SENTENÇA

Laurenise Maria De Sousa e outros x Nova Construtora Ltda

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 0802244-17.2022.8.15.2001
Tribunal: TJPB
Órgão: 2ª Vara Regional Cível de Mangabeira
Data de Disponibilização: 2025-07-18
Tipo de Documento: sentença
Partes:

- Laurenise Maria De Sousa
- Marciano Marinho De Souza

X

- Nova Construtora Ltda

Advogados:

- Ana Vitoria Lopes De Queiroga Casimiro (OAB/PB 25052)
- Gildevan Barbosa De Carvalho (OAB/RN 11533)
- Igor Antonio Maia Ferreira (OAB/PB 28212)
- Ramon Pessoa De Morais (OAB/PB 13771)

DECISÃO

ESTADO DA PARAÍBA PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE JOÃO PESSOA 2ª VARA REGIONAL CÍVEL DE MANGABEIRA s e n t e n ç a PROCESSO N.º 0802244-17.2022.8.15.2001 CLASSE JUDICIAL: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) AUTORES: LAURENISE MARIA DE SOUSA, MARCIANO MARINHO DE SOUZA RÉU: NOVA CONSTRUTORA LTDA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – DEVOLUÇÃO DOS VALORES EM SUA INTEGRALIDADE – RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO VENDEDOR – ATRASO NA CONSTRUÇÃO – DANOS MORAIS CONFIGURADOS PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS AUTORAIS Vistos, etc. Trata-se de AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS ajuizada por LAURENISE MARIA DE SOUSA e MARCIANO MARINHO DE SOUZA em face de NOVA CONSTRUTORA LTDA. Narram os autores que em 18 de março de 2013 firmaram com a parte promovida contrato de promessa de compra e venda de um imóvel em construção para entrega futura, a saber, o apartamento de cobertura nº 602 do Edifício Alvorada do Gurguéia, o qual deveria ser situado à Rua Antônio Rosa da Silva, 81/93 – Bancários, João Pessoa/PB. Sustentam os promoventes que conforme o material disponibilizado pela promovida, o prédio a ser construído

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 18/07/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Paraíba. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

teria 6 (seis) andares, sendo o apartamento adquirido pelos autores no valor de R$ 568.992,00 (quinhentos e sessenta e oito mil, novecentos e noventa e dois reais). O valor da entrada do imóvel seria o apartamento em que os autores residiam, localizado na mesma rua, o qual estava quitado desde o ano de 2012, argumenta que em que pese a quitação do bem, não procedeu com a sua transferência, de modo que permanece registrado no nome da construtora, adquirindo uma nova dívida na troca pelo novo apartamento. Defendem os autores que embnora tenha cumprido com as suas obrigações e quitado totalmente o segundo imóvel, o promovido não vem honrando com o seu compromisso, não tendo sequer iniciado a construção do edifício cuja entrega estava prevista para o dia 30 de junho de 2015. Argumentam ainda que as ilegalidades constatadas continuam, uma vez que foram surpreendidos com a construção de outro imóvel no mesmo local em que deveria ser construído o edifício do apartamento que adquiriram, a saber o Edifício Esperantina, ao invés do Edifício Alvorada do Gurguéia cujo apartamento 602 foi adquirido pelos promoventes. Diante disso, aduzem os autores que enviaram notificação extrajudicial com o fim de tentar uma composição amigável para a rescisão contratual, no entanto, não houve qualquer resposta da empresa promovida, de modo que não restaram alternativas aos autores que não fosse a via judicial. Acostou documentos. Proferida Decisão de ID: 53518014, foi declarada a incompetência da 3ª Vara Cível da Capital em razão da incompetência nos termos da resolução 55/2012 do TJ/PB. Recebidos os autos, este juízo proferiu decisão de ID: 53900945, concedendo desconto nas custas judiciais, bem como autorizando o seu parcelamento em 3 (três) vezes, determinando ainda a Emenda à Inicial com o fim de que os autores apresentassem a certidão de inteiro teor do imóvel(apartamento nº 303 do Edifício Oeiras). Emenda apresentada, juntamente com manifestação da parte autora (ID: 54540441) informando que o promovido teria vendido/transferido o imóvel no ano de 2015, apresentando a documentação requerida por este juízo.Apresentaram ainda pedido de Tutela de Evidência. A parte promovente interpôs recurso de Agravo de Instrumento em face da Decisão que indeferiu a gratuidade de justiça, sendo indeferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso (ID: 55300996). Proferida Decisão de ID: 55505196, este juízo indeferiu o pedido de tutela de evidência e deferiu parcialmente o pedido de tutela de urgência a fim de que fosse realizada a restrição de alienação na matrícula do apartamento nº 303 do Edifício Oeiras, localizado na Rua Antônio Rosa da Silva, 45 – Bancários, João Pessoa -PB. Citada, a promovida apresentou Contestação com Reconvenção, alegando em sede preliminar a carência da ação pela falta de interesse de agir e impugnando a gratuidade de justiça, no mérito argumentou a culpa exclusiva da parte promovente na resolução contratual, uma vez que não teria entregado o imóvel desocupado até maio de 2013. Defende o promovido que arca com os custos do aluguel do autor e que a construção não foi iniciada em razão de não ter desocupado o imóvel. Argumentam a

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 18/07/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Paraíba. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

impossibilidade de aplicação da multa contratual, e inexistência de danos morais. Em se de Reconvenção, alega que a parte autora é quem deu causa à mora contratual, requerendo a condenação dos autors em perdas e danos. Ao fim, requer a improcedência dos pedidos autorais e a procedência da reconvenção. Acostou documentos. Julgado o Agravo de Instrumento Interposto, este teve negado o seu provimento (ID: 59541957). Apresentada Réplica (ID: 62570435), os autores impugnaram as alegações ventiladas na contestação. Proferida Decisão de ID: 64517404, foi determinada a intimação da parte promovida para proceder com o pagamento das custas reconvencionais, as quais não foram adimplidas pela parte promovida. Designada Audiência de conciliação/instrução, foi concedido prazo de 30 (trinta) dias para celebração de acordo (ID: 80544308). Apresentadas manifestações pelas partes, não foi possível se chegar a uma composição amigável. Realizada nova audiência de conciliação (ID: 108489232), o promovido requereu prazo para apresentação dos documentos de um imóvel em condomínio fechado, em que houve a concordância da parte promovente. Determinada a especificação das provas que ainda pretendem produzir, a parte autora apresentou novas fotografias demonstrando a ausência da construção do empreendimento, requerendo ainda a expedição de ofícios aos cartórios de imóveis, apresentaram ainda inquérito policial em que figuram os sócios da empresa promovida, enquanto os promovidos não requereram novas provas. É o relatório. DECIDO. DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS ID: 112224777 Analisando a dcumentação apresentada no ID: 112224777, vislumbro que se tratam de mera repetição dos documentos constantes desses autos, de modo que reputo como desnecessária e procastinatória a intimação da parte promovida para se manifestar a respeito de tais documentos, uma vez que já são de seu conhecimento e já se manifestaram. DAS PRELIMINARES DA IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DE JUSTIÇA No presente caso, não houve deferimento de gratuidade de justiça em favor da parte promovente, razão pela qual não merece qualquer análise a presente liminar. Ademais, a parte autora recorreu da decisão que indeferiu o seu pedido, sendo esta mantida pelo tribunal. DA CARÊNCIA DE AÇÃO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR. Nos termos do artigo 3º do Código de Processo Civil, “Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito”, analisando os presentes autos, é perceptível o interesse de agir da parteautora, a qual comprovou ainda a realização de tratativas extrajudiciais, não sendo atendidos pelo promovido, o que justificou o ajuizamento da presente ação. Isso posto, AFASTO a preliminar. MÉRITO Os promoventes buscam resolução contratual, reparação por danos morais e materiais, em virtude dos percalços encontrados na solução do problema envolvendo o contrato de compra e venda firmado com o promovido. Bem compulsando os autos, entendo que a demanda deve ser julgada Procedente pelos motivos que passo a expor. DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL E DO REEMBOLSO DOS VALORES PAGOS De início, é de bom alvitre registrar que o C.D.C deve ser aplicado à presente demanda, haja vista a nítida relação de consumo discutida nos autos. O art. 2º do C.D.C define

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 18/07/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Paraíba. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

o consumidor como sendo a pessoa (física ou jurídica) que utilizará o serviço ou produto como destinatário final. Neste sentido, é cristalino que a parte autora, adquirente das quotas, ao comprar o imóvel, pretendia tê-lo para si, como destinatário final. Considerado os autores como consumidores, entende-se que merece proteção por ser presumível sua vulnerabilidade. Por outro lado, o art. 3º do C.D.C define o fornecedor da seguinte maneira: Art. 3° 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. Assim, não há dúvidas que a promovida se enquadra neste conceito e que a relação mantida entre o requerente e a ré é de consumo, devendo-se, portanto, aplicar o C.D.C. Com efeito, a hipossuficiência do consumidor revela-se não só pela incapacidade financeira, mas também na dificuldade de realização da prova. Cabe, portanto, a parte promovida demonstrar o ônus da prova, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. No presente caso, não vejo nos autos elementos capazes de elidir as afirmações feitas pelos autores, em que pese ser fato incontroverso a rescisão contratual requerida pelos promoventes, não houve a apresentação de qualquer comprovante de pagamento por parte do promovido, atestando a devolução dos valores aos consumidores. Ato contrário, o demandado afirmou que a rescisão do contrato se daria por culpa exclusiva do autor, haja vista que este não desocupou o imóvel para sua demolição e construção do novo empreendimento. Ocorre que o imóvel que reside o autor e o imóvel adquirido encontram-se em localizações distintas, ainda houve a venda do imóvel dado como entrada pelos autores a um terceiro, o que demonstra a ausência de verossimilhança nas alegações do promovido. Veja-se, um dos princípios que regem as relações de consumo é o da transparência ou da confiança, que engloba a denominada “tutela da informação”, que, segundo Flávio Tartuce e Daniel Amorim Assumpção Neves, tem dupla face: o dever de informar e o direito de ser informado, o primeiro relacionado com quem oferece o seu produto ou serviço ao mercado, e o segundo, com o consumidor vulnerável Tal princípio, relacionado que é ao da Boa-Fé Objetiva (ligado à vedação ao comportamento que viole legítima expectativa da outra parte), estabelece o direito que tem o consumidor de, ao firmar um contrato, ter a sua disposição todas as informações necessárias para o fiel cumprimento e aproveitamento das cláusulas ali descritas. Nesse sentido, entendo que houve descaso da promovida e descumprimento contratual, porquanto não procedeu com a construção do empreendimento que os autores adquiriram o apartamento. Nesse contexto, revela-se inequívoca a responsabilidade da ré pelo atraso na entrega da obra. De rigor, assim, o acolhimento do pedido de rescisão do contrato e de restituição de todos os valores até então pagos pelo requerente, ante a caracterização de culpa exclusiva da requerida pelo inadimplemento da

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 18/07/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Paraíba. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

avença, sem possibilidade de retenção de qualquer quantia paga pelo adquirente. Com efeito, configurado atraso na entrega do imóvel por culpa da vendedora, a rescisão do contrato a pedido do adquirente deve ocorrer com imediata devolução integral de todas as parcelas pagas, vedada qualquer tipo de retenção sobre a importância a ser devolvida, com o retorno das partes ao status quo ante. Esse é o teor da Súmula 543 do STJ, in verbis: ‘‘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.’’ Cumpre registrar, ainda, que a restituição de todos os valores pagos pelo comprador deve ocorrer em única parcela, conforme dispõe a Súmula 02 do Egrégio Tribunal de São Paulo: ‘‘A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição. O montante comprovadamente pago pela parte autora será restituído com acréscimo de correção monetária, contada a partir de cada pagamento, e juros moratórios de 1% ao mês, a partir da citação. Nesse sentido: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL . INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES . DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE. 1 . O prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição de valores pagos em razão de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel é de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205 do Código Civil. Preliminar rejeitada. 2. O Código de Defesa do Consumidor (C.D.C)é aplicável aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, quando as construtoras/incorporadoras figuram como fornecedoras e os adquirentes dos imóveis como consumidores, destinatários finais do produto/serviço . 3. Comprovado o atraso na entrega do imóvel, caracterizado o inadimplemento contratual, é cabível a rescisão do contrato, com a restituição integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, nos termos da Súmula 543 do STJ. 4. O atraso na entrega do imóvel, ainda que decorrente de entraves burocráticos junto aos órgãos públicos, não configura caso fortuito a isentar a construtora/incorporadora de sua responsabilidade pelo inadimplemento contratual . 5. A condenação simultânea à restituição das parcelas pagas a título de preço do imóvel e ao pagamento de multa contratual por inadimplemento não configura bis in idem, pois se trata de obrigações com fatos geradores distintos. 6. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do promitente-vendedor, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação, por se tratar de ilícito contratual (art . 405 do Código Civil). 7. O

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 18/07/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Paraíba. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

atraso injustificado na entrega do imóvel, associado à quebra das expectativas legítimas do consumidor quanto à valorização do empreendimento e à frustração de seus planos de moradia, configura dano moral indenizável. 8 . No que tange ao pagamento do IPTU e taxa associativa, o pagamento das respectivas rubricas pressupõe o efetivo uso e gozo do imóvel, de modo que retornando a posse dos bens à construtora em razão da rescisão contratual, é certo que as apelantes devem responder por tal obrigação, não merecendo reformas a sentença. 9. Recurso conhecido e desprovido, à unanimidade. (TJ-PA - APELAÇÃO CÍVEL: 08539867220198140301, Relator.: RICARDO FERREIRA NUNES, Data de Julgamento: 30/07/2024, 2ª Turma de Direito Privado) COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA VENDEDORA. Ação ajuizada pelo adquirente em face da vendedora, pretendendo a rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel. Sentença de procedência. Apelo da ré. Responsabilidade da requerida pelo atraso na entrega das obras. Prazo de tolerância de 180 dias excedido. Súmula nº 164 deste E. Tribunal. Atraso incontroverso na entrega do imóvel. Alegado caso fortuito e força maior. Fortuito interno decorrente do risco da atividade. Art. 927, parágrafo único, do CC. Responsabilidade objetiva do fornecedor. Arts. 12 e 14 do C.D.C. Súmula nº 161 do TJSP. Rescisão por culpa da vendedora reconhecida. Retenção de parte das parcelas pagas. Descabimento. Súmula 543 do E. STJ. Devolução integral devida. Multa contratual por reciprocidade. Possível a inversão em desfavor da vendedora(Tema Repetitivo nº 971 do E. STJ). Condenação devida. Ausência de bis in idem em razão da condenação à restituição das parcelas e aplicação de multa por inadimplemento contratual. Obrigações com fatos geradores distintos. Comissão de corretagem. Rescisão contratual por culpa da vendedora. Retorno ao estado anterior ao negócio. Vendedora que é responsável pela restituição pelo fato de ter dado causa à rescisão. Juros de mora que incidem a partir da citação, por se tratar de inadimplemento imputável exclusivamente à ré. Art. 405 do CC. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - AC:10715673620218260100 SP 1071567-36.2021.8.26.0100, Relator: Mary Grün, Data de Julgamento: 22/06/2022, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/06/2022) DA MULTA COMPENSATÓRIA Com relação à ulta, esta já se encontra sendo executada em processo diverso: 0800574-35.2022.8.15.2003, de modo que não poderá caber nestes autos a sua execução, no entanto, Uma vez configurada causa para a rescisão contratual, por culpa exclusiva da vendedora, cabível é a incidência da multa compensatória. O contrato prevê na cláusula V, 3, a seguinte cláusula compensatória - ver ID: 57892434 - Pág. 2: A ssim, visando a reciprocidade entre as penalidades impostas ao consumidor e fornecedor, tendo em vista que quem deu causa à rescisão foi a parte vendedora (atraso na entrega do imóvel), deve a promovida ser penalisada com a aplicação da multa, a qual já se encontra sendo executada no processo acima referenciado. DOS DANOS MORAIS Quanto ao pedido de reparação por dano imaterial, em que pese o ilícito contratual, em regra, não enseje a

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 18/07/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Paraíba. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

concessão de indenização por danos morais, como o atraso na entrega da obra foi exacerbado, tenho por evidentes os transtornos causados ao autor, mormente por se tratar de imóvel residencial, não se descurando da sensação de insegurança e ansiedade geradas pela legítima expectativa no recebimento do imóvel próprio para habitação, restando, pois, evidenciados o dano moral perseguido. Frise-se que se a aquisição se tratava de um imóvel para fins residenciais, ocasião em que o autor inclusive deu o seu próprio imóvel como entrada, o qual logo foi vendido pela construtora promovida a um terceiro. Assim sendo, a indenização deve ser fixada tendo como parâmetros a situação econômico-financeira dos réus, bem como as funções punitivo-pedagógica e reparadora dos danos morais, e em consonância com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como com a vedação ao enriquecimento sem causa e, em assim sendo, fixo a indenização no valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), sendo R$ 15.000,00 (quinze mil reais) para cada autor, valor suficiente para amenizar os transtornos causados aos autores pela conduta da parte ré sem configurar enriquecimento indevido, e, por outro lado, para incentivar a parte ré a adotar práticas comerciais mais eficientes, de modo a não causar transtornos e prejuízos indevidos a seus clientes, bem como a solucionar no âmbito administrativo de forma rápida e eficaz, eventuais problemas surgidos na rotina de suas práticas negociais. Já decidiu o TJ/PB: AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL . Direito Civil. Ação de Rescisão Contratual c/c Indenizatória. Procedência parcial. Apelação Cível do promovido desprovida . Irresignação. Alegação de erro de julgamento. Preliminares. Impugnação à gratuidade judiciária deferida à promovente . Inexistência de elementos capazes de desconstituir a presunção de hipossuficiência do apelante. Rejeição. Cerceamento de defesa. Dilação probatória requerida e indeferida pelo Juízo “a quo” . Decisão mantida em agravo de instrumento. Rejeição. Mérito. Contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel . Atraso da entrega da obra. Prazo fixado contratualmente. Cláusula de tolerância. Legalidade . Inobservância, pela construtora, do prazo total. Alegação de caso fortuito. Eventos compreendidos no risco do empreendimento. Dever de reparação do dano material, este consistente no valor locatício . Precedentes que compreendem pela razoabilidade de sua fixação em 0,5% do valor de mercado do imóvel para fins de cálculo do aluguel mensal. Dano moral evidenciado. Compensação devida. Valor da indenização razoável e proporcional . Agravo Interno conhecido e desprovido. 1. Quanto à impugnação à concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita, seu acolhimento está condicionado à demonstração, pelo impugnante, de situação fática contrária às declarações da promovente, o que não consta dos autos. 2 . Consultando-se os autos, tem-se que a dilação probatória foi indeferida pelo Juízo “a quo” em 30/08/2022, decisão mantida no Agravo de Instrumento nº 0816440-44.2023.8.15 .0000, cujo provimento foi negado em 26/07/2023, com trânsito em julgado em 16/02/2024, havendo de ser rejeitada a preliminar de cerceamento de defesa. 3. O contrato de

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 18/07/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Paraíba. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

promessa de compra e venda de bem imóvel deve fixar, de forma clara e expressa, o prazo para sua entrega, incluindo o período de tolerância, o qual resta considerado lícito. 4 . Em caso de inobservância do prazo total, com excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária, deve a construtora reparar os danos sofridos, consistente em lucros cessantes e compensação do abalo extrapatrimonial. 5. No tocante ao quantum a ser fixado, esta Corte de Justiça e outros Tribunais vêm entendendo que deve ser o valor médio de mercado para um imóvel semelhante, mostrando-se razoável e proporcional à realidade do mercado imobiliário, o valor no percentual de 0,5% do valor de mercado do imóvel para cada mês de atraso. 6 . Agravo Interno conhecido e desprovido. VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos. ACORDAM os integrantes da Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, à unanimidade, em negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do relator e da certidão de julgamento (ID. 30355516) .(TJ-PB - APELAÇÃO CÍVEL: 08533514220188152001, Relator.: Gabinete 18 - Des. João Batista Barbosa, 3ª Câmara Cível, Data do Julgamento: 18/10/2024). APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRELIMINAR. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL E DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO DA CEF. REJEIÇÃO. Inexiste interesse da CEF na lide a fim de deslocar a competência à Justiça Federal. MÉRITO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. ATRASO DE OITO MESES. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. MANUTENÇÃO DO DECISUM. DESPROVIMENTO. O atraso na entrega de imóvel, por longo período, consiste em circunstância apta a caracterizar dano moral, ultrapassando a seara de mero aborrecimento. Os danos morais devem ser fixados em valor proporcional e adequado à compensação dos transtornos vividos pelo consumidor, que até o presente momento não desfrutar do imóvel em discussão. (0814799-13.2015.8.15.2001, Rel. Desa. Maria das Graças Morais Guedes, APELAÇÃO CÍVEL, 3ª Câmara Cível, juntado em 03/09/2021) . DISPOSITIVO Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a pretensão deduzida na inicial, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I do .C.P.C, para: 1) Declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes por culpa exclusiva da empresa demandada; 2) Condenar a requerida a restituir, ao autor, a integralidade dos valores comprovadamente adimplidos, referente ao contrato, objeto deste litígio, em parcela única, com atualização monetária, pelo IPCA, a partir do efetivo prejuízo, ou seja, a data de pagamento de cada uma das parcelas/prestações, e juros de mora de contados pela taxa SELIC deduzido o IPCA, a partir da citação; 3) Condenar a promovida a pagar ao autor a importância de R$ 30.000,00 (trinta mil reias), a título de indenização por danos morais, acrescido de juros de mora calculados pela SELIC deduzido o IPCA, a partir do evento danoso, isto é, a partir da data originalmente prevista para entrega do imóvel (artigo 397 do C.C. e Súmula 54 do STJ)), e atualização monetária, pelo IPCA, a partir de seu

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 18/07/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Paraíba. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

arbitramento (Súmula 362 do STJ). Condeno a parte requerida ao ressarcimento das custas e despesas processuais satisfeitas pelo requerente, bem como ao pagamento dos honorários sucumbenciais fixados em favor do advogado da parte promovente, no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. Considere-se essa sentença publicada e registrada, quando da sua disponibilização no P.j.e. Interposta apelação, INTIME-SE a parte apelada para apresentar contrarrazões, em 15 (quinze) dias. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, remetam os autos ao TJ/PB, a quem compete fazer o exame de admissibilidade. As partes ficam cientes que eventuais embargos de declaração, sem que seja verificado de fato, erro material, omissão, obscuridade ou contradição, poderá ser considerado protelatório ou abusivo e, consequentemente, ensejar a aplicação das penalidades correspondentes (art. 1026, § 2º do C.P.C.) Após o trânsito em julgado, cumpridas as formalidades legais: 1- EVOLUA a classe processual para cumprimento de sentença; 2- Após, INTIME a parte vencedora para requerer o cumprimento da sentença acostando a documentação necessária para tal desiderato, inclusive planilha com memorial de cálculos, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento; 3- Requerido o cumprimento de sentença pela parte vencedora, INTIME a parte executada para fins de adimplemento do débito, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de incidência de multa (10% - dez por cento) e honorários (10% - dez por cento), previstos no artigo 523, § 1º do C.P.C., além da adoção de medidas de constrição para garantir a satisfação da obrigação. O sucumbente fica ciente de que transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias para o cumprimento da sentença, sem o devido pagamento, inicia-se automaticamente outro prazo de 15 (quinze) dias para o oferecimento de impugnação, independentemente de penhora ou nova intimação, ocasião em que poderá alegar: (I) falta ou nulidade da citação se, na fase de conhecimento, o processo correu à revelia (II) ilegitimidade de parte (III) inexequibilidade do título ou inexigibilidade da obrigação (IV) penhora incorreta ou avaliação errônea (V) excesso de execução ou cumulação indevida de execuções (VI) incompetência absoluta ou relativa do juízo da execução (VII) qualquer causa modificativa ou extintiva da obrigação, como pagamento, novação, compensação, transação ou prescrição, desde que supervenientes à sentença. (art. 525, §1º do C.P.C.) 4 - Caso a parte executada discorde do valor exigido, deverá declarar de imediato a quantia que entende correta, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo, sob pena de rejeição liminar da impugnação (Art. 525, §4º do C.P.C); 5 – Apresentada impugnação, INTIME a parte impugnada para se manifestar em 15 (quinze) dias. 6 - Adimplida a dívida, INTIME a parte exequente para requerer o que entender de direito, inclusive discriminando o valor devido e o valor referente aos honorários sucumbenciais, BEM COMO INFORMANDO OS DADOS BANCÁRIOS DO(A) AUTOR(A) e do ADVOGADO, no prazo de 05 (cinco) dias. Nessa data, intimei as partes, por advogado, dessa sentença, via Diário Eletrônico. CUMPRA, A SERVENTIA

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 18/07/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Paraíba. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

DESTE JUÍZO, DORAVANTE, AS DETERMINAÇÕES CONTIDAS NO CÓDIGO DE NORMAIS JUDICIAIS, EVITANDO, COM ISSO, CONCLUSÕES DESNECESSÁRIAS - ATENÇÃO. CUMPRA-SE. João Pessoa, 17 de julho de 2025 Fernando Brasilino Leite Juiz de Direito

ID DJEN: 328705887
Gerado em: 31/07/2025 07:31
Tribunal de Justiça da Paraíba
Processo: 0802244-17.2022.8.15.2001

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 18/07/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Paraíba. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.