



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0038814-50.2013.815.2001.

Origem : *16ª Vara Cível da Capital.*

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

Apelante : *Ana Tereza Lyra Caju.*

Advogado : *Sérgio Augusto Lyra Ferreira Caju (OAB/PB 8.692).*

Apelado : *Construtora Mart LTDA.*

Advogado : *José Jurandir Queiroga Urtiga.*

PRELIMINAR SUSCITADA EM CONTRARRAZÕES. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO POR DESRESPEITO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INOCORRÊNCIA. FATOS E FUNDAMENTOS ATACANDO A SENTENÇA. MOTIVAÇÃO DEMONSTRADA. REJEIÇÃO.

- O princípio da dialeticidade impõe, à parte, ao manifestar sua contrariedade ao provimento jurisdicional proferido, o dever de indicar os fundamentos fáticos e jurídicos pelos quais entende merecer reparo a decisão guerreada, nos limites desta.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. OBRA NÃO ENTREGUE NO PRAZO ASSINALADO. COMPROVAÇÃO. DANOS MORAIS. CIRCUNSTÂNCIA FÁTICA QUE EVIDENCIA CONDUTA QUE ULTRAPASSA O MERO INADIMPLEMENTO POR ATRASO NA ENTREGA DO BEM. CONFIGURAÇÃO DO ABALO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. NECESSIDADE DE FIXAÇÃO DE QUANTIA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL LUCROS CESSANTES DEVIDOS. NÃO FRUIÇÃO DO BEM PELO COMPRADOR. PREJUÍZO PRESUMIDO.

PAGAMENTO DE ALUGUEL. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. LIMITAÇÃO NO TEMPO. RECONHECIMENTO DE QUITAÇÃO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO PASSAR RECIBO. DEVER DE INFORMAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FORNECER LAUDO COM OS MATERIAIS EMPREGADOS NA OBRA. OBRIGAÇÃO DA CONSTRUTORA DE PROVIDENCIAR O HABITE-SE. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

- Restou comprovado o grande atraso na entrega do empreendimento, sem qualquer justificativa plausível, de modo que o abalo emocional sofrido pela autora ultrapassa os dissabores decorrentes de um mero inadimplemento contratual, devendo a promovida ser responsabilizada pelos danos morais.

- A quantificação do dano moral deve atender a critérios como a extensão do dano, a condição de seu causador, bem como a da vítima, atentando para o aspecto pedagógico da indenização, isto é, deve servir de advertência para que potenciais causadores do mesmo mal se abstenham de praticar tais atos. Ainda que se leve em conta a gravidade da conduta ilícita da demandada, revestindo-se de elevada potencialidade lesiva para o próprio setor em que atua.

- *“Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador”* (STJ, Quarta Turma, AgInt no AREsp 301.607/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe 15/09/2016).

- Em que pese inexistir prescrição para o ajuizamento da presente ação, tendo em visto que o ilícito (atraso) persiste no tempo, tenho que os reflexos do atraso no campo da reparação civil ficam adstritos ao prazo de 5 (cinco) anos anteriores ao ajuizamento da ação em observância ao art. 27 do Código de Defesa do Consumidor. Assim, somente podem ser indenizados os lucros cessantes compreendidos no período de cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação, estando os demais prescritos. Tal solução se afigura mais justa e equitativa, visto que, diante do atraso, não poderia ficar ao alvedrio do lesado deixar protrair a situação injustificadamente, no tempo para obter maior

reparação. É certo que, no caso dos autos, apesar do atraso se perpetuar desde 1998, somente em 2013 a autora ingressou com a ação judicial para reparação dos danos.

- Em relação à quitação do imóvel, não houve qualquer objeção da construtora, seja em sede de contestação ou de contrarrazões. Deve prosperar o pedido autoral para que a construtora passe recibo de quitação do bem, viabilizando o registro do imóvel em cartório.

- Quanto ao laudo sobre a qualidade da obra e materiais empregados, insere-se dentro do dever de informação que o fornecedor deve ter em relação ao consumidor, inclusive assumido extrajudicialmente pela recorrida. Assim, igualmente o pedido autoral deve ser satisfeito.

- Em relação ao prazo para conclusão das obras, observo do próprio apelo que o empreendimento já foi entregue, com efetiva ocupação por moradores. Todavia, não há notícia sobre o Habite-se junto à prefeitura de municipal de João Pessoa, sendo igualmente documento essencial à perfeita fruição do imóvel a cargo da recorrida. Assim, igualmente merece prosperar o pedido de obtenção de Habite-se sob pena de multa diária, máxime o expressivo atraso na entrega do bem verificado nos autos.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em sessão ordinária, rejeitar a preliminar e a prejudicial, à unanimidade. No mérito, por igual votação, deu-se provimento parcial ao recurso, nos termos do voto do relator, unânime.

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **Ana Tereza Lyra Caju** contra sentença proferida pelo Juízo da 16ª Vara Cível da Capital, nos autos da **Ação de Indenização com Pedido Liminar de Exibição de Documento**, ajuizada em face da **Construtora Mart LTDA**.

A apelante ajuizou a presente ação em face da construtora apelada (fls. 02/06), aduzindo, em suma, que adquiriu a unidade habitacional **503** do empreendimento residencial **PLAZA GOLD BUILDING** por meio de contrato de promessa de compra e venda no ano de 1995, com previsão de entrega do imóvel em março de 1998, com tolerância de 100 dias.

Todavia, o prazo limite foi ultrapassado, tendo a autora buscado inicialmente o Ministério Público Estadual em 1998, realizando acordo extrajudicial em que a construtora dava as parcelas vincendas por quitadas até

a entrega efetiva do imóvel, além de entregar laudo sobre a qualidade da obra. Contudo, no ano de 2004 ainda não havia sido concluído o imóvel nem apresentado o laudo, tendo a autora buscado novamente o Ministério Público Estadual sem sucesso.

No ano de 2013, ajuizou ação no Juizado Especial em face da construtora, pedindo a desistência em face da complexidade da causa, movendo em seguida a presente demanda, instaurada em outubro de 2013, sendo que o imóvel ainda não havia sido entregue.

Em decorrência do atraso, postulou na inicial: (i) entrega de recibo dando quitação integral do imóvel, inclusive em liminar, em cumprimento ao acordo firmado no Ministério Público Estadual; (ii) danos morais; (iii) danos materiais; (iv) lucros cessantes; (v) obrigação de fazer, com a designação de dia para entrega definitiva da obra, sob pena de multa diária; (vi) obrigação de fazer consistente na apresentação de todos os registros legais referentes à obra, inclusive Habite-se, sob pena de multa diária. Foram juntados os documentos de fls. 09/45.

Contestação às fls. 52/64, em que a construtora alegou prescrição em relação aos pedidos indenizatórios, visto que o atraso remonta a 1998, bem como inexistência danos morais, materiais ou lucros cessantes diante da ausência de comprovação. Aduziu que o atraso decorreu de inadimplência dos adquirentes e que, em 2014, a obra seria entregue.

Impugnação à contestação às fls. 72/74, com apresentação de novos documentos referentes a pagamentos feitos.

Não houve conciliação.

Em julgamento antecipado da lide (fls. 108/113), o magistrado de primeiro grau afastou a prejudicial de prescrição, entendendo que o ilícito ainda persiste pois o imóvel sequer havia sido entregue. No mérito, decidiu: (i) pela existência de atraso, caracterizando ilícito passível de ser indenizado moralmente, fixando a indenização em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais); (ii) inexistência de lucros cessantes ou danos materiais por ausência de comprovação, inclusive porque não houve pedido de rescisão contratual com a devolução dos valores pagos; (iii) em relação à quitação das parcelas acordadas no Ministério Público Estadual, entendeu que deveria ser objeto de execução específica naqueles autos; (iv) no tocante à obrigação de fazer de designação de dia para entrega definitiva da obra e apresentação de todos os registros legais referentes, sob pena de multa diária à obra, entendeu indevida porque a autora não forneceu subsídios, não demonstrando em que fase a obra se encontrava, nem que pendências documentais existiam para que fosse fixado prazo judicial.

Restou assim o dispositivo da sentença:

Ante o exposto, atento a tudo o mais que dos autos consta e princípios de direito aplicáveis à espécie, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido

formulado na inicial, e, via de consequência, condeno a parte promovida no pagamento do valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de danos morais, cujo valor deverá ser atualizado com correção monetária a partir da ocorrência do fato danoso, ou seja, da data em que, conforme o contrato, [a] parte promovida deveria ter entregue o imóvel à autora, ou seja, 19 de setembro de 2011, e com juros de mora de 1% (um por cento) a.m (art. 406 do CC c/c artigo 161, § 1.º, do CTN), a partir da citação (art. 219, CPC).

Condeno as partes reciprocamente nas custas e em honorários, ora fixados em 10% do valor da causa, que ficam compensados (art. 21/CPC).

A parte autora opôs embargos declaratórios (fls. 116/126), contrarrazoados às fls. 131/135 e rejeitados às fls. 138/139.

A autora apresentou apelação às fls. 141/155, pugnando: (i) pela elevação do valor da indenização dos danos morais, considerando a excessiva demora na conclusão da obra; (ii) pela condenação em danos materiais e lucros cessantes, sob o argumento de estar privada do bem; (iii) pela apresentação dos recibos de quitação e laudo técnico, sob o argumento de que ao Judiciário não pode ser excluída qualquer lesão ou ameaça de lesão a direitos, nos termos do art. 5.º, XXXV, da Constituição Federal, não se exigindo que a matéria seja tratada junto ao Ministério Público Estadual; (iv) pela obrigação de fazer consistente na finalização definitiva da obra e entrega do Habite-se e documentos respectivos para registro do bem, sob pena de multa diária, visto que havia nos autos informações suficientes sobre o estágio das obras, inclusive tendo sido concluído o empreendimento, conforme fotos que juntou; (v) elevação do percentual fixado para os honorários advocatícios.

Contrarrazões às fls. 166/179, em que a construtora alegou: (i) novamente prescrição da ação indenizatória; (ii) ausência do requisito da dialeticidade recursal; (iii) manutenção do valor dos danos morais; (iv) inexistência de danos materiais e lucros cessantes.

O Ministério Público, por meio de sua Procuradoria de Justiça, opinou pelo prosseguimento do feito sem manifestação meritória (fls. 185/186).

É o relatório.

VOTO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do apelo interposto, passando à análise de seus argumentos recursais, visto que sem fundamento o argumento da apelada da ausência de dialeticidade, já que a peça recursal expôs com clareza os motivos de sua irresignação.

Ora, o referido preceito, norteador da sistemática processual atinente aos recursos cíveis, traduz a necessidade de que o ente processual descontente com o provimento judicial interponha a sua sedição de maneira crítica, ou seja, discursiva, sempre construindo uma linha de raciocínio lógico e conexo aos motivos elencados no decisório combatido, possibilitando à instância superior o conhecimento pleno das fronteiras do descontentamento.

Assim, com a maestria que lhe é peculiar, conceitua o processualista Araken de Assis:

“Entende-se por princípio da dialeticidade o ônus de o recorrente motivar o recurso no ato de interposição. Recurso desprovido de causa hábil para subsidiar o pedido de reforma, de invalidação ou de integração do ato impugnado, à semelhança da petição que forma o processo, ou através da qual partes e terceiros deduzem pretensões, in simultaneo processu, revela-se inpeto. É inadmissível o recurso desacompanhado de razões”. (in *Manual dos Recursos. 3. ed. rev., atual. e ampl. de acordo com as Leis 12.216/2009 e 12.322/2010. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 1101.*

No caso dos autos, entendo que não merece guarida tal insurgência, pois, de uma breve análise do recurso apelatório, identifica-se, facilmente, os fatos e fundamentos de discordância com a decisão hostilizada, havendo respeito, portanto, ao teor disposto no art. 1.010, II, do Código de Processo Civil/2015, o qual preleciona:

“Art. 1.010. A apelação, interposta por petição dirigida ao juízo de primeiro grau, conterà:
I – o nome e a qualificação das partes;
II – os fundamentos do fato e do direito;
III – as razões do pedido de reforma ou de decretação de nulidade;
IV – o pedido de nova decisão”. (grifo nosso)

É dizer, basta uma rápida análise do recurso de fls. 141/155 para se extrair os motivos do inconformismo da parte recorrente, bem como os argumentos manejados para que a decisão atacada seja reformada. Assim, como o recorrente se desincumbiu de seu ônus de impugnar especificamente a decisão vergastada, apontando motivação necessária de seu inconformismo, não há como acolher tal alegação.

Com isso, rejeito a preliminar aventada pela recorrida.

Quanto à alegação de prescrição da ação indenizatória, com fundamento no transcurso de mais de três anos do prazo para a entrega do imóvel (**art. 206, § 3.º, V, do Código Civil**), o que deveria ocorrer contratualmente em 1998, observa-se que já foi objeto de decisão em sentença,

não tendo sido atacado pela recorrida por apelação, havendo, quanto a tal ponto, coisa julgada.

De mais a mais, mesmo se considerando matéria de ordem pública cognoscível a qualquer tempo, observa-se que a causa de pedir se constitui na demora de entrega do imóvel, ou seja, o ilícito é o atraso. Considerando que o atraso perdurou inclusive após o ajuizamento da ação, não se pode falar em prescrição da ação, visto que o *dies a quo* não é de natureza protraída no tempo.

Ainda assim, trata-se de nítida relação de consumo, com incidência do CDC, e não do Código Civil. Diante disso, **rejeito a prejudicial de mérito suscitada.**

Quanto ao mérito, são fatos incontroversos, visto que alegados pela parte autora e não contestados pela ré. A autora, por meio de contrato de compra e venda, adquiriu a unidade habitacional **503** do empreendimento residencial **PLAZA GOLD BUILDING**, com previsão de entrega do imóvel em março de 1998, com tolerância de 100 dias.

Em razão de atrasos, a autora buscou o Ministério Público Estadual em 1998, realizando acordo extrajudicial em que a construtora dava as parcelas vincendas por quitadas até a entrega efetiva do imóvel, além do dever de entregar laudo sobre a qualidade da obra. O acordo se encontra às fls. 37 dos autos, e não foi contestado em momento algum pela construtora. Do referido acordo, conclui-se que o bem imóvel objeto da demanda encontra-se quitado, não devendo a parte autora qualquer valor sobre ele. Em relação a este ponto (quitação), não houve qualquer objeção da construtora, seja em sede de contestação (fls. 52/64) ou de contrarrazões (fls. 166/179).

Também é fato incontroverso que a obra, que deveria estar concluída em 1998, ainda não havia sido entregue quando do ajuizamento da ação em 2013.

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, não havendo comprovação de qualquer fato nesse sentido, máxime pelo atraso de quase 20 anos.

Por óbvio, não se afiguram como eventos excepcionais os indicados pela recorrida, decorrente de dificuldades financeiras em razão de inadimplemento dos contratantes. Ora, é próprio de empreendimentos dessa envergadura a existência de inadimplência, o que está dentro da margem de risco tolerável e aceitável pelo empreendedor, não se podendo repassar tais riscos ao consumidor, que nutre a justa expectativa de receber o imóvel de morada dentro do prazo.

Logo, não considerando hipótese de força maior, caso fortuito ou outro fato extraordinário, deve recair o ônus sobre o fornecedor, como consectário do risco de sua própria atividade lucrativa.

Neste sentido dispõem os artigos 186 e 927 do Código Civil:

“Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

“Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

Assim, para que se reconheça o cabimento da indenização mostra-se necessária a constatação da conduta antijurídica que gere dano, bem como o nexo de causalidade entre a conduta e o dano.

No caso em disceptação, a relação jurídica estabelecida entre as partes possui inquestionável caráter consumerista, razão pela qual a Lei 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor – consagrou a responsabilidade objetiva. É o que se extrai das disposições contidas nos artigos 14, §1º, e art. 22 do referido diploma legal:

“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.

§ 1º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - o modo de seu fornecimento;

II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi fornecido.”

Logo, o fornecedor de serviços responde, independentemente da perquirição de culpa, pela integralidade dos danos advindos aos consumidores por defeitos relativos à prestação de seus serviços.

Noutro aspecto, como é cediço, para a configuração do dano moral é imprescindível a demonstração de uma situação que inflija no autor uma dor profunda, chegando a atingir o sentimento íntimo e pessoal de dignidade do indivíduo.

Neste sentido leciona Carlos Roberto Gonçalves:

"(...) só se deve reputar como dano moral a dor,

vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações, não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo" (Responsabilidade Civil. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 550).

Resta consignar, por oportuno, que o Código de Defesa do Consumidor admite a inversão do ônus probatório exigindo, em contrapartida, que o consumidor demonstre a verossimilhança das alegações ou a prova da sua hipossuficiência. Vejamos:

*“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;”*

A respeito do tema, destaco o pensamento de Paulo de Tarso Vieira Sanseverino, in verbis:

*“Como, nas demandas que tenham por base o CDC, o objetivo básico é a proteção ao consumidor, procura-se facilitar a sua atuação em juízo. **Apesar disso, o consumidor não fica dispensado de produzir provas em juízo. Pelo contrário, a regra continua a mesma, ou seja, o consumidor como autor da ação de indenização, deverá comprovar os fatos constitutivos do seu direito.***

(...)

*No Brasil, o ônus probatório do consumidor não é tão extenso, inclusive com possibilidade de inversão do ônus da prova em seu favor, conforme será analisado em seguida. **Deve ficar claro, porém, que o ônus de comprovar a ocorrência dos danos e da sua relação de causalidade com determinado produto ou serviço é do consumidor.** Em relação a estes dois pressupostos da responsabilidade civil do fornecedor (dano e nexa causal), não houve alteração da norma de distribuição do encargo probatório do art. 333 do CPC.” (Responsabilidade civil no código de defesa do consumidor e a defesa*

do fornecedor. São Paulo: Saraiva, 2002. p.328) (grifo nosso).

In casu, restou comprovado o grande atraso na entrega do empreendimento, sem qualquer justificativa plausível, de modo que o abalo emocional sofrido pela autora, como já frisado, ultrapassa os dissabores decorrentes de um mero inadimplemento contratual, devendo a promovida ser responsabilizada pelos danos morais. Isso porque a recorrente ficou por muito tempo privado da utilização do bem.

Nesse sentido, trago à baila precedentes desta Corte de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ALEGADO CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. EMBARGO DO IBAMA. RISCO DO EMPREENDIMENTO. FORTUITO INTERNO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CARACTERIZADA. DANO MORAL IN RE IPSA. RETARDO POR LONGO PERÍODO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO. - Fatores externos, como entraves na obtenção de licença por parte das autoridades competentes, não se prestam para afastar a responsabilidade da construtora em caso de atraso na entrega de obras de infraestrutura de loteamento, pois dizem respeito ao risco do empreendimento. - O fortuito interno não conduz à excludente de responsabilidade, por dizer respeito à própria atividade do empreendedor. - O atraso na entrega de imóvel, por longo período, consiste em circunstância apta a caracterizar dano moral, ultrapassando a seara de mero aborrecimento.”
(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00866878020128152001, 3ª Câmara Especializada Cível, Relator DESA. MARIA DAS GRAÇAS MORAIS GUEDES, j. em 08-05-2018)

PROCESSUAL CIVIL. Apelações cíveis. Ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais. Preliminar arguida em contrarrazões. Alegação de que é vedado juntar documentos em sede recursal. Preclusão. Acolhimento. O art. 397 da Lei Adjetiva Civil apenas autoriza a juntada de documentos novos quando destinados a fazer prova de fatos novos ocorridos depois dos articulados inexistentes ao tempo da petição inicial e da contestação ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos. Assim, não é admitida a juntada de documentos com a apelação, salvo nas

hipóteses de documentos novos, a teor do supracitado artigo. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL Apelações cíveis. Ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais. Descumprido de prazo para a entrega de empreendimento imobiliário pelas empresas contratadas. Inadimplência. Caso fortuito. Inocorrência. Restituição integral dos valores pagos. Cabimento. Dano moral. Caracterização. Dever de indenizar. Majoração do "quantum" indenizatório. Cabimento. Inobservância da razoabilidade e proporcionalidade. Honorários advocatícios. Majoração devida. Desprovimento das apelações das empresas ré e provimento parcial do apelo do autor. A violação à legislação ambiental, por parte das demandadas, que culminou no embargo da obra pelo IBAMA, não pode servir de amparo para excluir as promovidas da responsabilidade de entregar a obra no prazo pactuado.

(...)

- O dano moral resta caracterizado, ante o sentimento de frustração do demandante, que sofreu humilhação, tendo em vista que, apesar de suada e pontual quitação do contrato, teve frustrada a expectativa e esperança de começar a usufruir do imóvel adquirido com dificuldades, vendo esvaír-se o sonho de utilizá-lo de imediato, quando do fim do prazo contratual para entrega (janeiro 2008), sendo evidente o sofrimento íntimo e prolongado martírio na espera pela entrega do empreendimento. (...)" (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00437878720098152001, 2ª Câmara Especializada Cível, Relator DES ABRAHAM LINCOLN DA C RAMOS ,j. em 03-11-2015).

Sem reparos a decisão de primeiro grau ao reconhecer o atraso imputável à apelante e, portanto, o dever de indenizar o dano moral.

O *quantum* indenizatório, fixado pelo juízo *a quo* em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) deve ser mantido, não merecendo a sua redução ou majoração.

O valor dos danos morais deve ser arbitrado com observância do princípio da razoabilidade, sendo apto a reparar o dano causado ao ofendido e, ao mesmo tempo, servir de exemplo para inibição de futuras condutas nocivas.

Além disso, a verba indenizatória não poderá caracterizar enriquecimento do ofendido e o conseqüente empobrecimento do ofensor, de forma a tornar um bom negócio o sofrimento produzido por ofensas.

Influenciada pelo instituto norte-americano denominado “*punitives damages*”, a doutrina e jurisprudência pátria tem entendido o caráter pedagógico e disciplinador que a quantificação do dano moral, ao lado de sua tradicional finalidade reparatória, apresenta, visando a coibir a reiteração da conduta lesiva observada em um caso concreto.

Segundo ensinamentos de Yussef Said Cahali “*a indenizabilidade do dano moral desempenha uma função tríplice: reparar, punir, admoestar ou prevenir*” (CAHALI, Yussef Said. Dano moral. 2. ed. São Paulo: RT, 1998, p. 175).

Neste contexto, o montante arbitrado a título de indenização por danos morais é condizente com as circunstâncias fáticas, a gravidade objetiva do dano e seu efeito lesivo. Observou, outrossim, os critérios de proporcionalidade e razoabilidade, sem implicar em enriquecimento ilícito do beneficiário e atendendo, ainda, ao objetivo de inibir o ofensor da prática de condutas futuras semelhantes.

Portanto, não merece redução, como deseja o apelante, nem sua majoração como entendeu o recorrente adesivo.

Quanto aos lucros cessantes, conforme é cediço, correspondem à perda do ganho esperável, a frustração da expectativa de lucro, configurando a diminuição potencial no patrimônio da vítima.

Para Sílvio de Salvo Venosa, “*o lucro cessante traduz-se na dicção legal, o que a vítima razoavelmente deixou de lucrar. Trata-se de uma projeção contábil nem sempre muito fácil de ser avaliada. Nessa hipótese, deve ser considerado o que a vítima teria recebido se não tivesse ocorrido o dano. O termo razoavelmente posto na lei lembra, mais uma vez, que a indenização não pode converte-se em instrumento de lucro*”. (In DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - v. 4; Editora Atlas: São Paulo; 9ª Ed.; 2009; p. 37).

No caso em epígrafe, uma vez verificado o atraso na entrega do imóvel, presume-se a existência de lucros cessantes a fim de ressarcir a autora das perdas financeiras sofridas em virtude do atraso da obra que não foi entregue na data estipulada no contrato.

Ao tratar do tema, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de 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. Confira-se:

“EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do

promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

2. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes.

3. Embargos de divergência acolhidos.”

(EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018) (grifo nosso)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA SEGUNDA AGRAVANTE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE.

SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não se constata a alegada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, não padecendo o acórdão recorrido de omissão, contradição ou obscuridade.

2. O v. acórdão recorrido, analisando o acervo probatório dos autos, verificou que a segunda agravante figura no contrato como incorporadora e construtora juntamente com a primeira agravante. Assim, a alteração das premissas fáticas adotadas pelo acórdão recorrido demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em

que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, em R\$ 8.000,00, acrescidos de juros e correção monetária.

5. Agravo interno a que se nega provimento.”

(AgRg no AREsp 689.877/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 10/03/2016) (grifo nosso)

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. CONTRATO. IMÓVEL. PRAZO DE ENTREGA. DESCUMPRIMENTO. LUCROS CESSANTES. CONDENAÇÃO. CABIMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental.

2. Descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.

3. Não há impropriedade em afirmar a falta de prequestionamento e afastar a indicação de afronta ao artigo 535 do CPC, haja vista que o julgado pode estar devidamente fundamentado sem, no entanto, ter decidido a causa à luz dos preceitos jurídicos suscitados pelo recorrente, pois, como consabido, não está o julgador a tal obrigado. Precedentes.

4. Agravo regimental não provido.”

(EDcl no AgRg no AREsp 372.342/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe de 12/08/2015) (grifo nosso)

Portanto, demonstrada a demora injustificada na entrega do imóvel da autora, resta inconteste a necessidade da empresa ré indenizar-lhes por danos materiais que, no caso presente, representam os lucros cessantes, os quais, frise-se, são presumidos.

Em verdade, presume-se a existência de lucros cessantes a título de alugueres que poderiam ter sido auferidos se a obra tivesse sido entregue na data estipulada no contrato.

Ao que se extrai dos autos, o contrato firmado entre os

litigantes estipulou a entrega do imóvel dentro do prazo de 30 de março de 1998 (fls. 10), sendo que prazo poderia ser prorrogado por 100 dias (fls. 14), redundando no prazo fatal de **24 de agosto de 1998**, como já visto linhas atrás.

Portanto, demonstrada a demora injustificada na entrega do imóvel ao autor, resta incontestada a necessidade da empresa ré indenizar-lhe por danos materiais no tocante a lucros cessantes, traduzidos no valor de locação do imóvel.

Todavia, observo que, em que pese inexistir prescrição para o ajuizamento da presente ação, tendo em visto que o ilícito (atraso) persiste no tempo, tenho que os reflexos do atraso no campo da reparação civil ficam adstritos ao prazo de 5 (cinco) anos anteriores ao ajuizamento da ação em observância ao **art. 27 do Código de Defesa do Consumidor**. Assim, somente podem ser indenizados os lucros cessantes compreendidos no período de cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação, estando os demais prescritos.

Tal solução se afigura mais justa e equitativa, visto que, diante do atraso, não poderia ficar ao alvedrio do lesado deixar protraír a situação injustificadamente no tempo para obter maior reparação. É certo que, no caso dos autos, apesar do atraso se perpetuar desde 1998, somente em 2013 a autora ingressou com a ação judicial para reparação dos danos.

Assim, ficam estipulados lucros cessantes no valor mensal de um aluguel, correspondente a 0,5% do valor atualizado do bem, contados a partir de **1.º de outubro de 2008** até a entrega das chaves, o que deve ser apurado em liquidação de sentença.

Nesse mesmo sentido:

“APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Contrato de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Pedidos de lucros cessantes e danos morais. Sentença de improcedência, aplicando a prescrição trienal ao caso concreto. Irresignação do autor. PRESCRIÇÃO. Incorreta a aplicação do prazo de 3 anos previsto no artigo 206, § 3º, V, do Código Civil. Demanda fundada em indenização em razão do inadimplemento contratual da construtora, aplicando-se o prazo decenal previsto no artigo 205 do CC. Jurisprudência do TJSP e precedentes do STJ. Sentença anulada. Suficiência do acervo probatório, sendo desnecessária a baixa dos autos à Primeira Instância. Artigo 1.013, § 4º, do NCPC. RESPONSABILIDADE. Relação de consumo. Efetiva demonstração de que o imóvel foi entregue após 14 meses do prazo previsto no contrato. Argumentos da construtora não foram aptos a modificar ou desconstituir os direitos invocados na inicial. Abusividade do prazo de 21 meses a contar da assinatura do financiamento. Jurisprudência.

LUCROS CESSANTES. Presunção de prejuízo ao adquirente. Entendimento pacificado no IRDR 4, tema 5, do TJSP. Fixação em 0,5% ao mês, sobre o valor do contrato. Jurisprudência. DANOS MORAIS. Atraso ocorrido apto a configurar grave frustração na expectativa do consumidor. Efetiva ocorrência de abalo extrapatrimonial indenizável, não se podendo falar em mero descumprimento contratual. Fixação em R\$ 15.000,00. Jurisprudência desta Câmara. Princípios da razoabilidade e proporcionalidade. SUCUMBÊNCIA. Construtora vencida na totalidade dos pedidos iniciais. Honorários sucumbenciais fixados em 15% do valor da condenação, nos termos do NCP. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; APL 1046303-20.2016.8.26.0576; Ac. 11403685; São José do Rio Preto; Décima Câmara de Direito Privado; Relª Desª Silvia Maria Facchina Espósito Martinez; Julg. 17/04/2018; DJESP 08/05/2018; Pág. 1826) (grifo nosso)

Quanto aos recibos de quitação do imóvel, como visto, é preciso reiterar que a autora buscou o Ministério Público Estadual em 1998, realizando acordo extrajudicial em que a construtora dava as parcelas vincendas por quitadas até a entrega efetiva do imóvel, além do dever de entregar laudo sobre a qualidade da obra. O acordo se encontra às fls. 37 dos autos, e não foi contestado em momento algum pela construtora. Do referido acordo, conclui-se que o bem imóvel objeto da demanda encontra-se quitado, não devendo a parte autora qualquer valor sobre ele. Em relação a este ponto (quitação), não houve qualquer objeção da construtora, seja em sede de contestação (fls. 52/64) ou de contrarrazões (fls. 166/179). **Logo, também deve prosperar o pedido autoral para que a construtora passe recibo de quitação do bem, viabilizando o registro do imóvel em cartório.**

Quanto ao laudo sobre a qualidade da obra e materiais empregados, insere-se dentro do dever de informação que o fornecedor deve ter em relação ao consumidor, inclusive assumido extrajudicialmente pela recorrida. **Assim, igualmente o pedido autoral deve ser satisfeito.**

Quanto ao prazo para conclusão das obras, observo do próprio apelo, conforme fotos de fls. 152/153, que o empreendimento já foi entregue, com efetiva ocupação por moradores. Todavia, não há notícia sobre o Habite-se junto à prefeitura de municipal de João Pessoa, sendo igualmente documento essencial à perfeita fruição do imóvel a cargo da recorrida. **Assim, igualmente merece prosperar o pedido de obtenção de Habite-se sob pena de multa diária.**

Em relação ao percentual dos honorários advocatícios, estipulados em 10%, entendo que não estão totalmente adequados já que fixados sobre o valor causa quando deveriam ter sido fixados sobre o valor da condenação. Portanto, os honorários devem ser fixados em 10% sobre o valor do proveito econômico obtido, representando um justo pagamento pelos

esforços do causídico ao longo do feito, observando-se os parâmetros legais estipulados pelo **art. 85, § 3.º, do NCPC**, ou seja, zelo profissional, natureza e lugar do serviço e ainda pelo trabalho desenvolvido.

Por tudo o que foi exposto, decido **REJEITAR A PRELIMINAR e A PREJUDICIAL** levantadas em contrarrazões, e **DAR PROVIMENTO PARCIAL AO APELO**, para alterar a decisão de primeiro grau, da seguinte forma: a) manter a condenação em danos morais no valor estipulado; b) condenar o recorrido ao pagamento de indenização por danos materiais na modalidade lucros cessantes correspondente aos alugueis do imóvel no valor mensal, contados a partir de **1.º de outubro de 2008** até a entrega das chaves, o que deve ser apurado em liquidação de sentença; c) fixar o valor do aluguel no percentual de 0,5% do valor de mercado do imóvel, com correção monetária pelo INPC desde a data do vencimento de cada um e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; d) reconhecer a quitação do imóvel, com a obrigação de fazer da recorrida em passar recibo de quitação no prazo 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais); e) obrigação de fazer de apresentar laudo técnico com os materiais empregados na obra no prazo de 180 (cento e oitenta dias), sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais); f) obrigação de fazer, com obtenção de Habita-se, no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Diante da modificação do julgado e ainda verificando que a parte autora sucumbiu de parte mínima do pedido, as custas e honorários deverão ser arcadas pelo recorrido. Fixo os honorários advocatícios sucumbenciais, incluindo os recursais, em 15% (quinze por cento) sobre o proveito econômico obtido, nos termos do art. 85, §§1º, 2º e 11, do CPC/2015.

É COMO VOTO.

Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Luíz Silvio Ramalho Júnior, Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, o Exmo. Dr. Eduardo José de Carvalho Soares, juiz convocado, em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Averbou suspeição o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. *Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.* Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa 26 de junho de 2018.

Oswaldo Trigueiro do Valle Filho
Desembargador Relator

