



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

Gabinete do Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0805951-37.2015.8.15.2001.

Origem: *15ª Vara Cível da Comarca da Capital.*

Relator: *Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.*

Apelante: *Fibra Construtora e Incorporadora LTDA.*

Advogado: *Márcio Fan Gondim e Outros.*

Apelada: *Maria Giselda de Mendonça Medeiros.*

Advogado: *Rafael Pontes Vital e Outros.*

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. OBRA NÃO ENTREGUE NO PRAZO ASSINALADO. PRELIMINARES. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL E LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. IMÓVEL FINANCIADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ATRASO NA ENTREGA DO



EMPREENHIMENTO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES.

- Não há que se falar em alteração no polo passivo, pois a demanda diz respeito à indenização por danos ocorridos no imóvel edificado pela construtora ré, referente a supostas avarias, vícios de construção e, ainda, atraso na entrega da obra, não havendo qualquer discussão acerca do contrato de financiamento do imóvel realizado pela Caixa Econômica Federal.

- Nos termos do artigo 47 do CPC, existe litisconsórcio necessário nas hipóteses em que o julgador tiver de decidir o litígio de maneira uniforme para todas as partes, não sendo esse o caso dos autos.

- Tratando-se de ação indenizatórias de trato consumerista, incabível a denunciação da lide, seja no caso de responsabilidade pelo fato do produto, seja no caso de responsabilidade pelo fato do serviço (artigos. 12 a 17 do CDC).

- Rejeição das preliminares alçadas.

MÉRITO. ATRASO INJUSTIFICADO DE OBRA POR CONSTRUTORA. DEVER DE INDENIZAR. DANO MORAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU. DES PROVIMENTO DA APELAÇÃO.



- A frustração vivenciada pelo contratante, que se viu impedido de usufruir do bem adquirido por considerável tempo, passando por momentos de angústia e aflição por não saber, inclusive, se a obra seria entregue, configura dano moral suscetível de reparação pecuniária, que ultrapassa o mero dissabor do cotidiano.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba em rejeitar as preliminares e, no mérito, negar provimento ao apelo, nos termos do voto do relator, unânime.

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **Fibra Construtora e Incorporadora LTDA** contra sentença proferida pelo Juízo da 15ª Vara Cível da Comarca de João Pessoa, nos autos da Ação Indenizatória ajuizada por **Maria Giselda de Mendonça Medeiros**.

Na peça de ingresso (evento 4464478) a então Autora narrou ter adquirido imóvel pelo Programa “Minha Casa Minha Vida”, construído pela ré. Pontuou, contudo, que o imóvel foi entregue fora do prazo e, ainda, a existência de diversos vícios.

Especificou que a data aprazada para entrega do imóvel foi agosto/2014, porém essa entrega não ocorreu, acarretando diversos problemas. Requereu, ao fim: a) anulação da cláusula 2.3 do contrato de compra e venda, que estabelece tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel; b) restituição em dobro os valores pagos a título de taxa de evolução de obra; c) pagamento do valor necessário para promover os reparos, a fim de sanear os vícios



construtivos; d) pagamento do valor necessário para custear locação de outro imóvel, bem como transporte e depósito de seus pertences, enquanto durar a reforma de sua residência; e) pagamento dos valores correspondentes ao que poderia auferir com alugueis, a título de lucros cessantes; f) pagamento multa de 1% sobre o valor do imóvel, em razão do atraso na sua entrega; g) indenização por dano moral, em decorrência de todo sofrimento, frustrações, constrangimentos suportados, em decorrência do inadimplemento contratual.

Foi proferida sentença de parcial provimento (evento 7060327), nos seguintes termos:

“ Diante dessas considerações, rejeito as preliminares arguidas na contestação e, no mérito, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS, tão-somente para condenar a Promovida a indenizar a Promovente pelos danos morais a ela causados, que fixo no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigidos monetariamente pelo INPC, a partir desta data, e com juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação. Tendo em vista a sucumbência recíproca, condeno as partes nas custas processuais, na proporção de 90% (noventa por cento) para a Promovente e 10% (dez por cento) para a Promovida, nos termos do art. 86, caput, do CPC, e, na mesma proporção (90% e 10%), também, condeno as partes em honorários sucumbenciais, que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, § 2º, do CPC, observando-se, porém, a suspensão da exigibilidade dessa verba sucumbencial, por força do art. 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em relação à Promovente, por ser beneficiária da gratuidade judicial. ”.



Inconformada com a sentença, a empresa Ré interpôs recurso de apelação (evento 7060330) pugnando pela reforma da sentença de primeiro grau arguindo inicialmente preliminar de incompetência absoluta da Justiça Estadual e litisconsórcio passivo necessário da Caixa Econômica Federal. No mérito, alega a inexistência de direito à indenização por danos morais, porquanto esses não serem presumidos, deixando a autora de provar o abalo moral sofrido.

Contrarrazões apresentadas (evento 7060337).

É o relatório.

VOTO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso apelatório, passando à sua análise.

Preliminarmente: Da incompetência absoluta da Justiça Estadual e do Litisconsórcio Passivo Necessário da Caixa Econômica Federal.



Conforme relatado, a construtora ré argue que a lide em questão está diretamente ligada aos interesses da CEF, uma vez que esta como agente financiadora e gestora do empreendimento, é responsável pela liberação de recursos, acompanhamento e gerenciamento da obra, aprovação de projetos e do cronograma físico-financeiro, dentre outros. Defende, pois, que a sentença ser reformulada para que seja reconhecimento o litisconsórcio passivo necessário da Caixa Econômica Federal, com a inclusão ao litígio da referida empresa pública e redistribuição do feito para Justiça Federal.

Pois bem. Sem maiores delongas, não assiste razão ao apelante, não havendo que se falar em alteração no polo passivo, pois a demanda diz respeito à indenização por danos ocorridos no imóvel edificado pela construtora ré, referente a supostas avarias, vícios de construção e, ainda, atraso na entrega da obra, não havendo qualquer discussão acerca do contrato de financiamento do imóvel realizado pela Caixa Econômica Federal.

Ressalte-se que nos termos do artigo 47 do CPC, existe litisconsórcio necessário nas hipóteses em que o julgador tiver de decidir o litígio de maneira uniforme para todas as partes, não sendo esse o caso dos autos.

Ademais, intimada para demonstrar interesse no litígio, a CEF apresentou petição, informando, textualmente, que, *"não tem interesse em ingressar na presente lide, uma vez que os pedidos objetos da demanda dizem respeito à problemas de responsabilidade exclusiva da ré, decorrente do negócio jurídico privado entabulado entre a autora e o construtor."*

Pontue-se, por fim, que tratando-se de ação indenizatórias de trato consumerista, incabível a denúncia da lide, seja no caso de responsabilidade pelo fato do produto, seja no caso de responsabilidade pelo fato do serviço (artigos. 12 a 17 do CDC).



Por todo o exposto, rejeito as preliminares alçadas.

Mérito:

Como visto, a decisão de primeiro grau condenou a recorrente “*a indenizar a Promovente pelos danos morais a ela causados, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigidos monetariamente pelo INPC, a partir desta data, e com juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação.*”

Quanto ao atraso em si, não se questiona sua existência, inclusive porque a mora é fato suficientemente comprovado nos autos. Resta incontroverso que a previsão contratual para conclusão e entrega da obra seria agosto/2014, sendo admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até fevereiro/2015, contudo, até a propositura desta ação (maio/2015), o imóvel ainda não havia sido entregue, não havendo nos autos comprovação da data da efetiva entrega.

Assim, resta evidenciado, de todo modo, o descumprimento do termo aprazado em contrato, no que diz respeito à data da entrega do imóvel, de modo que deve a empresa Promovida responder objetivamente pelos danos que causou à Promovente.



A construtora era a responsável contratual pelo prazo de entrega do empreendimento, ficando somente isenta da responsabilidade na hipótese de força maior, caso fortuito ou outros fatos extraordinários, os quais não restaram demonstrados.

Logo, não considerando hipótese de força maior, caso fortuito ou outro fato extraordinário, as eventuais exigências de terceiros não são aptos a justificar o atraso nas obras e transferir o ônus desse atraso ao consumidor, visto que inerentes à atividade do empreendedor. Deve, portanto, recair o ônus sobre o fornecedor, como consectário do risco de sua própria atividade lucrativa.

Nesse sentido, o STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos na petição de recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211/STJ. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes. Precedentes. 3. O Tribunal de origem concluiu pela não ocorrência de caso fortuito ou força maior capaz de excluir a



responsabilidade da recorrente pelo inadimplemento contratual, em razão da alegada demora na vistoria pela Companhia Energética de Brasília e a escassez de mão de obra. 4. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. Precedentes. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AAINTARESP 201600448234, Raul Araújo, STJ – Quarta Turma, DJE Data:20/10/2016) (Grifei)

Assim, em que pesem as alegações dos Recorrentes, vislumbro plenamente configurado o abalo de ordem moral, o qual decorre, *in casu*, do próprio fato em que se fundamenta o pedido, consistente na ausência de entrega do empreendimento imobiliário no seu devido tempo, frustrando as expectativas do apelado que se viu impedido de usufruir do bem, passado por momentos de angústia e aflição por não saber, inclusive, se a obra seria entregue.

Tais situações, ao meu sentir, são suficientes para gerar aflição e sofrimento psicológico que ultrapassam o mero dissabor do cotidiano.

A tese ora adotada encontra conforto na jurisprudência dos pretórios nacionais, como se infere dos arestos adiante ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA



DOS PROMITENTES-VENDEDORES. DEVOLUÇÃO, DE FORMA INTEGRAL, DE TODOS OS VALORES PAGOS PELA PROMITENTE-COMPRADORA. DANO MORAL CONFIGURADO. - Caso em que restou comprovado o atraso injustificado na entrega do imóvel adquirido pela autora, bem como a transferência do imóvel a terceiro. Circunstâncias que justificam a rescisão do contrato motivada por culpa exclusiva dos promitentes-vendedores. Cabível a devolução dos valores despendidos pela compradora pela aquisição do bem. - Dano moral configurado. Manutenção do quantum indenizatório. O atraso injustificado na entrega do imóvel, bem como a posterior alienação do imóvel a terceiro, justifica a condenação da parte ré ao pagamento de indenização pelos danos morais suportados pela parte autora NEGARAM PROVIMENTO DO APELO. UNÂNIME”. (TJRS – Apelação Cível, Nº 70081883886, 17ª Câmara Cível, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Julgado em: 18-07-2019)

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLENTO DO PROMITENTE VENDEDOR - ATRASO - DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

1. Constatado o atraso injustificado na entrega do imóvel adquirido pelo consumidor, tem-se por caracterizado o dano moral, uma vez que a conduta da construtora efetivamente frustra legítimas expectativas do comprador, causando-lhe angústia, decepção e frustração, ultrapassando meros aborrecimentos decorrentes da relação contratual.

2. Apelo não provido” (TJMG – Apelação Cível 1.0295.17.000592-6/001, Relator(a): Des. José Arthur Filho, 9ª



CÂMARA CÍVEL, j. em 23/07/2019).

Por todo o exposto, **REJEITO AS PRELIMINARES E NEGÓ**
PROVIMENTO À APELAÇÃO, mantendo intocada a decisão de primeiro grau.

É COMO VOTO.

Certidão de julgamento e assinatura eletrônicas.

