



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
QUARTA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 0023307-73.2011.815.0011

Origem : 7ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

Relator : Juiz de Direito Convocado Gustavo Leite Urquiza

Apelante : CIPRESA Empreendimentos Ltda

Advogados : Saulo Medeiros da Costa Silva - OAB/PB nº 13.657 e John Tenório
Gomes – OAB/PB nº 19.478

Apelado : Elídio Chaves

Advogado : Felipe Daniel Alves Câmara - OAB/PB nº 16.205

APELAÇÃO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO. PROCEDÊNCIA PARCIAL. IRRESIGNAÇÃO DA PROMOVIDA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA INJUSTIFICADA. CULPA DA EMPRESA RECONHECIDA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. FIXAÇÃO DO *QUANTUM*. ARBITRAMENTO ADEQUADO. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA. CITAÇÃO. MANUTENÇÃO, EM PARTE, DA SENTENÇA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

- Dúvidas não há que o adquirente de um imóvel, ao ter suas expectativas frustradas devido à impossibilidade de utilizar o bem adquirido para os fins desejados, sofre abalo psicológico que ultrapassa a seara do mero dissabor.

- A indenização por dano moral deve ser fixada segundo os critérios da razoabilidade e da proporcionalidade, observando-se, ainda, as peculiaridades do caso concreto.

- Tendo sido observados os critérios mencionados acima quando da fixação do *quantum* indenizatório, a manutenção da referida verba indenizatória é medida que se impõe.

- Em caso de responsabilidade contratual, deverão incidir os juros moratórios a partir da citação

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDA a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, prover parcialmente o recurso.

Elídio Chaves ajuizou **Ação de Revisão contratual cumulada com Indenização por Danos Materiais e Morais, Obrigação de Fazer com pedido de Repetição de Indébito**, em face da **CIPRESA Empreendimentos Ltda**, sob o argumento de ter celebrado, em 23/09/2009, contrato de promessa de compra e venda, cujo objeto é um apartamento no Residencial Dona Lindu II, localizado na cidade de Campina Grande/PB, sendo que, embora estivesse pagando as prestações assumidas na forma acordada, decorrido o período de mais 60 dias do prazo previsto para entrega do imóvel em referência, a empresa não cumpriu com a obrigação

assumida, situação que, na sua ótica, autoriza a indenização por danos materiais e morais, além da condenação de multa, juros e revisão de cláusulas contratuais abusivas.

Contestação ofertada pela promovida, fls. 59/61, requerendo a improcedência dos pedidos.

A Juíza de Direito *a quo*, fls. 151/161, julgou parcialmente procedente os pedidos, consignando os seguintes termos:

(...) JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS AUTORAIS, nos seguintes termos:

a) condenar a ré a pagar aos autores uma indenização por dano moral – extrapatrimonial – no valor de R\$ 10.000,00, corrigido monetariamente pelo INPC, a contar desta data (Súmula 362 do STJ), acrescido de juros de mora a partir da data de assinatura do contrato (23/11/2009);

b) revisar a cláusula 3 do Termo de Responsabilidade de fl. 24, aplicando-se tanto ao promovido quanto ao autor o que dispõe a referida cláusula, ressalvada a aplicação da penalidade pela mora do demandado tendo em vista ausência de previsão de sua base de cálculo.

De outra senda, rejeito os demais pedidos cumulados, em harmonia com a fundamentação deste *decisum*.

Por fim, ante a sucumbência recíproca, na esteira do dispositivo do art. 21, do Código de Processo Civil, condeno a cada parte arcar com 50% (cinquenta por cento) das custas processuais e, ainda, ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, fixados em 20% vinte por cento do valor da condenação, permitindo, desde já, a compensação

das verbas sucumbenciais, devendo ser observado, ainda, a gratuidade judiciária, concedida ao Autor.

Inconformada, a **CIPRESA Empreendimentos Ltda** interpôs **APELAÇÃO**, fls. 176/188, resumindo-se a impugnar apenas a pretensão referente à condenação por danos morais, haja vista o atraso na entrega do imóvel ter ocorrido em razão de escassez de mão de obra e tal situação encontrar-se prevista na condição de número 7 do Termo de Responsabilidade, fls. 73/74, porquanto o prazo de entrega é considerado extraordinário, ou seja, 420 (quatrocentos e vinte) dias úteis, a contar do dia 23 de novembro de 2009. Sustenta, ainda, o equívoco no marco temporal dos juros de mora. Alternativamente, requer a redução da quantia fixada a título de danos morais. Ao final, pugna pelo provimento do recurso.

Contrarrazões ofertadas pelo apelado, fls. 193/205, postulando pela manutenção da sentença, pois a empresa, ora apelante, descumpriu o instrumento contratual celebrado pelas partes.

Feito não remetido ao **Ministério Público**, tendo-se em vista o não se amoldar às hipóteses elencadas no art. 178, do Código de Processo Civil.

É o RELATÓRIO.

VOTO

De início, importante ressaltar que a relação envolvendo os litigantes é tipicamente de consumo, regida pela legislação especial, por se enquadrarem as partes, perfeitamente, nos conceitos de consumidor e fornecedor, inculpidos, respectivamente, nos arts. 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor, os quais preconizam:

Art. 2º - Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produtos 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.

E,

Art. 3º - Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 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.

Na hipótese dos autos, sustenta a apelante ser indevida a indenização por danos morais, ao fundamento do atraso na entrega do imóvel ter ocorrido em razão de escassez de mão de obra, situação amparada pela condição de número 7 do Termo de Responsabilidade.

Em que pese os argumentos lançados pela recorrente em suas razões recursais, tais assertivas não merecem prosperar, pois é certo que configurado o atraso na entrega do imóvel, decorrente de desídia da construtora, impõe-se o pagamento de indenização por danos morais.

Outrossim, eventuais intercorrências pertinentes a construção de um empreendimento imobiliário, não se enquadram dentre as

excludentes da responsabilidade do fornecedor, ao contrário, constituem risco da própria atividade, de forma que a alegação de escassez de mão de obra, para justificar o atraso na conclusão da obra, não afasta a responsabilidade da apelante.

A respeito:

APELAÇÃO CÍVEL - REVISÃO CONTRATUAL - COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANOS MATERIAIS COMPROVADOS - CLÁUSULA QUE IMPÕE PENALIDADE APENAS PARA O CONSUMIDOR - ABUSIVIDADE - APLICAÇÃO POR EQUIDADE. 01. As intempéries climáticas, problemas com fornecedores de produtos e serviços, entraves burocráticos e crise econômica mundial não se enquadram nas hipóteses de força maior, caso fortuito ou culpa de terceiro, pois se tratam de eventos inerentes ao risco da atividade desempenhada pelas rés e encontram-se na esfera de previsibilidade de qualquer empreendedor. Há atraso na entrega do imóvel quando superado o prazo de tolerância estipulado no contrato (180 dias). 02. comprovado o descumprimento do prazo acertado para a conclusão da obra e entrega do imóvel, são devidos os danos materiais (danos emergentes e lucros cessantes), ante a comprovação de locação de outro imóvel para moradia enquanto não entregue o bem e diante da presunção de impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo do atraso na entrega. 03. é pertinente a inversão da cláusula penal moratória para atingir

também a promitente vendedora, em atenção à exigência de que as relações entre consumidores e fornecedores sejam equilibradas, ao direito do consumidor à igualdade nas contratações, bem como considerando os princípios gerais de direito e o princípio da equidade. recurso de apelação conhecido e não provido. (TJMS; APL 0801786-14.2015.8.12.0001; Segunda Câmara Cível; Rel. Des. Wilson Bertelli; DJMS 23/05/2016; Pág. 158)- grifei.

E,

APELAÇÃO. Ação de Obrigação de Entregar C.C Danos Morais. Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças. Pretensão de compelir a ré a entregar a posse do imóvel *sub judice*, e condená-la ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, em razão do atraso da entrega da unidade imobiliária. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. **Atraso na conclusão das obras caracterizado. Crise econômica e escassez de mão de obra que não caracterizam caso fortuito ou força maior e, conseqüentemente, não isenta a ré da responsabilidade de entregar o imóvel na data estipulada no contrato.** Danos materiais, consubstanciado no pagamento de alugueres no período de atraso, devidos. Termo final da indenização de pagamento de alugueres que não se confunde com a data de expedição do "habite-se", o que só se confirma com a efetiva entrega das chaves. Inteligência da Súmula nº 160 do E.TJSP. Atraso na conclusão do empreendimento que enseja a reparação por danos morais. *Quantum* indenizatório de R\$ 10.000,00 que foi fixado com

razoabilidade. Sentença, que, todavia, deve ser reparada para determinar que os juros de mora incidam a partir da citação da ré, nos termos do disposto no art. 405, C.C. Recurso da ré desprovido e apelo do autor parcialmente provido.(TJSP; APL 0034559-17.2013.8.26.0005; Ac. 9386920; São Paulo; Nona Câmara de Direito Privado; Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto; Julg. 26/04/2016; DJESP 20/05/2016) – destaquei.

Ademais, nada obstante a empresa promovida argumente que o prazo para entrega do imóvel seria de 420 (quatrocentos e vinte) dias úteis, amparado na condição 7, do termo de responsabilidade, a qual prevê escassez de mão de obra como fundamento para utilização do prazo extraordinário, convém, de logo, esclarecer, que a apelante não comprovou nos autos, por meio de provas satisfatórias, a escassez de operários em seu empreendimento.

De outra banda, a verba moral foi arbitrada não somente pelo atraso na entrega do imóvel, mas, também, pelas falhas e defeitos em sua execução, porquanto cabível a indenização arbitrada pela Magistrada singular.

Ato contínuo, sabe-se ser devida a reparação por danos morais, quando advir de ato que, **pela carga de ilicitude ou injustiça trazida**, viole o direito da parte, atingindo profundamente o seu patrimônio psíquico. Nessas condições, a indenização encontra amparo jurídico no art. 5º, V e X, da Constituição Federal, e art. 186, do Código Civil.

Sendo assim, cabe averiguar se a conduta da empresa promovida - descumprimento do prazo estabelecido no contrato de compra e venda para entrega do bem - ocasionou danos de ordem moral à parte.

Ora, dúvidas não há que o adquirente de um imóvel, ao ter suas expectativas frustradas devido à impossibilidade de utilizar o bem adquirido para os fins desejados, sofre abalo psicológico que ultrapassa a seara do

mero dissabor.

Sobre o cabimento de danos morais em caso de atraso na entrega de imóvel objeto de contrato particular de promessa de compra e venda, o seguinte precedente desta Corte de Justiça:

PELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. FORTUITOS INTERNOS DECORRENTES DA ATIVIDADE. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO FORNECEDOR. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM INDENIZATÓRIO MINORADO. VERBA HONORÁRIA. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. MANUTENÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO. A entrega do imóvel além do prazo de tolerância previsto no contrato por culpa exclusiva da construtora acarreta o seu dever de indenizar. O valor da indenização fixado em primeiro grau em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), dever ser minorado, vez que se distancia dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando o caso concreto, devendo, pois, ser minorado para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), que se afigura como necessário e suficiente para reprovação e prevenção do dano moral, principalmente tendo-se em vista as circunstâncias do caso concreto. O juízo a quo fixou os honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, mostrando-se justo e adequado, considerando a natureza e a importância da causa e o grau de zelo do advogado, conforme preceitua o art.

20, § 3º, do código de processo civil. (TJPB; APL 0124274-92.2012.815.0011; Terceira Câmara Especializada Cível; Relª Desª Vanda Elizabeth Marinho Barbosa; DJPB 19/06/2015; Pág. 15).

Diverso não é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. Agravo em Recurso Especial. Recurso interposto sob a égide do NCPC. **Ação de indenização. Atraso na entrega de imóvel na planta.** Cumulação de cláusula penal com perdas e danos. Possibilidade. Cláusula penal apenas para inadimplência do consumidor. Reversão. Aplicação para o caso de inadimplemento do fornecedor. Precedente. Súmula nº 83 do STJ. **Dano moral. Existência.** Redução do valor. Alteração do julgado. Impossibilidade. Súmula nº 7 do STJ. Juros moratórios. Termo inicial. Citação. Acórdão recorrido em conformidade com a orientação do STJ. Súmula nº 83 do STJ. Agravo conhecido. Recurso Especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. (STJ; AREsp 985.690; Proc. 2016/0247787-1; AM; Terceira Turma; Rel. Min. Moura Ribeiro; DJE 23/09/2016) – negritei.

Logo, verificada a existência dos elementos caracterizadores da responsabilidade civil - conduta do agente, dano causado à vítima e nexos causal entre a conduta e o dano - deve-se reconhecer o dever de indenizar, nos moldes do art. 186 c/c art. 927, do Código Civil.

Desse modo, considerando as circunstâncias do fato, sua repercussão e as condições sócio-econômicas da vítima e do ofensor e, ainda, atentando-me aos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, entendo prudente

manter a condenação da parte promovida ao importe de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, a título de danos morais.

Por outro lado, é de se observar que em casos de responsabilidade contratual, os juros moratórios deverão contar da citação, conforme se denota do entendimento firmado no Superior Tribunal de Justiça, a seguir:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROTESTO INDEVIDO. DANOS MORAIS. MONTANTE FIXADO. PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE RESPEITADO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. DATA DA CITAÇÃO. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. O entendimento deste Sodalício é pacífico no sentido de que o valor estabelecido pelas instâncias ordinárias a título de indenização por danos morais pode ser revisto nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade. 2. Não se verifica no montante fixado - R\$ 31.100,00 - violação do princípio da proporcionalidade, a configurar situação teratológica, motivo pelo qual o caso não revela hipótese de intervenção deste eg. Tribunal Superior no quantum estabelecido pelas instâncias ordinárias. 3. **Em se tratando de danos morais decorrentes de responsabilidade contratual, o termo inicial dos juros moratórios é a data da citação.** 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ - AgRg no REsp 1566665 / SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 08/03/2016) - negritei.

À luz dessas considerações, vê-se que a sentença

merece ser reformada, em parte, apenas para alterar o marco inicial dos juros de mora sobre a condenação dos danos morais, devendo estes incidirem a partir da citação.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL AO APELO**, para reformar, em parte, a decisão de 1º grau, a fim de que a incidência dos juros de mora sobre a condenação por danos morais seja contada a partir da citação.

É o VOTO.

Presidiu a sessão o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Participaram do julgamento os Desembargadores Gustavo Leite Urquiza (Juiz de Direito convocado para substituir o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, com jurisdição limitada (Relator), João Alves da Silva e Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

Presente a Dra. Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa, Promotora de Justiça, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 07 de fevereiro de 2017 - data do julgamento.

Gustavo Leite Urquiza

Juiz de Direito Convocado
Relator