



Apelação Cível nº 0810523-22.2015.8.15.0001. Oriundo da 3ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande.

Relatora: Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Apelante(s): Unidade Engenharia Ltda.

Advogado(s): Daniel Dalônio Vilar Filho – OAB/PB 10.822.

Apelado(s): Alandec José Duarte.

Advogado(s): José Carlos Nunes da Silva – OAB/PB 9.371.

**APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Contrato Particular de Promessa de Aquisição de Terreno e de Construção de Unidade Imobiliária. CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL. ATRASO DA ENTREGA. LONGO PERÍODO. DOIS ANOS. AUSÊNCIA DE MOTIVOS APTOS A JUSTIFICAR A LETARGIA. RELAÇÃO REGIDA PELO CDC. DANO MORAL EVIDENCIADO. FIXAÇÃO ESCORREITA. VALOR ADEQUADO. DESPROVIMENTO DO APELO.**

*O inadimplemento do contrato por parte da empresa, que não conseguiu cumprir com a entrega do imóvel na data aprazada, autoriza o reconhecimento de dever de indenizar. Estipulada no contrato de Contrato Particular de Promessa de Aquisição de Terreno e de Construção de Unidade Imobiliária, prazo certo para construção do imóvel, com tolerância, mas como esta cláusula deixou de ser cumprida, notadamente porque a entrega do imóvel residencial ocorreu com dois anos de atraso, não pode tal conduta ser interpretada como mero inadimplemento contratual. Indenização devida e nos termos estabelecidos na sentença. VISTOS, relatados e discutidos estes autos, acima identificado: ACORDA a Primeira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em sessão ordinária virtual realizada, por unanimidade, **NEGAR PROVIMENTO AO APELO.***

RELATÓRIO Trata-se de Apelação Cível (id. 4769648) interposta pela **UNIDADE ENGENHARIA LTDA** buscando reformar a sentença (id. 4769644) proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, nos autos da **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS** promovida por **ALANDEC JOSÉ DUARTE** contra o apelante, que julgou parcialmente procedente os pedidos para condenar a promovida: *“JULGO PROCEDENTES em parte OS PEDIDOS para, consequentemente, condenar a ré no pagamento de danos morais no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), nos moldes delineados no corpo desta sentença, montante pecuniário este que deverá ser corrigido pelo (INPC), a contar do ajuizamento da ação, e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, estes a contar da citação”* Em apelação, a Unidade Engenharia Ltda. aduz seguinte tese defensiva: i) ausente o dano moral, porquanto o mero inadimplemento contratual, atraso na entrega da obra, é incapaz de gerar r. dano; ii) o atraso consistiu em apenas quatro meses; iv) por isso, indevida condenação em dano moral, dada a ausência de fato capaz de sua configuração, ou violação a personalidade, devendo ser extirpada a condenação de cinco mil reais. Pede, ainda, a concessão da Gratuidade da Justiça, id. 5174557. Ao fim, o provimento integral do recurso, para seja julgada improcedente a ação. Intimado a parte adversa para apresentar contrarrazões, ficou inerte, id. 5236941. Parecer do Ministério Público sem manifestação meritória, com base da Recomendação Conjunta 001/2018 da PGJ e CGMP, id. 5745391.

VOTO O cerne da questão diz respeito a *“Contrato Particular de Promessa de Aquisição de Terreno e de Construção de Unidade Imobiliária e Outras Avenças, referente ao imóvel a ser construído sobre o lote nº 37, quadra Z, casa D1, no loteamento Mirante dos Cuités, nessa cidade, devidamente registrado no Registro Geral de Campina Grande – PB – Ivandro Cunha Lima sob o nº R-4-30.493”*. Havia previsão contratual de a entrega do imóvel ocorrer em até 18 meses da assinatura do contrato de financiamento perante a CEF, ocorrido em novembro de 2011, com cláusula de tolerância de 180 dias. Ou seja, em maio de 2013 seria a data inicialmente



estipulada. Todavia, houve descumprimento contratual, pois o imóvel edificado foi entregue fora do prazo estabelecido no contrato, a saber: **dois anos depois, em abril de 2015**. Ao apreciar o pedido, a Magistrada julgou-o parcialmente procedente para reconhecer o dever de indenizar, condenado ao pagamento de cinco mil reais a título de danos morais. Assentiu que: - *"levando-se em consideração o conjunto probatório constante dos autos, é de se reconhecer a mora injustificada da empresa promovida em cumprir com o que fora previamente acordado com o Promovente, notadamente com relação a entrega do imóvel adquirido e descrito na exordial, justificando-se, desse modo, o pleito formulado pela parte autora.*- *"no que concerne especificamente a data de entrega do imóvel, não há qualquer controvérsia, tendo o evento ocorrido tão somente em 23/04/2015, consoante se infere do termo incluso no Id. 3294748 – Pag. 3 e conforme confessado pelo próprio réu em sua peça de defesa, ou seja, passados cerca de dezoito meses da data contratualmente prevista e em torno de 17 meses além do limite de tolerância, no que denota um atraso que foge a razoabilidade de um empreendimento como esse".* Na espécie, resta configurada relação de consumo, por conseguinte, aplicáveis as disposições do CDC. Nessa linha deve ser apreciado o direito almejado. Como insurgência declinada pelo apelante recai a ausência de dano moral, eis que o mero inadimplemento contratual é incapaz de ensejar referido dano. No instrumento particular entabulado entre partes, há sim cláusula prevendo a entrega do imóvel em 18 meses, prazo este inobservado e as justificativas apresentadas por tal letargia (índice pluviométrico acima da média) são insuficientes para lhe eximir do dever contratual. Por isso, o caso não pode ser tratado como mero inadimplemento contratual, porquanto a demora da entrega do imóvel completamente edificado, ultrapassou a esfera de razoabilidade, por corresponder a aproximados dois anos, mesmo se somando os 180 dias de tolerância. O atraso na conclusão da obra mostrou-se inegável, pois, como bem realçado na sentença, o apelante apenas informa a ocorrência de caso fortuito e de força maior, mas, de concreto, nada apresentou, eis que se restringiu a afirmar o alto índice de chuvas na região. Portanto, seja por que razão for, a obra deixou de ser entregue, o que já desponta o descumprimento contratual, recaindo a responsabilidade por tal atitude ao apelante. Afinal, não causou mero transtorno ao apelado, pois ficou tolhido da sua moradia, associada a natural frustração do sonho da casa própria. Em sendo assim, não havendo dúvidas quanto ao ilícito praticado pela parte ré (atraso na entrega do imóvel), de forma escorreita o dano moral foi reconhecido, pois ultrapassou o simples inadimplemento contratual, de modo que, ao caso concreto inaplicável o entendimento do STJ: [...] O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que "o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais" [...] 2. Agravo interno desprovido. (AglInt no REsp 1810772/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/2020, DJe 24/04/2020) Ao contrário disso, o entendimento é de que o injustificado atraso na conclusão e entrega da obra contratada, notadamente tratando de imóvel residencial, excepciona referida regra, pois, como dito, é capaz de causar abalos na esfera psíquica do contratante, que vivencia situação de incerteza quanto ao cumprimento contratual, ensejando danos morais passíveis de serem indenizados. Sobre o tema: **AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO APELO NOBRE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. DECISÃO AGRAVADA RECONSIDERADA. NOVO EXAME DO RECURSO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO. SUPERIOR A QUATRO ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.**[...]2. **O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.**3. **Na hipótese, o atraso de mais de quatro anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.** 4. **Agravo interno provido para reconsiderar a decisão ora agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.** (AglInt no AREsp 1516336/PB, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2020, DJe 17/02/2020) **RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA". LONGO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. PRORROGAÇÃO DO PRAZO MEDIANTE ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. DESCUMPRIMENTO DO ACORDO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO NA ESPÉCIE.** 1. **Controvérsia acerca das consequências do atraso na entrega de um imóvel financiado pelo programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, com subvenção econômica estatal.**2. **Cabimento de indenização por danos morais em virtude do longo atraso na entrega do imóvel (mais de doze meses após o período de tolerância) por se tratar de imóvel adquirido por família de baixa renda no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", com auxílio estatal por meio de subvenção econômica.** Julgado anterior desta TURMA.[...] 7. **Restabelecimento dos comandos da sentença, em que a indenização fora arbitrada em R\$**



10.000,00 (dez mil reais), valor que se mostra adequado aos parâmetros de razoabilidade adotados por esta Corte Superior em casos semelhantes.8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp 1818391/RN, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/09/2019, DJe 19/09/2019) [...] **2. Ocorrência de dano moral em virtude do longo período de atraso (um ano e seis meses) na entrega de imóvel adquirido para fim de moradia do próprio adquirente.** Julgados desta Corte Superior. [...]6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA. (AglInt no REsp 1792742/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/08/2019, DJe 30/08/2019) De ressaltar que este não é o único caso envolvendo a apelante. Em outras oportunidades esta Corte já reconheceu a responsabilidade da Unidade Engenharia, senão veja-se: *PROCESSUAL CIVIL e CIVIL – Apelação Civil – Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais – Compra de imóvel – Demora na entrega da obra – Procedência parcial dos pedidos – Irresignações – Alegação de caso fortuito e força maior – Não comprovação - Dano material - Sentença extra petita – Não configuração - Dano moral - Configurado – Fixação – Pedido de minoração – Decisão que atendeu aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade - Desprovento. - A alegada demora do imóvel em decorrência de problemas climáticos, com a entrega de materiais de construção ou demora na entrega do habite-se deve ser considerada como fortuito interno da atividade lucrativa, sendo de responsabilidade objetiva da ré, posto que não pode ser imputado ao consumidor o ônus decorrente do risco da atividade daquele que com ela lucra. - A entrega do imóvel além do prazo fixado contratualmente por culpa exclusiva da construtora acarreta o seu dever de indenizar. [...] - O dano moral resta caracterizado, ante o sentimento de frustração da demandante, que sofrera humilhações, tendo em vista que, apesar dos seus adimplementos contratuais, tivera frustradas as expectativas e esperanças de começar a usufruir do imóvel contratado com dificuldades, vendo esvaír-se o sonho de utilizá-lo, quando do fim do prazo contratual para entrega, sendo evidente o sofrimento íntimo e o prolongado martírio na espera pela entrega do empreendimento. - A indenização por dano moral deve ser fixada mediante prudente arbítrio do juiz, dentro da razoabilidade, observados a capacidade patrimonial do ofensor, a extensão do dano experimentado pelo autor. Ainda, tal importância não pode ensejar enriquecimento ilícito para o demandante, mas também não pode ser ínfima, a ponto de não coibir a ré de reincidir em sua conduta. (0801787-49.2014.8.15.0001, Rel. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, APELAÇÃO CÍVEL, 2ª Câmara Cível, juntado em 22/04/2019) Assim, concluo pelo evidente abalo moral do autor que, na data ajustada para a entrega do imóvel, as obras estavam longe de serem finalizadas. Para a fixação da verba indenizatória moral, os critérios utilizados devem estar de acordo com a melhor orientação doutrinária e jurisprudencial pertinente à matéria *sub examine*, porquanto incumbe ao magistrado arbitrar a indenização observando as peculiaridades do caso concreto, bem como as condições financeiras do agente e a situação da vítima, de modo que não se torne fonte de enriquecimento, tampouco que seja inexpressivo a ponto de não atender aos fins a que se propõe. Desta forma, assim como definido na sentença, reputo o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) como justo, razoável e proporcional ao dano, às condições da vítima e do responsável, sendo capaz de compensar por todo o embaraço causado ao autor e suficiente para servir de alerta ao promovido. Assim, a sentença objurgada deve ser mantida integralmente. Face ao exposto, NEGÓ PROVIMENTO à Apelação. Considerando que os honorários advocatícios foram fixados em primeiro grau no percentual de 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro-os em 5%, suspensa, porém, a exigibilidade em razão de parte ser beneficiária da Gratuidade Processual, conforme já decidido por esta relatoria anteriormente. É como voto. Participaram do julgamento, além da Relatora, Excelentíssima Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Excelentíssimo Desembargador José Ricardo Porto e o Excelentíssimo Desembargador Leandro dos Santos. Representante do Ministério Público, Dra. Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa, Procuradora de Justiça. Sessão Virtual realizada no período de 15 a 19 de junho de 2020. Des. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti Relatora/G/04*

