



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça da Paraíba
Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque

Processo nº: 0800489-85.2015.8.15.0001

Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198)

Assuntos: [Abatimento proporcional do preço]

APELANTE: SAULO EDUARDO SANTOS LIMA

APELADO: MOTTA CIRNE CONSTRUCOES E EMPREEDIMENTOS LTDA **EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, MESMO APÓS O DECURSO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. PROCEDÊNCIA PARCIAL. IRRESIGNAÇÃO DAS PARTES. APLICAÇÃO DO CDC. DANO MATERIAL DEVIDO. AUSÊNCIA DE OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CONDUTA ILÍCITA. DANO MORAL CONFIGURADO. FIXAÇÃO DA VERBA INDENIZATÓRIA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. OBSERVÂNCIA DOS LIMITES ESTABELECIDOS NO ART. 85, §2º, DO CPC.

PROVIMENTO PARCIAL DO APELO. - *A relação havida entre as partes submete-se às normas do Código de Defesa do Consumidor, haja vista que a relação existente entre o comprador e a construtora/incorporadora é de natureza consumerista.- Devidamente comprovada a transcorrência do prazo expressamente previsto, inclusive com a incidência da tolerância, e não tendo restado comprovado nos autos a configuração de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso, restou caracterizado o inadimplemento do apelado. - Merece ser corrigido o equívoco cometido pela magistrada de piso na sentença, pois havendo atraso injustificado na entrega do imóvel, é perfeitamente possível a indenização pelos danos materiais a serem apurados em liquidação de sentença. - Restando comprovada a conduta ilícita e comissiva por parte do apelado, bem como demonstrado o seu nexó de causalidade com o nítido prejuízo de cunho moral sofrido pelo apelante, existente o dano moral e, conseqüentemente, o dever de indenizar. - O valor fixado a título de indenização por dano moral não pode ser ínfimo ou abusivo, mas proporcional à dúplici função deste instituto indenizatório: reparação do dano, buscando minimizar a dor da vítima, e punição do ofensor, para que não volte a reincidir.*

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima identificados.Acordam os desembargadores da Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em dar provimento parcial ao Apelo.

RELATÓRIOTrata-se de apelação interposta por Saulo Eduardo Santos Lima, hostilizando sentença do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, proferida nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Dano Material e Moral ajuizada pelo apelante contra Motta Cirne Construções e Empreedimentos Ltda.Do histórico do fato narrado na inicial, verifica-se que o promovente ajuizou a presente demanda alegando que firmou um contrato de compromisso de compra e venda de imóvel para a aquisição de um apartamento nº. 703, Residencial Jardim da Prata, localizado na Rua Delzo Donato, s/nº, Bairro Prata, Campina Grande, no valor de R\$ 189.000,00 (cento e oitenta e nove mil reais), tendo como interveniente a construtora promovida.Relatou que a construtora não cumpriu com sua parte no contrato, atrasando o prazo de entrega do imóvel em quase 01 (um) ano, mesmo com o prazo estendido de 120 (cento e vinte) dias previsto no contrato.Postulou a condenação da demandada ao pagamento de indenização por danos morais pelo atraso sofrido e danos materiais a título de alugueres pagos e multa.Na sentença (Id 3641410), o Magistrado singular julgou improcedente o pedido, por entender que não há qualquer ato ilícito praticado pela empresa ré, ante o pagamento dos alugueis inerente ao período de maio de 2014 a maio de 2015, consoante recibo de Id 4933320, havendo cumprimento da cláusula oitava do contrato pela construtora, não sendo devido qualquer indenização ao autor.Insatisfeito, em suas razões recursais (Id 3641413), o apelante alega que firmou contrato de compra e venda com a empresa promovida relativo a um apartamento, contudo, após o prazo previsto no contrato, não foi entregue o imóvel, fazendo, pois, jus aos alugueis referentes ao período em que houve descumprimento contratual, bem como a danos morais.Alega ainda, que a título de multa por atraso tem para receber R\$15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), mais juros e correção, sustentando, ter direito à indenização por danos morais.Ao final, requer a reforma da sentença, para que sejam julgados procedentes os pedidos no total de R\$ 38.725 (trinta e oito mil, setecentos e vinte e cinco reais), tudo corrigido e atualizado.Contrarrrazões ofertadas pelo apelado (Id 3641416).A Procuradoria de Justiça emitiu parecer



(Id 4585009) opinando pelo prosseguimento do recurso sem intervenção no mérito, em virtude da ausência de interesse que justifique a sua atuação.Éo relatório.

V O T O. Ao compulsar os autos, verificado a presença dos pressupostos exigidos para a admissibilidade, conheço do presente recurso.O cerne da questão consiste em averiguar a responsabilidade da construtora em indenizar o comprador pela ocorrência de danos morais e materiais sofridos em derivados do atraso na entrega do imóvel.Cumpre destacar que a relação havida entre as partes submete-se às normas do Código de Defesa do Consumidor, haja vista que a relação existente entre o comprador e a construtora/incorporadora é de natureza consumerista. É o previsto nos artigos 2º e 3º, §2º, do CDC:“*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.(...)§ 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.* ”Por essas razões, impõe-se a inteira aplicação nas normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, que possibilita um núcleo de regras e princípios protetores dos direitos dos consumidores enquanto tais.Tratando-se, ademais, de questão decorrente de relação de consumo, aplica-se a responsabilidade civil objetiva, configurada sempre que demonstrados esses elementos, independentemente, pois, da existência de culpa do agente, a teor do que prescreve o art. 14 do Código Consumerista, conforme segue:*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.*Neste caso, aplicam-se as regras estabelecidas pelo art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, segundo as quais é necessária a facilitação da defesa dos direitos do consumidor em juízo, inclusive com a inversão do ônus da prova, considerando a hipossuficiência do mesmo de apresentar comprovação acerca da entrega das chaves do imóvel pela empresa apelada. *Veja-se:Art. 6º. São direitos básicos do consumidor:(...)VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;*Assim, com a inversão do ônus da prova, os fatos veiculados pelo consumidor passam a desfrutar de uma presunção relativa de veracidade.No caso em disceptação, restou incontroverso que o apelante, na data de 10 de janeiro de 2011, celebrou um contrato de compromisso de compra e venda de imóvel para a aquisição de um apartamento nº. 703, Residencial Jardim da Prata, localizado na Rua Delzo Donato, s/nº, Bairro Prata, Campina Grande, no valor de R\$ 189.000,00 (cento e oitenta e nove mil reais), tendo como interveniente a construtora promovida.Ademais, o contrato firmado entre as partes previa a entrega do imóvel para dezembro/2013, acrescido do prazo de tolerância de 120 (cento e vinte) dias previstos na cláusula 8 (Id 3641380).Dos documentos acostados aos autos, verifica-se que, as chaves do imóvel foram entregues ao autor em 18/05/2015, ou seja, quase 01 (um) ano de atraso após o prazo de tolerância, que se encerrou em maio de 2014.Por sua vez, o apelado não trouxe aos autos qualquer elemento apto a ensejar a ocorrência do atraso da obra, não tendo se desincumbido do ônus que lhe cabia de provar a superveniência de fato que lhe possa ser caracterizado como fortuito ou força maior.Assim, devidamente comprovada a transcorrência do prazo expressamente previsto, inclusive com a incidência da tolerância, e não tendo restado comprovado nos autos a configuração de caso fortuito ou força maior, a justificar o atraso, restou caracterizado o inadimplemento do apelado.Nesse viés, merece ser corrigido o equívoco cometido pelo magistrado de piso na sentença, pois havendo atraso injustificado na entrega do imóvel, é perfeitamente possível a indenização pelos danos materiais referentes aos aluguéis pagos do período de maio/2014 a maio/2015.A propósito, confira-se os seguintes arestos:***DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. PAGAMENTO DE ALUGUEL. DANO MATERIAL. OCORRÊNCIA. I - Havendo atraso injustificado na entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda, possível a indenização pelos danos materiais decorrentes do pagamento de aluguéis. II Negou-se provimento ao recurso. (TJ-DF - APC: 20130910244780 DF 0023932-67.2013.8.07.0009, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 11/03/2015, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 24/03/2015 . Pág.: 289)APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. IMÓVEL RESIDENCIAL. DANOS MORAIS. CONCESSÃO. DESPESAS COM ALUGUEL. DANO MATERIAL IGUALMENTE CHANCELADO. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 120 DIAS PREVISTO NO CONTRATO ULTRAPASSADO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA CONFIRMADA. 1. Conforme a prova dos autos, o prazo estabelecido para a entrega do empreendimento era o do mês de junho de 2011, com tolerância de 120 dias. Assim, incontroverso o atraso na entrega da obra, o que ocorreu somente***



em setembro de 2012. 2. Cabível a concessão de indenização por dano material correspondente aos aluguéis desembolsados pelo comprador no período de inadimplência da vendedora até entrega do imóvel. 3. Não se despreze que a ré valeu-se do prazo da entrega da obra como inegável atrativo para que ocorresse a venda das unidades condominiais, razão por que não se mostra razoável venha agora a tencionar furtar-se do cumprimento das disposições contratuais. Para que haja o reconhecimento de excludente de responsabilidade, esta deve estar segura e amplamente comprovada, o que não é a hipótese dos autos. 4. Conquanto de regra o ilícito contratual não enseje a concessão de indenização por danos morais, como o atraso na entrega da obra foi exacerbado (mais de um ano), têm-se evidentes os transtornos causados, mormente cuidando-se de imóvel residencial, não se descurando da sensação de insegurança e ansiedade geradas pela legítima expectativa no recebimento do imóvel próprio para habitação. Danos morais evidenciados. APELO... DA RÉ DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70064933286, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marta Borges Ortiz, Julgado em 24/09/2015). (TJ-RS - AC: 70064933286 RS, Relator: Marta Borges Ortiz, Data de Julgamento: 24/09/2015, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 30/09/2015) Deste modo, a conduta ilícita causadora do dano moral sofrido pelo apelante restou devidamente comprovada nos autos, devendo ser, sem sombra de dúvidas, atribuída ao apelado. A responsabilidade do agente causador do dano moral opera-se por força do simples fato da violação. Verificado o evento danoso, surge a necessidade da reparação, independentemente da prova do prejuízo. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é nesse sentido: **RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. SAQUE INDEVIDO EM CONTA-CORRENTE. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. RESPONSABILIDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SUJEITO ABSOLUTAMENTE INCAPAZ. ATAQUE A DIREITO DA PERSONALIDADE. CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. IRRELEVÂNCIA QUANTO AO ESTADO DA PESSOA. DIREITO À DIGNIDADE. PREVISÃO CONSTITUCIONAL. PROTEÇÃO DEVIDA.** 1. A instituição bancária é responsável pela segurança das operações realizadas pelos seus clientes, de forma que, havendo falha na prestação do serviço que ofenda direito da personalidade daqueles, tais como o respeito e a honra, estará configurado o dano moral, nascendo o dever de indenizar. Precedentes do STJ. 2. A atual Constituição Federal deu ao homem lugar de destaque entre suas previsões. Realçou seus direitos e fez deles o fio condutor de todos os ramos jurídicos. A dignidade humana pode ser considerada, assim, um direito constitucional subjetivo, essência de todos os direitos personalíssimos e o ataque àquele direito é o que se convencionou chamar dano moral. 3. Portanto, dano moral é todo prejuízo que o sujeito de direito vem a sofrer por meio de violação a bem jurídico específico. É toda ofensa aos valores da pessoa humana, capaz de atingir os componentes da personalidade e do prestígio social. 4. O dano moral não se revela na dor, no padecimento, que são, na verdade, sua consequência, seu resultado. O dano é fato que antecede os sentimentos de aflição e angústia experimentados pela vítima, não estando necessariamente vinculado a alguma reação psíquica da vítima. 5. Em situações nas quais a vítima não é passível de detrimento anímico, como ocorre com doentes mentais, a configuração do dano moral é absoluta e perfeitamente possível, tendo em vista que, como ser humano, aquelas pessoas são igualmente detentoras de um conjunto de bens integrantes da personalidade. 6. Recurso especial provido. (STJ – REsp: 1245550 MG 2011/0039145-4, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 17/03/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/04/2015). Este também é o entendimento desta Corte. Veja-se: **APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO - INSTITUIÇÃO BANCÁRIA - IMPROCEDÊNCIA - IRRESIGNAÇÃO - FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO – RESPONSABILIDADE OBJETIVA - INTELIGÊNCIA DO ART. 14 DO CDC – NÃO COMPROVAÇÃO DE CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR - DANO MORAL CONFIGURADO - PROVIMENTO DO RECURSO.** O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços. VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS os presentes autos acima identificados. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00493205620118152001, 3ª Câmara Especializada Cível, Relator DES SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES, j. em 28-04-2015) Portanto, a pretensão de danos morais também merece prosperar, pois ocorreu ofensa aos direitos de personalidade do apelante em virtude da conduta desidiosa do apelado em demorar quase 01 (um) ano para entregar o empreendimento. Assim, é inegável a ocorrência do dano moral em decorrência da conduta do apelado, pois os fatos ocorridos, certamente, ultrapassam os alegados meros aborrecimentos ou mesmo o simples descumprimento contratual. Com relação a fixação do “quantum” indenizatório, frise-se, inicialmente, que o valor fixado a título de indenização por dano moral não pode ser ínfimo ou abusivo, mas proporcional à dúplice função deste instituto indenizatório: reparação do dano, buscando minimizar a dor da vítima, e punição do ofensor, para que não volte a reincidir. No mesmo sentido, o Superior Tribunal de Justiça decidiu que: “a indenização deve ser fixada em termos razoáveis, não se justificando que a reparação enseje enriquecimento indevido, com manifestos abusos e exageros, devendo o arbitramento operar-se com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, ao porte financeiro das partes,



orientando-se o julgador pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, valendo-se de sua experiência e bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso.” (REsp 305566/Df; RECURSO ESPECIAL 2001/0022237-4. Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Quarta turma. DJ 13.08.2001) Nestas circunstâncias, considerando a gravidade do ato ilícito praticado contra o apelante, o potencial econômico da ofensora, o caráter punitivo compensatório da indenização e os parâmetros adotados em casos semelhantes, fixo o valor da indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Em relação a multa contratual, o apelante alega que suportou 13 (treze) meses de atraso, fazendo jus ao restante do pagamento da multa equivalente a um por cento do valor do imóvel por mês, uma vez que recebeu apenas R\$ 9.100,00 (nove mil e cem reais) por liberalidade do apelado. No entanto, analisando os autos, entendo não ser cabível a insurgência do apelante nesse ponto, tendo em vista que o autor assinou um recibo (Id 3641382), no qual verifica-se a plena e total quitação da multa contratual. No que se refere à fixação da verba honorária, deve o Magistrado considerar o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço. Além disso, quando existente condenação em valor certo a apreciação do juiz terá como parâmetros o percentual mínimo de dez por cento e máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação. Assim dispõe o Código de Processo Civil em seu artigo 85, § 2º, do CPC: *Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. (...) § 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: I - o grau de zelo do profissional; II - o lugar de prestação do serviço; III - a natureza e a importância da causa; IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.* Assim, analisando os incisos do § 2º do art. 85 do CPC, entendo razoável a condenação do apelado ao pagamento de honorários sucumbenciais no importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação. Diante do exposto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL AO APELO**, para condenar a empresa apelada ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e danos materiais referentes aos aluguéis pagos do período de maio/2014 a maio/2015, com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação (art. 405 CC) e correção monetária pelo INPC a partir desta decisão (Súmula 362 STJ), bem como condenar ao pagamento de honorários advocatícios no importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação. É como voto. Presidiu a sessão a Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes. Participaram do julgamento o Excelentíssimo Senhor Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque – Relator, a Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes e o Excelentíssimo Senhor Desembargador Saulo Henriques de Sá e Benevides. Presente, ainda, ao julgamento o Excelentíssimo Senhor Doutor Francisco Paula Ferreira Lavor, Promotor de Justiça convocado. Sala de sessões da Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, com início às 14:00h do dia 01 de junho de 2020 e término às 13:59m do dia 08 de junho do mesmo ano, conforme publicação no Diário da Justiça Eletrônico. **Desembargador** Marcos Cavalcanti de Albuquerque **RELATOR**02

