpa em sentido estrito) ficou configurada, porquanto não foi apresentado pela construtora nenhum motivo relevante para justificar o retardamento da entrega do apartamento destinado ao adquirente, razão pela qual deve responder pelos ônus decorrentes da sua desídia, o que faz solidificar o seu dever de indenizar.

Assim, no caso dos autos, entendo que o dano acarretado ultrapassa o mero aborrecimento ou dissabor, capaz de alterar o aspecto psicológico emocional da vítima, ainda que lhe cause inoportunas sensações negativas, gerando, assim, o dever de indenizar.

Neste sentido, é a jurisprudência desta Corte.

Veja-se:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. 1. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA NA OBRA. PRAZO DE TOLERÂNCIA EXCEDIDO. INADIMPLEMENTO



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

*CONTRATUAL PELA CONSTRUTORA. RESCISÃO CONTRATUAL. Verificado o inadimplemento contratual por parte da Construtora ao não entregar o imóvel no prazo estipulado, mesmo depois de aplicado o período de tolerância de 180 dias, é cabível a rescisão do pacto com a respectiva devolução do valor integral pago pelo promitente comprador. 2 e 3. Omissis. 4. NÃO ENTREGA DE IMÓVEL. SUPERAÇÃO DE MERO DISSABOR. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. É devida a indenização por danos morais quando o atraso na entrega de imóvel pela construtora frustra a expectativa do promitente comprador em usufruir do imóvel residencial próprio adquirido. Apelo conhecido e desprovido. Sentença mantida.” (6ª CC, AC nº 159032-17. 2011.8.09.0006, **Rel. Des. Camargo Neto**, DJe nº 1298, de 08/05/2013).*

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA, CUMULADA COM PEDIDO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PENA CONVENCIONAL. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. DANO MATERIAL CONFIGURADO. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. POSSIBILIDADE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. I a IV – Omissis. IV - A indenização moral também é devida diante da situação de incerteza por que passou a apelante, visto que supera em muito



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

*meros dissabores do dia a dia e pequenos aborrecimentos do cotidiano, mesmo porque, a questão afeta direito fundamental de moradia, a par de colocar em risco investimentos e a segurança patrimonial da família. V - No que se refere ao quantum indenizatório, este deve atingir as finalidades compensatórias e pedagógicas sem se transformar em meio de enriquecimento sem causa da prejudicada, ao mesmo tempo em que não pode ser tão insignificante a ponto de se revelar indiferente à ofensora. VI - Omissis. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.” (6ª CC, AC nº 410125-65.2009.8.09.0051, **de minha relatoria**, DJe nº 1087, de 22/06/2012).*

Daí, entendo verificados todos os requisitos necessários à reparação moral.

No que tange ao valor a ser fixado a título de indenização por danos morais, devem-se sopesar as consequências do fato, o tempo de duração, o grau da culpa e a condição das partes envolvidas, de modo que o valor não seja tão irrisório que não repercuta patrimonialmente na esfera do ofensor e nem tão expressivo que acarrete enriquecimento ilícito ao titular do direito violado.

Assim, considerando-se o caso concreto, tem-se



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

justa a indenização do comprador, em razão dos danos morais sofridos, no montante já fixado de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

No que pertine aos juros moratórios, tenho que incidem desde a citação por tratar-se de responsabilidade contratual, conforme seguinte jurisprudência da Corte Superior:

*"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESCABIMENTO. DANO MORAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 83/STJ. 1. Rever questão decidida com base no exame das circunstâncias fáticas da causa esbarra no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça. 2. **Os juros de mora na responsabilidade contratual incidem desde a citação, conforme firme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.** 3. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, tem incidência a Súmula nº 83/STJ. 4. Agravo regimental não provido." (3ª T., AgRg no AREsp nº 828.844/SP, **Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva**, DJe de 12/04/2016). Destaqueei.*

Quanto aos honorários advocatícios entendo que a porcentagem delineada no ato judicial combatido, qual seja,



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação deva ser mantida, pois arbitrada conforme previsto no artigo 20, § 3º, alíneas "a", "b" e "c", do Código de Processo Civil de 1973, *in verbis*:

"§ 3º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez por cento (10%) e o máximo de vinte por cento (20%) sobre o valor da condenação, atendidos:

a) o grau de zelo do profissional;

b) o lugar de prestação do serviço;

c) a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço."

Dessarte, o arbitramento deve estar de acordo com a apreciação judicial equitativa, levando-se em consideração a dedicação do advogado, o tempo por ele dispendido, a complexidade da causa, a proporcionalidade, a razoabilidade e o zelo do profissional.

Eis o entendimento do Sodalício goiano:

"(...) Devem ser mantidos os honorários advocatícios arbitrados, se o magistrado, ao



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

*fixá-los, levou em consideração os critérios encartados no § 3º do artigo 20 do Código de Processo Civil. Precedentes do colendo Superior Tribunal de Justiça e dessa egrégia Corte de Justiça Estadual. (...).". (4ª CC, AC nº 127946-21, **Rel. Dr. Sebastião Luiz Fleury**, DJe nº 1778 de 06/05/2015).*

*"(...) Impõe-se a manutenção do valor arbitrado a título de honorários advocatícios, uma vez que atende às diretrizes dos § 3º e 4º, do artigo 20, do Código de Processo Civil, e prestigia os parâmetros insculpidos pelos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. (...).". (2ª CC, AC nº 359191-30, **Rel. Des. Carlos Alberto França**, DJe nº 1780 de 28/04/2015).*

"(...) Nas causas em que for vencida a Fazenda Pública, os honorários advocatícios serão fixados consoante apreciação equitativa do julgador, observado o grau de zelo do profissional, lugar da prestação do serviço e a natureza e importância da causa, atento também aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. REMESSA NECESSÁRIA CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. APELO



tribunal
de justiça
do estado de goiás



Gabinete do Desembargador Fausto Moreira Diniz
6ª Câmara Cível

CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO." (4ª
CC, DGJ nº 28604-57, **Rel. Dr. Marcus da
Costa Ferreira**, DJe nº 1664 de
05/11/2014).

Tenho, assim, que a quantia fixada remunera com dignidade o causídico, não havendo razão para diminuí-la, porquanto encontra-se em consonância com os critérios previstos na legislação.

Diante de tais considerações, conclui-se que a sentença recorrida não merece reparo algum.

Ante o exposto, **JÁ CONHECIDO DO APELO, DESPROVEJO-O** para manter inalterado o *decisum* vergastado pelos próprios fundamentos e por estes ora agregados.

É o voto.

Goiânia, 19 de julho de 2016.

DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ

RELATOR

07/05/C