



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
4ª Câmara Cível



DUPLA APELAÇÃO CÍVEL N. 5719601-31.2022.8.09.0174

4ª CÂMARA CÍVEL

1ª APELANTE : MARIA ANTÔNIA FERREIRA

2º APELANTE : SPE CANEDO LTDA

1º APELADO : SPE CANEDO LTDA

2ª APELADA : MARIA ANTÔNIA FERREIRA

RELATORA : Desembargadora **NELMA BRANCO FERREIRA PERILO**

VOTO

Adoto o relatório já acostado aos autos.

Presentes os pressupostos de admissibilidade atinentes à espécie, conheço dos recursos de apelação cível.

Conforme relatado, trata-se de duplo recurso de apelação cível interpostos respectivamente por **MARIA ANTÔNIA FERREIRA** (evento 36) e por **SPE CANEDO LTDA**. (evento 40) contra a sentença (evento 22) proferida pela Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Senador Canedo, Dra. Patrícia Dias Bretas, nos autos da *ação de rescisão contratual cumulada com reparação de danos* ajuizada pela primeira apelante em desfavor da segunda.



A julgadora primeva extinguiu o feito, com resolução do mérito, nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos exordiais, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

a) Declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda, juntado com a exordial;

b) Condenar a ré a:

b.1) Restituir à autora, em parcela única, todos os valores pagos em virtudes do mencionado contrato, sendo as quantias corrigidas pelo INPC a partir do desembolso e juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação;

b.2) Pagar a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de indenização por dano moral, corrigida monetariamente pelo INPC, a partir da data da sentença, e juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado da sentença.

b.3) Condenar a ré ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula oitava do contrato, devendo o percentual de 10% incidir sobre o valor das parcelas pagas, a ser acrescida de juros de mora, a partir da citação (art. 405, CC), e correção monetária, a partir da data do inadimplemento (Súmula 43, STJ);

c) JULGAR IMPROCEDENTE o pedido de restituição da comissão de corretagem, nos termos da fundamentação supra.

Em face da sucumbência mínima da parte autora, condeno a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do § 2º, do artigo 85, do Código de Processo Civil.

Em suma, requer a primeira apelante a reforma da sentença vergastada para que seja determinada: a devolução do montante pago a título de comissão de corretagem; a adoção do valor do total do contrato como base de cálculo para a multa rescisória; a aplicação do IGP-M como índice de correção das parcelas a serem restituídas; a majoração dos danos morais; a consideração da data da citação como termo inicial dos juros de mora sobre a indenização pelo abalo extrapatrimonial.

A segunda recorrente, por sua vez, postula seja reconhecido que não dera causa à rescisão do contrato, a qual decorreria de caso fortuito ou força maior em virtude da pandemia da Covid-19. Via de consequência, requer: seja declarado seu direito à retenção de 10% (dez por cento) sobre o importe a ser ressarcido aos consumidores; bem como, à taxa de fruição de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento); a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença; o reconhecimento de inexistência de danos morais; subsidiariamente, a redução da



indenização arbitrada.

Para melhor enfrentamento da matéria devolvida a esta Corte Revisora, examinar-se-á conjuntamente os recursos de apelação.

Prefacialmente, evidencia-se que a relação travada neste feito é nitidamente de consumo, razão pela qual é tutelada pela legislação consumerista.

Sustenta a segunda apelante, SPE CANEDO LTDA., a ausência de responsabilidade civil referente ao evento danoso experimentado pela consumidora devido ao inadimplemento, pelo vendedor, do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, haja vista a existência de caso fortuito/força maior consubstanciado na Pandemia da Covid-19.

Malgrado o alegado pela recorrente, verifica-se que razão não lhe assiste. Clarifica-se.

Como consignado pela sentenciante, *“restou avençado que a data prevista para entrega do imóvel seria em outubro de 2020”*, entretantes, não foi juntado à peça contestatória *“qualquer comprovante de conclusão da obra, havendo tão somente um cronograma das obras que ainda serão realizadas”*, cuja constatação de que não houve a entrega é, em verdade, fato incontroverso neste feito, o que implica concluir que houve descumprimento contratual por parte da construtora, exclusivamente.

Como outrora consignado, a relação jurídica versada nos presentes autos é regida pelo microssistema consumerista, conforme disposto na Lei Federal 8.078/90:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

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



§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Ainda, importa registrar que a responsabilidade civil do fornecedor, na espécie, é objetiva, motivo pelo qual revela-se despcienda a comprovação da culpa para a configuração da obrigação de indenizar. É o que dispõe o artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor:

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.

Estabelecidas essas balizas, forçoso concluir que, quando da celebração do contrato litigioso, fora vendida aos compradores lote urbano, com infraestrutura que deveria ter sido concluída até dezembro de 2021, conforme os termos do contrato.

Essas tratativas, sobretudo por se tratar de relação de consumo com evidente hipossuficiência da parte autora, geraram no consumidor legítima expectativa de que ao término do contrato receberia seu imóvel, o que não fora cumprido.

Para justificar o atraso na entrega das obras, outrossim, a apelante defende que esse se dera devido aos impactos da pandemia da Covid 19, a qual afetara diretamente a construção do loteamento Top do Parque localizado no Município de Senador Canedo.

Consigna que tal construção não se enquadrava em atividades tidas como essenciais, de modo que o regular desempenho de suas atividades fora diretamente afetado pelas medidas restritivas, com reflexo direto em sua situação financeira.

Não obstante isso, não se justifica o atraso em razão da pandemia de Covid-19, porquanto, a despeito da notória crise causada pelo vírus, a construção civil não sofreu paralisação, sendo uma das poucas atividades autorizadas a continuar.

Durante a quarentena decretada pelo Estado de Goiás, a construção civil foi considerada serviço essencial pelo artigo 2º, § 1º, XXIII, do Decreto Estadual n. 9.653,



de 19/04/2020, de modo que não sofreu paralisação ou limitação, motivo por quê não pode ser usada de justificativa para o atraso na entrega do imóvel. Nesse sentido:

*AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. INADIMPLEMENTO. PANDEMIA DA COVID-19. CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR NÃO COMPROVADOS. (...) 2. No caso dos autos, a ré/apelante não demonstrou que os decretos expedidos durante a pandemia da Covid-19 foram fatores determinantes de paralisação de suas atividades. Ao contrário, **a construção civil foi considerada serviço essencial pelo artigo 2º, § 1º, inciso XXIII, do Decreto estadual nº 9.653, de 19/04/2020, de forma que, por não sofrer paralisação ou limitação, não pode ser usada de justificativa para o inadimplemento contratual.** (...) (TJGO, Apelação Cível 5391747-38.2022.8.09.0174, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA ELIZABETH MARIA DA SILVA, 4ª Câmara Cível, julgado em 20/10/2023, DJe de 20/10/2023, g.)*

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA C/C DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RELAÇÃO DE CONSUMO. INAPLICABILIDADE DA LEI N. 13.786/18 (LEI DO DISTRATO). ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. PANDEMIA DA COVID-19. INOCORRÊNCIA. (...) 3. **Durante a quarentena decretada pelo Estado de Goiás, a construção civil foi considerada serviço essencial pelo art. 2º, § 1º, XXIII, do Decreto Estadual n. 9.653, de 19/04/2020, de forma que, por não sofrer paralisação ou limitação, não pode ser usada de justificativa para o atraso na entrega do imóvel.** Não bastasse, quando a pandemia se iniciou, em março de 2020, o prazo de tolerância encontrava-se praticamente esgotado. (...) (TJGO, Apelação Cível 5530701-50.2021.8.09.0093, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD, 10ª Câmara Cível, julgado em 25/09/2023, DJe de 25/09/2023, g.)*

Disso conclui-se, pois, ser clarividente a violação ao princípio da boa-fé objetiva, de sorte que se encontra configurado o descumprimento contratual por culpa da vendedora recorrente.

Prosseguindo na análise recursal, verifica-se que a primeira apelante pleiteia a reforma da sentença para que seja determinada a devolução integral dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Sem guarida, todavia, o pedido recursal, visto que a pactuação da comissão atendeu ao entendimento sedimentado no recurso repetitivo, Tema 938, quando do julgamento do REsp 1.599.511 (Tema 938), pelo Superior Tribunal de Justiça, que dentre outras teses, fixou que:



(ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP)

Com efeito, consta no contrato avençado – visto no evento 1, arquivo 6 – cláusula expressa (“DO PREÇO – 4.1. DA COMISSÃO DE CORRETAGEM”) assinada pela parte consumidora referente ao pagamento da comissão de corretagem, com valor em destaque do serviço no montante de R\$ 5.500,14 (cinco mil e quinhentos reais e quatorze centavos), com a individualização dos terceiros intermediários na negociação.

Logo, é inconteste que a contratação do referido serviço atende as premissas fixadas pela Corte da Cidadania quanto à validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagá-la.

Nesse diapasão, escorreita a sentença que decotou do importe a ser devolvido à autora/primeira apelante o valor correspondente ao aludido serviço.

Quanto ao índice de correção a ser aplicado na devolução das parcelas, realça-se, primeiramente, que em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso:

(...) OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. (...) 6. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes. (...) AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1822832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022). (AgInt no REsp 1947665/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2021, DJe 06/10/2021); (AgInt no AREsp 1674588/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 27/08/2020).

A par disso, tem-se no caso epigrafoado que a primeira insurgente argumenta que os valores a serem devolvidos ao apelado devem ser atualizados pelo IGP-M e não pelo INPC, como determinou a magistrada condutora do feito.



Por seu turno, o contrato de promessa compra e venda firmado entre as partes foi expresso (evento 1, arquivo 6, Cláusula Terceira, §5º) no sentido de que as prestações devidas pela promitente compradora seriam corrigidas pelo índice de correção monetária IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas).

Outrossim, observa-se que o próprio contrato evento 1, arquivo 6), em sua cláusula oitava (“DA RESCISÃO”), ainda previu em seu §6º:

Como consequência do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do(s) COMPRADOR(ES), serão restituídos os valores pagos pelo(s) COMPRADOR(ES), atualizados com base no índice estabelecido para correção monetária das parcelas do preço do imóvel descrito no Campo 4 do Quadro Resumo, após a retenção/desconto dos seguintes itens (..)

Nesse contexto, não se verifica a possibilidade de afastamento ou alteração deste encargo, pois foi o índice definido no contrato em questão, razão pela qual deve ser modificado o decisório vergastado, consoante requestado pelos consumidores.

Ademais, revela-se o mais adequado a recompor a desvalorização da moeda, refletindo, ainda, a variação do custo de vida e do poder de compra, de modo que é pacificamente admitido pela jurisprudência pátria nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel. Sobre o assunto, confira-se o entendimento desta Corte de Justiça:

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. (...) DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. (...) 3. O índice IGP-M definido em contrato revela-se adequado a recompor a desvalorização da moeda, sendo admissível nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel. (...) (TJGO, Apelação Cível 5460821-04.2019.8.09.0137, Rel. Des. José Ricardo M. Machado, 8ª Câmara Cível, julgado em 13/11/2023, DJe de 13/11/2023, g.)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C REPARAÇÃO DE DANOS. LOTEAMENTO. (...) APLICAÇÃO DE IGP-M. (...) 4. O Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) é adequado a recompor a desvalorização da moeda, enquanto os juros remuneratórios não superiores



a 12% (doze por cento) ao ano correspondem à devida contraprestação pelo capital financiado para a aquisição do imóvel, sendo pacificamente admitidos pela jurisprudência pátria nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel, inclusive cumuladamente. (...) (TJGO, Apelação Cível 0196922-97.2017.8.09.0064, Rel. Des. Dioran Jacobina Rodrigues, 4ª Câmara Cível, julgado em 22/09/2023, DJe de 22/09/2023, g.)

Logo, conclui-se que a sentença vergastada merece retoques a fim de se determinar a aplicação do IGP-M como índice de correção monetária na restituição dos valores pagos pelos segundos apelados/requerentes.

Avançando, verifica-se que a construtora apelante requer a reforma da sentença para condenar a autora/apelada ao pagamento de taxa de fruição no período em que esteve na posse do imóvel e, portanto, dele usufruiu.

Acerca da taxa de fruição, ou taxa de ocupação, cumpre registrar que se trata de um montante devido ao proprietário pela posse indevida do seu imóvel por outrem, com o duplo objetivo de compensá-lo pelos benefícios econômicos que deixou de auferir no respectivo período e de se evitar o enriquecimento ilícito da parte adversa (STJ, REsp 1854120/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/02/2021, DJe 11/02/2021; TJGO, Apelação Cível 5583438-93.2020.8.09.0051, Rel. Des(a). Mauricio Porfirio Rosa, 5ª Câmara Cível, DJe de 02/06/2022).

Não obstante isso, conforme entendimento jurisprudencial dominante acerca da matéria, não é admitida a cobrança da taxa de fruição quando o objeto da promessa de compra e venda é lote de terreno não edificado, notadamente diante da inexistência de proveito econômico advindo do imóvel e auferido pelos possuidores, ainda que estejam em estado de inadimplência.

Nesse sentido, é o entendimento deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. (...) VERBA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE SEM CONSTRUÇÃO. (...) IV. Incabível a cobrança de taxa de fruição de imóvel não edificado e não entregue, mesmo porque, não houve proveito econômico pela promitente compradora, além do que, o imóvel volta a integrar o patrimônio da promitente vendedora. (...) (TJGO, Apelação Cível 5546471-15.2021.8.09.0051, Rel. Des. Ronnie Paes Sandre, 8ª Câmara Cível, julgado em 17/11/2023, DJe de 17/11/2023, g.)



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. (...) TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE SEM EDIFICAÇÃO. (...) 3. **Não se mostra razoável a cobrança da taxa de ocupação/fruição, uma vez que, em se tratando de imóvel não edificado, inexistente proveito econômico proporcionado pelo terreno, bem como comprovação de que a parte requerida tenha deixado de auferir lucro em virtude da privação do uso do lote.** (...) (TJGO, Apelação Cível 5216377-26.2022.8.09.0051, minha relatoria, 4ª Câmara Cível, julgado em 16/10/2023, DJe de 16/10/2023, g.)

Do exame dos autos, extrai-se que as partes firmaram contrato particular de compromisso de compra e venda (evento 1, arquivo 6), com o seguinte objeto:

Cláusula Primeira – DO IMÓVEL (...)

II – Do Imóvel Objeto do Contrato: (...) LOTE DE TERRAS Nº 24 QUADRA 05 com área total de 300 metros quadrados, cujas medidas são (...)

Como se vê do acervo probatório, mormente do ajuste celebrado entre as partes, o imóvel em testilha trata-se de um lote residencial não edificado situado num loteamento em implementação, de modo que não permite a efetiva e plena ocupação ou qualquer exploração econômica ou ainda prejuízo financeiro sofrido pela vendedora que possa ensejar a incidência da indenização por fruição.

Desse modo, a sentença recorrida deve ser mantida no sentido de se afastar a retenção da taxa de fruição/ocupação dos valores a serem restituídos aos consumidores/primeiros apelantes.

Quanto à multa rescisória, a primeira recorrente pugna pela reforma da sentença a fim de que seja adotado o valor do total do contrato como base de cálculo da verba, o que deve ser acolhido.

Com efeito, o ajuste pactuado (evento 1, arquivo 6), em sua cláusula oitava (“DA RESCISÃO”), estipulou no §6º:

Como consequência do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do(s) COMPRADOR(ES), serão restituídos os valores pagos pelo(s) COMPRADOR(ES), atualizados com base no índice estabelecido para correção



monetária das parcelas do preço do imóvel descrito no Campo 4 do Quadro Resumo, após a retenção/desconto dos seguintes itens:

(...)

8.1.2.O MONTANTE DEVIDO POR CLÁUSULA PENAL E DESPESAS ADMINISTRATIVAS NO IMPORTE DE 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, SENDO QUE A ATUALIZAÇÃO SE DARÁ PELO MESMO ÍNDICE E VARIAÇÃO DESCRITA NO CAMPO 4 DO QUADRO RESUMO;

Nesse quadrante, não se revela razoável a estipulação da multa contratual sobre montante diverso do expressamente ajustado entre as partes – em favor da fornecedora - na hipótese de descumprimento da avença.

Dessa maneira, deve ser reformada a sentença vergastada a fim de que seja observado o teor do contrato celebrado entre os litigantes.

No que tange à condenação por danos morais, evidente que a mora da segunda recorrente em relação ao atraso na entrega do imóvel não caracteriza simples inadimplemento contratual, tampouco mero dissabor, dado que o evento causou sérios prejuízos morais à autora/apelada, que se sentiu violada em sua dignidade e expectativas de usufruir do imóvel pretendido.

Nesse contexto, está configurado o dano moral, haja vista que seus elementos se encontram presentes, a saber: conduta ilícita (demora na conclusão da obra); o dano (sofrimento dos autores pela incerteza do recebimento do imóvel do loteamento Top do Parque) e o nexo de causalidade entre ambos, de modo a exsurgir o dever de indenizar.

A jurisprudência desta Corte de Justiça sufraga esse entendimento, veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. ATRASO NA ENTREGA DE CHAVES APARTAMENTO. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. DANO MORAL. (...) 2. Quanto à configuração de dano moral indenizável decorrente do atraso e da referida rescisão, deve-se levar em conta especialmente a expectativa gerada no comprador em ter para si o bem imóvel na data aprazada, bem como o desgaste diante dos planos desfeitos em razão do atraso, que extrapolou o razoável, razão pela qual deve o loteador responder pelo ônus decorrente da sua desídia, o que faz solidificar o seu dever de indenizar. (...) (TJGO, Apelação Cível 5305393-26.2018.8.09.0117, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR DELINTRO BELO DE



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONHECIMENTO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. (...) ATRASO NA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. DANO MORAL. (...) 3. Comprovado que as obras de infraestrutura básica do loteamento não foram concluídas dentro do tempo estabelecido no contrato, assiste ao autor o direito à indenização por dano moral. 4. A frustração da expectativa gerada no promitente comprador em poder usufruir de forma plena do bem na data apazada, além dos planos desfeitos em razão do descumprimento contratual por parte da promitente vendedora, superam os meros dissabores, gerando angústia, ansiedade e sofrimento, ensejando reparação de ordem moral. (...) (TJGO, Apelação Cível 5399830-24.2022.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA ELIZABETH MARIA DA SILVA, 4ª Câmara Cível, julgado em 14/08/2023, DJe de 14/08/2023)

Sendo assim, escoreita a sentença ao proceder à aludida condenação pelos danos morais.

Em relação ao valor estabelecido, não há critério legal para a sua fixação. Para tanto, deve o julgador observar o dano sofrido e buscar uma penalidade ao ofensor, sem propiciar o enriquecimento sem causa, já que o fato não pode ser considerado como gerador de riqueza, mas como impeditivo para novas ofensas.

O objetivo da indenização por dano moral é dar à pessoa lesada uma satisfação diante da situação dolorosa, aflitiva ou constrangedora que vivenciou, ao passo em que, em contrapartida, busca desestimular o ofensor à prática de novos atos lesivos, daí seu caráter pedagógico.

Desse modo, não obstante o grau de subjetivismo que envolve o tema da fixação dos danos morais, uma vez que não existem critérios determinados e precisos para sua quantificação, a reparação deve ser aplicada em montante que desestime o ofensor a repetir a falta, sem constituir, de outro lado, enriquecimento indevido.

Sobre o tema, transcreve-se excerto do julgado deste Tribunal de Justiça:

*APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZATÓRIA. (...) DANO MORAL (...) IV. O dano moral na espécie é in re ipsa, isto é, deriva do próprio fato, **inexistindo parâmetro objetivo na fixação do quantum da reparação, de modo que seu valor exige prudência do julgador para que não se transforme em fonte de***



enriquecimento sem causa do ofendido, mas também que não seja aviltante, em observância aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. (...)
(TJGO, Apelação Cível 0350710-25.2007.8.09.0051, Rel. Des(a). Beatriz Figueiredo Franco, 4ª Câmara Cível, julgado em 01/12/2023, DJe de 05/12/2023, g.)

No caso, diante de tudo quanto exposto acerca das particularidades do caso concreto, entende-se como justo e razoável o montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) de indenização, em obediência ao disposto na Súmula 32 do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

A verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação.

No mesmo sentido é o escólio desta Corte em casos semelhantes:

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. (...) INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. (...) DANO MORAL. (...) 7. Ao cotejar a condição econômica dos autores e da sociedade empresária ré, a conduta que redundou no ilícito, o constrangimento vivenciado, deve-se arbitrar a compensação por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Nota-se que a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) repara, de um lado, melhor o dano, ao tempo em que não ensejará, por outro, enriquecimento ilícito dos autores. (...) (TJGO, Apelação Cível 5245813-30.2021.8.09.0127, Rel. Des(a). Gustavo Dalul Faria, 4ª Câmara Cível, julgado em 10/11/2023, DJe de 10/11/2023)

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. (...) DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM RAZOÁVEL. (...) 8. Amparando-se nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, verifica-se que o valor fixado pelo magistrado singular, em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), alcançou a finalidade de compensar os prejuízos experimentados pelo ofendido e desestimular a prática reiterada da conduta lesiva do ofensor. (...) (TJGO, Apelação Cível 5257508-14.2022.8.09.0137, Rel. Des(a). ANTÔNIO CÉZAR PEREIRA MENESES, 4ª Câmara Cível, julgado em 02/10/2023, DJe de 02/10/2023)

Dessarte, impõe-se a confirmação da sentença fustigada no tocante ao valor



arbitrado a título de danos morais.

Quanto aos consectários legais, a primeira apelante insurge-se contra a determinação de incidência de juros de mora a partir da citação.

Como cediço o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento por meio do enunciado de súmula 54 de que o termo inicial para incidência de juros moratórios é a data do evento danoso somente nos casos de responsabilidade extracontratual. Confira-se: *“Os juros moratórios fluem a partir do evento danoso, em caso de responsabilidade extracontratual.”*

A hipótese, vertente, no entanto, é distinta. Como já sobejamente consignado, a responsabilidade civil na hipótese decorre de relação contratual, logo, o termo inicial deve ser a sentença e não o ato citatório, nos termos do disposto no artigo 405 do Código Civil, assim redigido: *“Art. 405. Contam-se os juros de mora desde a citação inicial.”*

Dessa feita, o termo inicial da fluência dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês será a data da citação da devedora/primeira apelada.

A correção monetária, por sua vez, deve ser realizada pelo INPC a partir da data da sua estipulação, conforme dicção da súmula 362 do STJ: *“a correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento”*.

Destarte, a reforma da sentença nos termos acima expendidos é medida que se impõe.

O arbitramento de honorários em instância recursal deve observar os parâmetros trazidos pelo artigo 85, §11 do Código de Processo Civil, conforme consigna a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

(...) É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, §11, do CPC/15, quando estiverem presentes, simultaneamente, os seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o Código de Processo Civil de 2015; b) recurso não conhecido integralmente ou não provido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente, e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto. 5. Agravo interno não provido. (STJ, 3ª Turma, Ag. Int. no AREsp. Nº1259419/GO, DJe de 03.12.2018).



Dessa forma, provido parcialmente o primeiro recurso, não há falar-se em fixação da aludida verba.

Por conseguinte, com fulcro no artigo 85, § 2º, e § 11, do Código de Processo Civil, impõe-se a majoração em 5% (cinco por cento) dos honorários advocatícios originalmente arbitrados em desfavor da segunda apelante, os quais, acrescidos àqueles fixados em sentença, perfazem o total de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

Diante do exposto, **CONHEÇO do primeiro recurso de apelação cível e DOU-LHE PROVIMENTO** para determinar a aplicação do IGPM como índice de correção monetária na restituição dos valores pagos pelos segundos apelados/requerentes, bem como para definir a data da citação da devedora/primeira apelada como o termo inicial da fluência dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês incidentes sobre a condenação por danos morais.

Por sua vez, **CONHEÇO do segundo recurso de apelação cível e NEGO-LHE PROVIMENTO**.

Corolário desta decisão e amparado no artigo 85, §11º, do Código de Processo Civil, provido parcialmente o primeiro recurso, não há se falar em fixação da verba honorária recursal.

Por outro lado, quanto ao segundo recurso, majoro em 5% (cinco por cento) dos honorários advocatícios originalmente arbitrados em desfavor da segunda apelante, os quais, acrescidos àqueles fixados em sentença, perfazem o total de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

É como voto.

Desembargadora **NELMA BRANCO FERREIRA PERILO**

Relatora

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL N. 5719601-31.2022.8.09.0174



4ª CÂMARA CÍVEL

1ª APELANTE : MARIA ANTÔNIA FERREIRA

2º APELANTE : SPE CANEDO LTDA

1º APELADO : SPE CANEDO LTDA

2ª APELADA : MARIA ANTÔNIA FERREIRA

RELATORA : Desembargadora **NELMA BRANCO FERREIRA PERILO**

EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. APLICAÇÃO DO CDC. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CONFIGURADO. IMÓVEL NÃO ENTREGUE. PANDEMIA DA COVID-19. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. INDEVIDA A DEVOLUÇÃO DO VALOR CORRESPONDENTE À COMISSÃO DE CORRETAGEM. INTERMEDIACÃO. SERVIÇO PRESTADO. OBSERVÂNCIA TEMA 938/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. AUSÊNCIA DE EDIFICAÇÃO NO LOTE. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA EXPRESSO NO CONTRATO. IGPM. MULTA RESCISÓRIA. BASE DE CÁLCULO. OBSERVÂNCIA AO PACTUADO. VALOR TOTAL DO AJUSTE. DANOS MORAIS COMPROVADOS. VALOR INDENIZATÓRIO. OBSERVÂNCIA SÚMULA 32 TJGO. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL CITAÇÃO. HONORÁRIOS RECURSAIS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Diante das características do teor do instrumento contratual celebrado entre as partes, revela-se autêntica a existência de relação de consumo, o que atrai a incidência do CDC. **2.** Se a empresa construtora/incorporadora deixou de cumprir o contrato, dado que não observou o prazo estabelecido para entrega do imóvel vendido, deve arcar com as consequências advindas de seu ato, como a rescisão do instrumento contratual e a restituição integral das parcelas pagas pelo consumidor, sem direito a retenção (Súmula 543/STJ). **3.** Durante a quarentena decretada pelo Estado de Goiás, a construção civil foi considerada serviço essencial pelo art. 2º, § 1º, XXIII, do Decreto Estadual n. 9.653, de 19/04/2020, de forma que, por não sofrer paralisação ou limitação, não pode ser usada de justificativa para o atraso na entrega do imóvel. **4.** É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem, devidamente demonstrado no caso vertente (Tema 938, STJ). **5.** A jurisprudência pátria é uníssona no sentido de que o atraso na entrega de imóvel



decorrente de descumprimento de contrato de compra e venda, como o presente, gera ao consumidor o direito de receber as quantias adiantadas, decotado o valor pago a título de comissão de corretagem nos casos em que observadas as balizas firmadas no Tema 938 pelo STJ. **6.** Incide correção monetária das parcelas a serem restituídas a partir de cada desembolso, haja vista tratar-se de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, conforme entendimento pacificado no STJ. **7.** Incide o IGP-M sobre as parcelas a serem restituídas às promitentes-compradores quando for este o índice previsto em contrato, sobretudo por se revelar o mais adequado a recompor a desvalorização da moeda, refletindo, ainda, a variação do custo de vida e do poder de compra. **8.** Não é admitida a cobrança da taxa de fruição quando o objeto da promessa de compra e venda for lote de terreno não edificado, devido à inexistência de proveito econômico advindo do imóvel e auferido pelos possuidores. **9.** Não se revela razoável a estipulação da multa contratual sobre montante diverso do expressamente ajustado entre as partes – em favor da fornecedora - na hipótese de descumprimento da avença, no caso, o valor total do contrato. **10.** Amparando-se nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, verifica-se que o valor fixado pelo magistrado singular, em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), alcançou a finalidade de compensar os prejuízos experimentados pelo ofendido e desestimular a prática reiterada da conduta lesiva do ofensor. **11.** O dever de indenizar decorre de responsabilidade contratual, motivo pelo qual os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês incidirão a partir da citação, nos termos do art. 405 do CC. A correção monetária, por sua vez, deverá ser realizada pelo INPC a partir do seu arbitramento, conforme dicção da súmula 362 do STJ. **12.** Diante da fixação da verba honorária de sucumbência na origem e do desprovimento do recurso, devem ser arbitrados honorários sucumbenciais na instância recursal, cujas circunstâncias se verificam somente quanto ao segundo apelo. **PRIMEIRO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SEGUNDO APELO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de **DUPLA APELAÇÃO CÍVEL N. 5719601-31.2022.8.09.0174**, figurando como **1ºapelante/2ªapelada** MARIA ANTÔNIA FERREIRA e **2ºapelante/2ºapelado** SPE CANEDO LTDA.

A C O R D A M os integrantes da Segunda Turma Julgadora da Quarta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, **conhecer dos apelos, dar parcial provimento ao 1ºapelo, no mesmo ato, desprover o segundo apelo**, nos termos do voto da relatora.



O julgamento foi presidido pela Desembargadora Elizabeth Maria da Silva.

Presente na sessão o representante do Ministério Público.

Desembargadora **NELMA BRANCO FERREIRA PERILO**

Relatora

