

**Indenização - Contrato de compra e venda de imóvel - Rescisão - Construtora - Ausência de responsabilidade - Terreno declarado de utilidade pública para fins de desapropriação - Dano moral - Não configuração**

Ementa: Ação de indenização. Contrato de compra e venda de imóvel. Terreno decretado de utilidade pública, para fins de desapropriação. Ausência de responsabilidade da construtora pela rescisão. Dano moral não configurado.

- Embora seja possível e até recomendável, ante a inviabilidade da conclusão das obras, a resolução do contrato de compra e venda do imóvel (art. 478 do Código Civil Brasileiro de 2002), não há falar em dano moral, ante a imprevisibilidade da desapropriação, quando da celebração da avença.

- Em virtude da presunção de boa-fé que perpassa o nosso ordenamento jurídico e considerando que a rescisão do contrato se deu por fato alheio à vontade da construtora-ré (desapropriação do terreno), não resta configurada sua má-fé.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.10.213332-9/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Olimpio Barbosa Arraes - Apelada: Construtora Tenda S.A. - Relator: DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 7 de novembro de 2013. - *Newton Teixeira Carvalho* - Relator.

**Notas taquigráficas**

DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO - Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais movida por Olimpio Barbosa Soares, em face de Construtora Tenda S.A., alegando que pactuou junto à ré, em janeiro de 2010, promessa de compra e venda, tendo como objeto o apartamento nº 404, Bloco 02, no condomínio denominado Arezzo Life, situado na Rua Ana Pereira Menezes, nº 49, Bairro Minaslândia, Belo Horizonte/MG.

Afirmou que a ré não entregou o imóvel na data prevista, informando que a obra não mais seria concluída, o que lhe causou prejuízos de ordem moral e material.

Pleiteou a condenação da ré ao pagamento de danos morais e perdas e danos, em virtude do desfazimento do negócio.

Adoto o relatório da sentença de f. 111/113, acrescentando que o MM. Juiz *a quo* julgou improcedentes os pedidos iniciais, condenando o autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios em R\$600,00(seiscentos reais), suspendendo a exigibilidade, em face do deferimento da assistência judiciária.

Inconformado, o autor interpôs recurso de apelação (f. 114/115), alegando que foi lesado e prejudicado, pois não conseguiu concretizar o sonho de seu pai em vida. Sustentou estarem presentes os pressupostos necessários à configuração do dever de indenizar. Pede o provimento do recurso.

Contrarrrazões apresentadas às f. 118/133.

É o breve relatório.

Conheço do recurso, uma vez presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Sustenta o autor-apelado que comprou um apartamento, a ser construído pela ré-apelada, com entrega para janeiro de 2011. No entanto, o imóvel não foi entregue, o que lhe causou diversos prejuízos.

A ré defende que, por motivo de força maior - qual seja a publicação, em 30.03.2010, do Decreto nº 13.909, que declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel onde seria construído o apartamento dos autores - não pode ser responsabilizada pela multa decorrente do atraso na entrega da unidade, tampouco pelo alegado dano moral. Acrescenta que o só fato de o autor pretender a rescisão do contrato também inviabiliza a aplicação da multa pelo atraso na entrega do imóvel.

Os pressupostos da obrigação de indenizar são, no dizer de Antônio Lindembergh C. Montenegro:

a - o dano, também denominado prejuízo; b - o ato ilícito ou o risco, segundo a lei exija ou não a culpa do agente; c - um nexo de causalidade entre tais elementos. Comprovada a existência desses requisitos em um dado caso, surge um vínculo de direito por força do qual o prejudicado assume a posição de credor e o ofensor a de devedor, em outras palavras, a responsabilidade civil (*Ressarcimento de dano*. Âmbito Cultural Edições, 1992, nº 2, p. 13).

Compulsando detidamente os autos, verifico que, de fato, a ré se comprometeu a efetuar a entrega do imóvel em janeiro de 2011, como se vê do documento de f. 24/38 (contrato de compromisso de venda e compra de bem imóvel).

Contudo, também é incontroverso que, em 30.03.2010, foi publicado o Decreto nº 13.909, que declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, o terreno em que seria edificado o imóvel.

Dessarte, não há falar em ato ilícito, uma vez que a interrupção das obras não se deu por culpa da ré, mas por fato superveniente da administração pública e alheio à vontade das partes (desapropriação do terreno), que impossibilitou a execução do contrato, equiparando-se, portanto, ao “fato do príncipe” do Direito Administrativo. Vejamos:

Fato do príncipe é toda determinação estatal, imprevisível ou inevitável, que impeça ou, o que é mais comum, onere substancialmente a execução do contrato, autorizando a sua revisão, ou mesmo sua rescisão, na hipótese de tornar-se impossível seu cumprimento (PAULO, Marcelo Alexandrino Vicente. *Direito administrativo*. 20. ed. São Paulo: Método, p. 552).

Com efeito, no caso dos autos, embora seja possível (e até recomendável, ante a inviabilidade da conclusão das obras) a resolução do contrato, (art. 478 do Código Civil Brasileiro de 2002), não há falar em dano moral, ante a imprevisibilidade da desapropriação, no momento da celebração da avença.

Acerca da matéria, os comentários ao art. 478 do CC/2002, sob a coordenação do Ministro Cezar Peluso, *Código Civil comentado*, 5. ed., Ed. Manole, p. 373-374:

A teoria contratual contemporânea é alicerçada em quatro princípios: autonomia privada, boa-fé objetiva, função social do contrato e justiça contratual. A inserção no Código Civil da resolução por onerosidade excessiva atende ao princípio da justiça contratual, que impõe o equilíbrio das prestações nos contratos comutativos, a fim de que os benefícios de cada contratante sejam proporcionais aos seus sacrifícios.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte:

Rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega da unidade habitacional. Culpa exclusiva da construtora. Restituição integral dos valores pagos. Danos morais. Descumprimento contratual. Meros aborrecimentos. Inexistência de dano efetivo. - Constatado o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, pode o comprador requerer a rescisão da avença por culpa exclu-

siva da vendedora, que não tem o direito de reter qualquer percentual do valor pago. - A pena convencional fixada no § 1º da cláusula 14ª do contrato firmado entre as partes, que estipula multa em favor do comprador em caso de atraso na entrega do imóvel, se aplica apenas caso o comprador opte por manter a avença. - Para que se caracterize o dever de indenizar, necessária a ocorrência do ato ilícito, do dano e do nexo de causalidade entre ambos. - Meros dissabores, aborrecimentos, contrariedades, decorrentes de descumprimento contratual, não geram danos morais (Apelação Cível 1.0024.10.112158-0/001, Rel. Des. Mota e Silva, 18ª Câmara Cível, j. em 04.12.2012, publicação da súmula em 11.12.2012).

Ante o exposto, negamos provimento ao recurso.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES CLÁUDIA MAIA e ALBERTO HENRIQUE.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...