



PODER JUDICIÁRIO DO RIO GRANDE DO NORTE  
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª Vara Cível DE Natal

---

Processo nº: 0129923-64.2011.8.20.0001  
Ação: Procedimento Ordinário  
Autor: Teresa Cristina da Silva  
Réu: Zanacleide Venâncio da Silva e outro

SENTENÇA

TERESA CRISTINA DA SILVA, já qualificada nos autos, por meio de advogado habilitado, ingressou com AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C PERDAS E DANOS em desfavor de ZANACLEIDE VENÂNCIO DA SILVA ARNOLDUSEN e IMOBILIÁRIA MOURA QUEIROZ, também qualificados, alegando, em síntese, que celebrara contrato de compra e venda de unidade imobiliária no valor de R\$ 85.000,00, apontando que, uma vez pago o sinal, os demandados não forneceram a documentação necessária à obtenção do financiamento bancário nem entregaram a obra no prazo convencionado.

Assentou ainda que fora compelida a assinar aditivo contratual em valor de R\$ 90.000,00 para a entrega de outra unidade, sem que novamente tenha cumprido a avença.

Requeru a (I) a declaração de rescisão contratual entre as partes; (II) a condenação dos réus em danos materiais a título de reembolso do sinal, danos emergentes relativos ao pagamento de aluguéis e lucros cessantes decorrentes da perda de uma chance, além de (III) danos morais. Requeru a concessão da justiça gratuita.

Acompanharam a exordial os documentos de fls. 27/73.

Foi deferida a gratuidade judiciária.

Em sede de contestação (fls. 77/85), a imobiliária demandada sustentou a impossibilidade de ser responsabilizada pelo atraso da obra e pela sua execução, além da inexistência de danos materiais e morais.

Juntou os documentos de fls. 87/101.

Por fim, requereu a improcedência do pedido.

Carreou aos autos os documentos de fls. 57/64.

A segunda citada defendeu a previsão contratual segundo a qual o atraso na documentação da obra não poderia ser oposto a si, além da validade do aditivo celebrado. Sustenta a inexistência de dano moral e a não realização do contrato por culpa exclusiva da autora (fls. 111/139).

Em impugnação à contestação, a promovente reforçou os argumentos da inicial, apontando a solidariedade entre ambos.

Foi realizada audiência de instrução, com oitiva de testemunha à fl 177.

Em alegações finais, a requerente pediu a procedência dos pedidos formulados na inicial, recapitulando-os, ao passo que os requeridos reforçaram o alegado anteriormente, acrescentando que a autora intentava deixar o emprego após a obtenção do financiamento imobiliário.

É o breve relatório. Passa-se à fundamentação.

## 2 - FUNDAMENTAÇÃO

De início, impende anotar que a lide em apreço comporta julgamento antecipado, por força do disposto no art. 355, I, do CPC, tendo em vista que não há necessidade de produção de outras provas.

Trata-se de ação na qual a autora, pleiteando a justiça gratuita, busca receber reparação indenizatória a título de dano moral e material em razão do atraso na entrega de bem imóvel adquirido, a qual teria lhe causado diversos transtornos.

Antes de tudo, cumpre reforçar, como entendimento há muito sedimentado, a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações firmadas entre o comprador e a incorporadora, que figura como fornecedora de produto, que é o imóvel (STJ, REsp 334.829/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/11/2001, DJ 04/02/2002, p. 354; REsp 555.763/DF, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2003, DJ 22/03/2004, p. 305).

Dito isso, impende analisar a validade da cláusula contratual excludente de responsabilidade da empresa em caso de atraso na obtenção de documentos referentes à regularização da obra.

É nítido que o empreendedor exerce a atividade econômica por sua conta e risco, devendo assumir total responsabilidade pelos bens e serviços oferecidos no mercado de consumo, não podendo opor aos adquirentes cláusulas contratuais que transfiram a estes a responsabilidade pela regularização dos seus produtos.

Neste sentido, revela abusiva a cláusula 5ª, alínea A do contrato celebrado entre as partes, sob pena de conferirem ao empreendedor um salvo-conduto para que o consumidor se responsabilize pela regularidade da obra até a liberação pelos órgãos competentes, o que é inadmissível.

Responsabiliza-se também por eventual dano consumerista, de forma solidária, a empresa imobiliária que intermediou o negócio jurídico e recebeu diretamente do autor o sinal convencionado (fl. 40), pois lucrou com a atividade exercida, assumindo o risco do produto oferecido em mercado, na forma do art. 7º, parágrafo único c/c art. 25, §1º, ambos do CDC.

A despeito de que deveria ter sido entregue em maio de 2010, veja-se que o habite-se somente foi entregue em 26/05/2011 (fls. 94/95) e que em 10/06/2011 a obra ainda se encontrava inacabada (cf. Declaração da Receita Federal à fl. 96).

Portanto, resta nítido o atraso da obra, oponível aos demandados.

No mesmo sentido a jurisprudência recente do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte:

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUÇÃO CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. PRORROGAÇÃO FEITA PELA CEF. ATRASO NA ENTREGA MESMO APÓS A PRORROGAÇÃO DO PRAZO. PREJUÍZO QUE NÃO PODE SER SUPOSTADO PELO CONSUMIDOR. PRECEDENTE DESTA CORTE EM SITUAÇÃO IDÊNTICA. RECURSO INSTRUMENTAL CONHECIDO E DESPROVIDO (TJRN, Agravo de Instrumento Com Suspensividade nº .013849-1, 3ª Câmara Civil, Rel. Juiz Convocado Ricardo Procópio, julgado em 19/07/2016)

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO PARA ENTREGA DA OBRA. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA PARA QUE OS JUROS DE OBRA SEJAM PAGOS PELA CONSTRUTORA ATÉ A ENTREGA DO HABITE-SE. ATRASO NA ENTREGA MESMO APÓS A PRORROGAÇÃO DO PRAZO AUTORIZADA PELA CARTA REVERSAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. RECURSO DESPROVIDO (TJRN, Agravo de Instrumento com Suspensividade nº 2016.007467-1, 2ª Câmara Civil, Rel. Des. Ibanez Monteiro,

julgado em 18/08/2016).

Pontificada a justa causa para a rescisão do pacto em favor da promovente, cumpre aferir a subsistência do dever de indenizar.

Partindo do princípio de que o atraso é evidente e de que a mora ocorrida é indiscutível, cumpre verificar qual a extensão da responsabilidade da empresa ré.

## II.1) DOS DANOS MATERIAIS

Primeiramente, quanto à devolução do sinal pago, convencionado em R\$ 5.000,00 (cinco mil) reais, constatada a justa causa para a rescisão, é imperativa a sua ocorrência, na forma do art. 418 do Código Civil.

Da mesma forma quanto ao ressarcimento pelas despesas com 16 (dezesesseis) meses de aluguéis de outro imóvel no valor de R\$ 500,00 (quinhentos) reais, o que confere o valor atualizado de R\$ 8.313,24 (oito mil trezentos e treze reais e vinte e quatro centavos) tendo como data base o ajuizamento da ação, já aplicado o IGP-M até o período. Se cumprida a obrigação dos contratantes no tempo previsto, certamente não teria a autora que suportar essa despesa.

No mesmo sentido precedentes do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO MULTA. SÚMULA Nº 282/STF. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CULPA. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de matéria suscitada no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. Esta Corte Superior já firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do

promitente comprador.

3. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da culpa pelo atraso na entrega do imóvel demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 763.829/DF, da Terceira Turma do STJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 23.06.2016) – Destaques acrescentados.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA MOVIDA PELO AGRAVADO. CONCESSÃO DA TUTELA PRETENDIDA EM 1º GRAU. DETERMINAÇÃO DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS EM FACE DO ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA. CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL PELAS AGRAVANTES. COMPROVAÇÃO DO DIREITO ALEGADO, BEM COMO DOS PREJUÍZOS SUPOSTOS PELO AGRAVADO. PRECEDENTES DESTA EGRÉGIA CORTE DE JUSTIÇA E DO STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO HOSTILIZADA. CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO DE AGRAVO. (TJ/RN - AI nº 2015.006667-1 – Relator: Des. Vivaldo Pinheiro, Julgado em 08/11/2016).

EMENTA: CONSUMIDOR. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PRAZO INICIAL E PRAZO DE TOLERÂNCIA ULTRAPASSADOS. ATRASO INJUSTIFICADO. ALEGAÇÃO DE FORÇA MAIOR. ATRASO NO REPASSE DO FINANCIAMENTO DA INSTITUIÇÃO BANCÁRIA RESPONSÁVEL PELA OBRA. RISCO INERENTE AO EMPREENDIMENTO. AUSÊNCIA DE PROVAS QUANTO AO ATRASO NO REPASSE. ALEGAÇÃO REJEITADA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA PELO PAGAMENTO DE ALUGUEL. POSSIBILIDADE. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO TJRN ACERCA DO TEMA.

MANUTENÇÃO DA DECISÃO. CONHECIMENTO E IMPROVIMENTO DO RECURSO. PRECEDENTES.

1.1) Alegação de força maior ou caso fortuito por parte da recorrente. De acordo com posição da jurisprudência, eventuais dificuldades da construtora para obter financiamento da obra ou contratar mão-de-obra não constituem caso fortuito nem motivo de força maior. Trata-se risco inerente ao ramo empresarial desenvolvido.

- Eventual demora na concessão de financiamento bancário para a construção do empreendimento é plenamente previsível, estando inserida no risco inerente à atividade exercida pela construtora, não havendo se falar em caso fortuito ou força maior (TJDFT, AC 761208, 20120710217205APC, Relator Desembargador José Divino de Oliveira, julgado em 12.02.2014).

1.2) Possibilidade da compradora (recorrida) locar sala até a entrega definitiva do imóvel. Não sendo a obra entregue na data pactuada, o comprador lesado faz jus ao recebimento de aluguel de imóvel similar ao objeto da contratação até a efetiva entrega das chaves.

- Diante de atraso na entrega do imóvel, este Tribunal autoriza que a parte lesada com o atraso, alugue imóvel com valor compatível com o objeto do contrato até a data efetiva da entrega do imóvel objeto do contrato firmado entre as partes – TJRN, AI 2014.009598-5, Relator Desembargador Amaury Moura, julgado em 11.12.2014.

1.3) Congelamento do saldo devedor até a entrega do imóvel. Precedentes do TJRN acerca do assunto. Conforme posição tomada por esta Corte no deslinde do AI 2013.001361-2, Juiz Convocado Azêvedo Hamilton Cartaxo, julgado em 29.07.2014, decisão unânime, tomada pela Colenda 2ª Câmara Cível, deve ser congelado o saldo devedor a partir do momento em que configurada a mora da construtora na entrega do imóvel, eis que o ônus do atraso não pode ser transferido ao contratante adimplemente.

- Entendimento semelhante foi adotado por ocasião do

juízo do AI 2013.005877-1, Relator Juiz Convocado Jarbas Bezerra, julgado em 03.12.2013 pela Primeira Câmara Cível do TJRN, quando se considerou que podem ser congeladas as prestações mensais a partir do mês em que a construtora agravada deveria ter entregue o bem; posição também adotada no AI 2013.001348-5, Relator Desembargador João Rebouças, julgado em 29.08.2013.

- Recurso conhecido e improvido. (TJRN - AI nº 2014.019768-1 - 3ª Câmara Cível – Relator para o Acórdão: Desembargador João Rebouças. Julgado em 18/12/2014). Grifado.

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1. A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido. (STJ - AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012).

O mesmo não se diga quanto a eventual indenização pela perda de uma chance. A esse respeito, foi apontada pela autora indenização compensatória da perda de oportunidade ímproba de financiamento para casa própria, visto que posteriormente ficou desempregada.

Embora seja bastante provável que a expectativa de obtenção de financiamento fosse concretizada, o fator apontado causara, em tese, abalo psicológico ao pretendente do financiamento, de modo que essa análise deve ser feita quando do pedido de danos morais, e não a título de danos materiais, pois a obtenção do financiamento é uma via de mão dupla em que, ao lado do montante financiado, há juros e outros encargos financeiros a suportar.

Assim, eventual prejuízo decorrente do atraso não causaria propriamente dano patrimonial, mas moral, razão pela qual será analisado a seguir.

## II.6) DOS DANOS MORAIS

A Constituição Federal protege no seu art. 5º, X a inviolabilidade da intimidade, vida privada, honra e imagem das pessoas, assegurando a indenização pelo dano moral e material decorrentes de sua violação como direito fundamental.

Tem-se o dano moral como aquele sofrido em razão da esfera da subjetividade, ou do plano valorativo da pessoa na sociedade, em que o fato violador atinge os aspectos mais íntimos da personalidade humana (o da intimidade e da consideração pessoal), ou o da própria valoração da pessoa no meio em que vive e atua (o da reputação ou da consideração social). Nesse sentido, Carlos Alberto Bittar (*Reparação Civil por Danos Morais*, São Paulo, RT, 1993, pág. 41).

Quanto à prova e avaliação do dano moral, Sílvio de Salvo Venosa, em *Responsabilidade Civil*, Vol. IV, 2ª ed. São Paulo, Atlas, 2002, pág. 33, afirma que:

"A prova do dano moral, por se tratar de aspecto imaterial, deve lastrear-se em pressupostos diversos do dano material. Não há, como regra geral, avaliar por testemunhas ou mensurar em perícia a dor pela morte, pela agressão moral ou pelo desprestígio social. Valer-se-á o juiz, sem dúvida, de máximas da experiência. Por vezes, todavia, situações particulares exigirão exame probatório das circunstâncias em torno da conduta do ofensor e da personalidade da vítima. A razão da



indenização do dano moral reside no próprio ato ilícito. Deverá ser levada em conta também, para estabelecer o montante da indenização, a condição social e econômica dos envolvidos. O sentido indenizatório será mais amplamente alcançado à medida que economicamente fizer algum sentido tanto para o causador do dano, como para a vítima. O montante da indenização não pode ser nem ser caracterizado como esmola ou donativo, nem como premiação. Ressalta-se que uma das objeções que se fazia no passado contra a reparação dos danos morais era justamente a dificuldade de sua mensuração. O fato de ser complexo o arbitramento do dano, porém, em qualquer campo, não é razão para repeli-lo".

Os danos morais, na situação presente, não decorrem presumivelmente do atraso da obra, mas das condições concretas em que se deu.

Além da mora propriamente dita, cumpre atentar para a situação de que (I) esta demora não se deu por pouco tempo, pois, apesar de data originalmente prevista para maio de 2010, em junho de 2011 a obra ainda se encontrava inacabada (cf. Declaração da Receita Federal à fl. 96); (II) houve novo atraso no aditivo contratual, que previa nova entrega para fevereiro de 2011, somente ocorrendo notificação para esse fim e para a celebração do financiamento em outubro de 2011; (III) houve frustração da celebração do financiamento imobiliário em um primeiro momento, ainda que em um segundo não pudesse ser realizado em vista do rompimento do vínculo empregatício da autora.

Cumpre assentar, ainda, que não há provas de que a autora teria deliberadamente rompido o vínculo de emprego logo após a assinatura do aditivo e a obtenção de eventual financiamento; do contrário, fora apontado, por testemunha ouvida pelo juízo, que houve também atraso na obra quando da entrega de unidade por ela adquirida no mesmo condomínio.

Assim, cabível a condenação em danos morais no presente caso, devendo ser feito inclusive a distinção, por essas razões de fato, da situação decidida pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp 1551968 / SP, sob a

sistemática dos recursos repetitivos, a qual não se confunde com o presente caso.

Por outro lado, a pretensão de condenação em danos morais, em casos de atraso de obra, já foi reconhecida pela jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte, além de referendada pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, em hipóteses análogas à presente:

EMENTA: CIVIL, PROCESSO CIVIL E CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CONDENAÇÃO À REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. APELAÇÕES CÍVEIS. PRETENDIDA REFORMA DA SENTENÇA PARA EXCLUIR A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE DE QUE O ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL GERA DIREITO À REPARAÇÃO. DANOS MORAIS DEVIDOS EM VIRTUDE DA FRUSTRAÇÃO OCACIONADA PELO ATRASO INJUSTIFICADO. PEDIDO DE RETIRADA DA CONDENAÇÃO A MULTA CONTRATUAL E MODIFICAÇÃO DE PERCENTIL. IMPOSSIBILIDADE. CONTRATO QUE FAZ LEI ENTRE AS PARTES. INOCORRÊNCIA DE HIPÓTESE DE MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO PACTA SUNT SERVANDA. ALEGAÇÃO DE BIS IN IDEM NA CUMULAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. INVIABILIDADE. CONDENAÇÕES DE NATUREZAS JURÍDICAS DIFERENTES. ANÁLISE DE OFÍCIO DOS JUROS MORATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA ARBITRADOS PARA A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. POSSIBILIDADE. EFEITO TRANSLATIVO DO RECURSO DE APELAÇÃO QUE DEVOLVE TODA A MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA AO JUÍZO AD QUEM. NECESSIDADE DE APLICAÇÃO DA SÚMULA 54 DO STJ. JUROS MORATÓRIOS QUE DEVEM INCIDIR A PARTIR DO EVENTO DANOSO, E NÃO DA PUBLICAÇÃO DA SENTENÇA. PRESERVAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA, FIXADO DE ACORDO COM O ART. 20 DO CPC. MODIFICAÇÃO PARCIAL DA SENTENÇA. 1. O atraso injustificado na entrega de unidade residencial objeto de contrato de promessa de compra e venda causa ao promitente comprador abalos morais pela expectativa frustrada, de modo que é devida, nesses casos, a reparação por danos morais. (...). 7. Apelos conhecidos, com desprovimento do recurso de LENILSON DA SILVA QUINTANILHA e parcial

provimento ao de INCORPLAN – INCORPORAÇÕES LTDA. (Apelação Cível nº. 2014.009925-1. Órgão Julgador: 2ª Câmara Cível. Relator: Des. Virgílio Macêdo Jr. Julgamento em 10/03/2015).

RESPONSABILIDADE CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEIS. ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR DESCABIMENTO. ABALO PSÍQUICO SUPOSTO PELOS AUTORES. EXPECTATIVA PELO RECEBIMENTO DOS IMÓVEIS FRUSTRADA. DEVER DE INDENIZAR QUE SE IMPÕE. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. PRECEDENTES DO STJ E DESTA CORTE. QUANTUM REPARATÓRIO FIXADO EM SINTONIA COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. SENTENÇA MANTIDA. CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO. (AC n.º 2013.002478-7, de Rel. do Des. Claudio Santos, Terceira Câmara Cível, j. 05/09/2013).

#### CIVIL.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. (1) RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/1973. (2) DA ALEGADA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E DA NÃO COMPROVAÇÃO DO DANO MORAL E DOS LUCROS CESSANTES (ARTS. 186, 393, 402 E 927 DO CC/02). TRIBUNAL LOCAL QUE DIRIMIU A CONTROVÉRSIA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA E NA ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. (3) PLEITO DE REDUÇÃO DO QUANTUM REPARATÓRIO. VALOR QUE NÃO SE MOSTRA EXORBITANTE. REFORMA. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado n.º 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. O Tribunal local, soberano na análise do conteúdo fático-probatório dos autos, afastou a

ocorrência de força maior, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel objeto da presente lide, reconhecendo a existência de dano moral indenizável e dos lucros cessantes. A reforma de tal entendimento esbarra no óbice contido nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. O valor da indenização fixado pelo Tribunal a quo a título de danos morais, em razão de injustificado atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não destoia dos aceitos por esta Corte para casos semelhantes, devendo ser mantido conforme fixado, porquanto atende ao caráter pedagógico da medida, sem, contudo, ensejar o enriquecimento ilícito da parte.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1533672/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 01/06/2016)

Fixo, destarte, por razoável e proporcional, o importe de 10% do valor do contrato a título de compensação por danos morais, o que perfaz o valor de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos) reais.

### 3 - DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão formulada por TERESA CRISTINA em face de ZANACLEIDE VENÂNCIO DA SILVA ARNOLDUSEN e IMOBILIÁRIA MOURA QUEIROZ (art. 487, I, do CPC), para (I) declarar rescindido o contrato de compra e venda de unidade residencial no Condomínio Jardim Bougainville, e seu aditivo posterior; (II) condenar os réus, solidariamente, em danos materiais de R\$ 5.000,00 (cinco mil) reais, a título de reembolso do sinal oferecido, e em R\$ 8.313,24 (oito mil trezentos e treze reais e vinte e quatro centavos), a título de indenização pelos prejuízos suportados, além de danos morais no montante de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos) reais.

Sobre tais valores valor deverão incidir juros de 1% e atualização monetária pelo INPC desde a data do pagamento, quanto ao sinal; pelo IGP-M desde o ajuizamento da ação, quanto à indenização pelos aluguéis; pelo INPC desde a fixação, quanto aos danos morais.

Em virtude de sucumbência mínima, condeno as partes promovidas ao

rateio do pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação (art. 85, § 2º, do CPC).

P.R.I.

Transitada em julgado, arquivem-se os autos, com baixa no SAJ e na distribuição.

Natal, 26/01/2017.

Demetrio Demeval Trigueiro do Vale Neto  
Juiz de Direito