



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL: 0002587-27.2014.815.2001

RELATOR : Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
APELANTES : Maria Goretti da Costa Bandeira e João de Oliveira Nóbrega Neto
ADVOGADAS : Daniella Nunes Borges Aragão e outra
APELADA : Vertical Engenharia e Incorporações Ltda.
DEFENSOR : José Mário Porto Júnior
ORIGEM : Juízo de Direito da 4º Vara Cível da Capital
JUIZ : José Herbert Luna Lisboa

PRELIMINAR CONTRARRECURSAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. REJEIÇÃO.

– Não deve-se aplicar o princípio da dialeticidade quando não obstante as razões recursais tenha atacado os fundamentos de forma concisa, fê-lo de maneira conectada com os termos da sentença.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE APARTAMENTO EM PRAZO DESARRAZADO. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR RECONHECIDA. DANO MORAL CONFIGURADO. ARBITRAMENTO DE VALOR INDENIZATÓRIO. AUSENTE COMPROVAÇÃO ACERCA DO DANO MATERIAL. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DE APELAÇÃO.

- Ao se falar sobre dano moral, tem-se como corolário do prejuízo, a reparação do dano. O sujeito lesado pode, em decorrência do prejuízo suportado, manejar expedientes disponibilizados pelo Direito, seja na esfera administrativa, penal ou civil, sendo neste último que o interessado pode pedir a tutela jurisdicional, através do direito de ação de indenização, pleiteando, assim, a compensação pelo constrangimento sustentado.

- Logo, demonstrada a conduta ilícita/indevida da requerida ao atrasar a entrega do apartamento

adquirido pela parte autora, bem como o prejuízo na esfera íntima dos Demandantes, decorrendo este daquela conduta, restando configurada a hipótese de indenização por dano moral.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, antes identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, em PROVER PARCIALMENTE o recurso, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 204

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Maria Goretti da Costa Bandeira e João de Oliveira Nóbrega Neto contra a Sentença prolatada pelo Juiz da 4ª Vara Cível da Capital, que julgou improcedente a Ação Ordinária de Indenização proposta em face da Vertical Engenharia e Incorporações Ltda.

Em suas razões recursais, os Apelantes reiteram o descumprimento de cláusula contratual diante do atraso na entrega do imóvel. Requer, para tanto a condenação da Promovida pelos danos morais e materiais suportados.

Contrarrazões apresentadas às fls.173/187.

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça opinou pela rejeição da preliminar sem ofertar parecer de mérito (fls. 193/196).

É o relatório.

VOTO

PRELIMINAR CONTRARECURSAL – Ausência de Fundamentação.

Improcede a alegação da Apelada de que o Recurso Apelarório de fls.154/167 está eivado de ilegalidade por ausência de fundamentação ou por conter argumentos genéricos e abstratos. Isto porque, não obstante tenha

atacado os fundamentos utilizados pelo magistrado *a quo* de forma concisa, fê-lo de maneira conectada com os termos da sentença.

Assim, **rejeito** a preliminar contrarrecursal.

Mérito

É caso de parcial provimento do apelo.

Da análise dos autos, verifica-se que em 03.02.2009 (fls.18/25), as partes celebraram um contrato de promessa de compra e venda, referente a um apartamento nº106, do Edifício Atlântico Sul Residence, situado na Av. Cabo Branco, nesta Capital.

A parte Autora alega que o prazo previsto no contrato para a entrega da obra não foi cumprido pela Ré. Em contrapartida, a empresa afirma que o atraso na entrega do imóvel foi devido às inúmeras greves dos operários da construção civil e em decorrência da crise mundial que atinge o país. Eis a suma da lide.

No contrato firmado ficou pactuado, na cláusula nona (fl.22), que o prazo de entrega do imóvel seria em dezembro de 2011, ao que se adita o prazo de tolerância de 180 dias, que findaria em julho de 2012.

Ocorre que, ainda considerando o prazo de tolerância previsto contratualmente, o imóvel foi somente entregue em julho de 2013 (fls.120/122), quando realizada assembleia geral ordinária, deliberando pela maioria dos condôminos, acerca da entrega das unidades habitacionais pela construtora, independentemente da liberação do habite-se.

Sendo assim, revela-se patente o atraso na entrega do imóvel pelo período de 1 (hum) ano, na medida em que, como visto, a referida transferência perfectibilizou-se somente em julho 2013 quando houve a entrega das chaves aos condôminos.

Logo, conquanto de regra o ilícito contratual não enseje a concessão de indenização por danos morais, como o atraso na entrega da obra foi exacerbado, têm-se evidentes os transtornos causados, mormente cuidando-se de imóvel residencial, não se descurando da sensação de insegurança e ansiedades geradas pela legítima expectativa no recebimento do imóvel próprio para habitação.

No que diz com a reparação da lesão extrapatrimonial buscada, tem-se o ensinamento de Moraes¹:

“Para que exista dano moral, não é preciso que se configure lesão a algum direito subjetivo da pessoa da vítima, ou a verificação de prejuízo por ela sofrido. A violação de qualquer situação jurídica subjetiva extrapatrimonial em que esteja envolvida a vítima, desde que merecedora da tutela jurídica, será suficiente para gerar a reparação.”

Quanto ao referido dano moral, tenho que a pretensão dos Autores merecem ser acolhida. Em se tratando de dano moral e sua eventual reparação, Sílvio Venosa² preceitua que o dano moral

“é o prejuízo que afeta o ânimo psíquico, moral e intelectual da vítima”.

Assim, ao se falar sobre dano moral, tem-se como corolário do prejuízo, a reparação do dano. O sujeito lesado pode, em decorrência do prejuízo suportado, manejar expedientes disponibilizados pelo Direito, seja na esfera administrativa, penal ou civil, sendo neste último que o interessado pode pedir a tutela jurisdicional, através do direito de Ação de Indenização, pleiteando, assim, a compensação pelo constrangimento sustentado.

Logo, demonstrada a conduta ilícita/indevida da Requerida ao atrasar a entrega das chaves aos Autores, bem como o prejuízo na esfera íntima dos Demandantes, decorrendo este daquela conduta, resta configurada a hipótese de indenização por dano moral.

¹ Moraes, Maria Cecília Bodin de. Danos à pessoa humana: uma leitura civil-constitucional dos danos morais. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 327.

² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: responsabilidade civil**. 4. ed. v. 4. - São Paulo: Atlas, 2004. p. 39.

A par disso, a fim de reparar o dano sofrido pelos Autores, e levando em consideração as peculiaridades do caso concreto, entendo como fixar a indenização por danos morais em R\$ 3.000,00 (três mil reais), considerando o caráter pedagógico punitivo da indenização, bem como o binômio possibilidade/capacidade das partes.

Nesse sentido:

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA E ADITIVO CONTRATUAL. VALIDADE. A cláusula de tolerância de 180 dias em contratos de compra e venda de imóvel mostra-se válida. Considerando que o aditivo contratual, prevendo a prorrogação do prazo de entrega da obra, foi aceito e assinado pela autora e, não sendo alegado qualquer vício de consentimento que pudesse ensejar a sua nulidade, ele se mostra legal. Considerando que o bem foi entregue com mais de sete meses de atraso, além do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, cabível a condenação das demandadas ao pagamento dos valores gastos pela autora a título de aluguel durante este período, no caso de sete meses, devidamente corrigidos pelo IGP-M a contar de cada desembolso e acrescidos de juros moratórios a contar da citação. Provado nos autos que o atraso na entrega do imóvel decorreu exclusivamente por culpa da ré, cabível a incidência de multa moratória. Princípio da isonomia. Cabível indenização a título de danos morais, eis que comprovada a sua ocorrência, decorrente do inadimplemento contratual quanto ao prazo final de entrega do imóvel. Valor dos danos morais fixados de acordo com os parâmetros de razoabilidade adotados por esta Câmara para casos semelhantes ao sub judice. Apelação parcialmente provida. (Apelação Cível Nº 70065583148, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 17/12/2015)

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. Provado nos autos que o atraso na entrega do imóvel decorreu exclusivamente por culpa da ré, cabível indenização a título de danos morais, eis que comprovada, mormente considerando que esse atraso superou, em muito, o prazo de tolerância estipulado no contrato. Em atenção ao estatuído no artigo 20, parágrafo

3º, do CPC, é cabível aqui a majoração dos honorários advocatícios estimados na sentença. Apelação parcialmente provida. (Apelação Cível Nº 70066267493, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 17/12/2015)

No que se refere ao dano material, diante da inexistência de prova acerca dos danos materiais alegados, não merecendo qualquer reparo a Sentença no tocante.

Quanto aos honorários advocatícios, inverte o ônus da sucumbência, minorando o valor arbitrado na Sentença de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), sendo observado os requisitos legais para sua fixação.

Mediante tais considerações, rejeito a preliminar contrarrecursal e, no mérito, **PROVEJO PARCIALMENTE o Recurso de Apelação**, condenado os Demandados em danos morais no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais), corrigidos pelo IGP-M a partir da publicação do presente Acórdão, acrescido de juros de 1% ao mês, a contar da citação. Ao final, reduzo a verba honorária para o montante de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

É o voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Desembargador Leandro dos Santos. Participaram do julgamento, além do Relator, Excelentíssimo Senhor Desembargador **Leandro dos Santos**, a Excelentíssima Senhora Desembargadora **Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti** e o Excelentíssimo Senhor Desembargador **José Ricardo Porto**.

Presente à sessão o douto representante do Ministério Público, Dr. **Herbert Douglas Targino**. Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 15 de março de 2016.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS

Relator

Ao depois, caracterizado o inadimplemento contratual da requerida no que se refere ao prazo de entrega do imóvel, nos casos em que há cláusula penal contratual em favor dos vendedores, em face do inadimplemento do comprador, razoável é a sua aplicação na hipótese de inadimplemento dos próprios vendedores, em atenção ao princípio da isonomia, que visa impedir o desequilíbrio contratual e estimular o adimplemento do contrato pelas partes.

Trata-se de cláusula penal moratória, a qual permite incidência concomitante com a exigência da obrigação assumida, conforme previsão do art. 411 do CC/2002: “Quando se estipular a cláusula penal para o caso de mora, ou em segurança especial de outra cláusula determinada, terá o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal.”.

Nesse sentido, assim já se manifestou esta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO EM DOBRO DO VALOR PAGO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO. MULTA PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. POSSIBILIDADE. REPASSE DE FINANCIAMENTO NA PLANTA. LEGALIDADE DA COBRANÇA LIMITADA AO PERÍODO PREVISTO PARA A ENTREGA DA OBRA. [...]

[...]

Multa pelo atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação dos índices pactuados para o caso de inadimplência dos compradores, ao caso de inadimplência dos vendedores. Repasse de financiamento na planta. Ainda que prevista pelo contrato, responde a ré pelo ressarcimento dos valores pagos no período de atraso na entrega da obra. [...]

APELO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (AC n. 70064796790, Rel. Des. Giovanni Conti, j. em 2.7.2015) (grifou-se).

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA INDENIZATÓRIA. Revendo meu posicionamento, possível a inversão de multa moratória em favor dos promitentes compradores, nos casos em que há estipulação em favor da vendedora. Medida que busca impedir o desequilíbrio contratual, e estimular o adimplemento.

[...]

DERAM PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNÂNIME. (AC n. 70063826028, Rel.^a Des.^a Walda Maria Melo Pierro, Vigésima Câmara Cível, j. em 27.5.2015).

Dessa feita, tendo em vista que incontroverso nos autos o atraso na entrega da obra, impõe-se a fixação da cláusula penal em desfavor da requerida, pelo atraso na entrega do empreendimento, nos termos da sentença.

Demais disso, importa consignar que o simples fato de haver cláusula penal não afasta a possibilidade de outras condenações, como já reconheceu a Corte Superior em casos análogos. Veja-se:

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como prefixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

[...]

4.- Recurso Especial a que se nega provimento. (REsp 1355554/RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 4.2.2013) (sem grifo no original).

Nesse contexto, nega-se provimento ao apelo da parte demandada, no qual pretendia fosse afastada ou minorada a verba indenizatória, bem assim a multa moratória.

Por outro lado, saliento que não é possível acolher a tese de defesa do promovido, no sentido de considerar como caso fortuito ou força maior eventual dificuldade financeira enfrentada pelo país, na medida em que embora a alegação recursal seja de que tal fato é/foi público e notório, não há nos autos qualquer prova que evidenciasse tal dificuldade.

Da mesma forma, não se pode considerar a data da entrega das chaves como data para a conclusão do empreendimento, uma vez que a construção somente é concluída após a apresentação da matrícula com o habite-se averbado ou em substituição quando ocorre deliberação em assembleia acerca da entrega das unidades, como foi o caso dos.

A providência para a expedição de 'habite-se' pela autoridade municipal cabe à construtora que vende o imóvel, no caso, a apelante, e, uma vez não provado que tomou todas as providências necessárias à expedição de tal certidão em tempo hábil, ou que cumpriu as exigências legais para tanto, deve responder por eventuais prejuízos causados aos promitentes compradores, a título de atraso de obra.

Com isso, ainda que a requerida sustente que o atraso na expedição do habite-se se deu por problemas burocráticos internos do Poder Público, não fez prova de tal morosidade.

Ou seja, não há provas nos autos de que atendeu a todos os requisitos formais para a obtenção da liberação da obra e das matrículas individualizadas, ônus que lhe competia conforme artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor c/c com o artigo 333, II, do Código de Processo Civil.

À luz de tais argumentos, forçoso concluir que a ré, de fato, é responsável pela demora na entrega do imóvel adquirido pelos autores e o dever de reparar os danos daí decorrentes.

Quanto ao referido dano moral, tenho que a pretensão dos Autores merecem ser acolhida. Em se tratando de dano moral e sua eventual reparação, Sílvio Venosa³ preceitua que o dano moral

“é o prejuízo que afeta o ânimo psíquico, moral e intelectual da vítima”.

Assim, ao se falar sobre dano moral, tem-se como corolário do prejuízo, a reparação do dano. O sujeito lesado pode, em decorrência do prejuízo suportado, manejar expedientes disponibilizados pelo Direito, seja na esfera administrativa, penal ou civil, sendo neste último que o interessado pode pedir a tutela jurisdicional, através do direito de ação de indenização, pleiteando, assim, a compensação pelo constrangimento sustentado.

Logo, demonstrada a conduta ilícita/indevida da Requerida ao atrasar a entrega das chaves à Autora, bem como o prejuízo na esfera íntima da Demandante (o qual dispensa maior análise eis que se trata de dano in re ipsa), decorrendo este daquela conduta, resta configurada a hipótese de indenização por dano moral.

Em se tratando a Ré de conhecida empresa do ramo da construção civil, em atendimento ao caráter satisfativo/punitivo que a condenação por dano moral carrega consigo, fixo o quantum indenizatório em R\$10.000,00 (dez mil reais).

Quanto aos honorários advocatícios de sucumbência, entendo correta a sentença que os fixou em 15% sobre o valor da condenação, uma vez que foi observado os requisitos legais para sua fixação.

Mediante tais considerações, **PROVEJO PARCIALMENTE o Recurso de Apelação**, condenado os demandados em danos morais no importe de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigidos pelo IGP-M a partir da publicação do presente acórdão, acrescido de juros de 1% ao mês, a contar da citação.

3 VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: responsabilidade civil**. 4. ed. v. 4. - São Paulo: Atlas, 2004. p. 39.

É o voto.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator