



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

A C Ó R D ã O

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0015907-81.2013.815.2001

ORIGEM: 7ª Vara Cível da Comarca da Capital

RELATOR: Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

APELANTE: Construtora Tenda S/A e Fit 07 SPE Empreendimentos
Imobiliários

ADVOGADO: George Alexandre Ribeiro de Oliveira

APELADO: Erlon Cherque Pinto

ADVOGADO: Marcel Nunes de Miranda

CIVIL e PROCESSUAL – Apelação Cível
– Compromisso de compra e venda de imóveis – Inadimplência da promitente vendedora – Atraso da entrega da obra – Ultrapassado o prazo de tolerância previsto no contrato – Configuração – Danos morais – Dever de indenizar – Fixação do *quantum* – Verba indenizatória conveniente – Manutenção – Cláusula de Tolerância – Multa moratória a partir do fim do prazo de tolerância – Reforma pontual do termo da sentença – Provimento parcial.

- Considerando que o atraso da entrega da obra supera o prazo de tolerância considerado no contrato de promessa de compra e venda, não há como tratar os resultados do ilícito provocado por falhas no planejamento da construção como mero aborrecimento.

- O prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) previsto no ajuste deve ser considerado apenas para fixação da multa moratória, para que esta incida apenas a partir do término do prazo de prorrogação citado.

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos da apelação cível acima identificados,

A C O R D A M, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, conhecer e dar provimento parcial ao recurso manejado, nos termos do voto do Relator e da súmula de julgamento retro.

RELATÓRIO

Cuidam os autos de apelação cível interposta por **Construtora Tenda S/A e Fit 07 SPE Empreendimentos Imobiliários**, contra a sentença de lavra do Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital, fls. 125/128, que julgou procedentes os pedidos formulados na “**ação de cobrança de multa contratual c/c indenização por danos materiais e morais**”, ajuizada por **Erlon Cherque Pinto**.

Na decisão combatida, o magistrado sentenciante julgou procedente os pedidos formulados na inicial, condenando os promovidos ao pagamento de indenização por danos morais na quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados da citação, devidamente corrigidos desde o arbitramento. Condenou, ainda, ao pagamento de danos materiais, na quantia de R\$ 4.950,00 (quatro mil e novecentos e cinquenta reais)- 11x de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a contar do evento danoso, corrigidos a partir do efetivo prejuízo, bem como ao pagamento de multa moratória, nos termos estabelecidos na cláusula 20ª do contrato ajustado entre as partes, de 2% (dois por cento), acrescidas de juros de mora de 0,07% ao dia, cuja base de cálculo deverá ser todo o valor que o autor tiver pago, até a data em que o imóvel deveria ser entregue.

Irresignadas as apelantes, sustentaram, em síntese, que o magistrado não considerou a cláusula de tolerância, para ser desconsiderado do atraso da obra, os 180 (cento e oitenta) dias de carência. Alegaram que o atraso decorreu diretamente de caso fortuito e força maior, consistente em greve dos trabalhadores da construção civil.

Relatam que, “*quando da conclusão do empreendimento, noticiou ao Apelado que este teria valores a receber como multa compensatória pelo atraso. Multa esta que arcaria justamente eventuais despesas que o cliente tivesse arcado no período de realização/conclusão das obras, contudo o Apelado não aceitou o referido pagamento oferecido*”.

Defendem a ausência dos requisitos ensejadores de responsabilidade civil; e, na hipótese de manutenção da condenação, que seja considerado a proporcionalidade e razoabilidade na indenização.

Com isso, pugnam pelo provimento do recurso, para que seja reformada a sentença proferida.

Contrarrrazões às fls. 178/181, pela manutenção do “decisum”.

A douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 187/191, opina pelo prosseguimento do feito, sem manifestação de mérito.

É o relatório.

VOTO

Conheço o recurso apelatório, porque presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

Alegou o autor, em resumo, que a previsão de entrega era prevista para agosto de 2011, prazo este, que foi descumprido, uma vez que a obra só fora entregue em julho de 2012. Relatou que em razão de tal fato, experimentou danos patrimoniais, na medida em que foi obrigado a proceder à locação de imóvel. Por fim, pugnou pela procedência dos pedidos, para que as apeladas sejam condenadas em danos morais e materiais, bem como no pagamento de multa contratual.

Como dito alhures, as apelantes, em suas razões recursais, sustentaram que o magistrado não considerou a cláusula de tolerância, para ser desconsiderado do atraso da obra, os 180 (cento e oitenta) dias de carência; que o atraso decorreu diretamente de caso fortuito e força maior, consistente em greve dos trabalhadores da construção civil; que *“quando da conclusão do empreendimento, noticiou ao Apelado que este teria valores a receber como multa compensatória pelo atraso. Multa esta que arcaria justamente eventuais despesas que o cliente tivesse arcado no período de realização/conclusão das obras, contudo o Apelado não aceitou o referido pagamento oferecido”*. Defendeu, ainda, a ausência dos requisitos ensejadores de responsabilidade civil e, na hipótese de manutenção da condenação, que seja considerado a proporcionalidade e razoabilidade na indenização.

Compulsando os autos, observa-se que foi celebrado entre as partes contrato de compromisso de compra e venda (fl.

18), para a aquisição de um apartamento junto ao empreendimento FIT 07 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor total de R\$ 149.092,50 (cento e quarenta e nove mil, noventa e dois reais e cinquenta centavos).

Primeiramente, cumpre registrar que, nos termos do contrato em apreço, o prazo para entrega do imóvel, era previsto para agosto de 2011, com possibilidade de prorrogação por mais 180 (cento e oitenta) dias, é o que se denota da cláusula nona, parágrafo primeiro, conforme abaixo:

“Cláusula 9ª- (...)

*Parágrafo 1º: As partes pactuam, entretanto, **que a entrega da unidade ficará sujeita a uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias contados do dia de vencimento do prazo de entrega previsto no QUADRO RESUMO**, para realização de obras de arremate, dentre outras, e, além disso, na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou de força maior, nos termos do Art. 393, do Código Civil, fica pactuada que a TENDA não poderá ser responsável por eventuais atrasos na entrega das unidades, cujo prazo ficará automaticamente prorrogado pelo mesmo número de dias em que durar o evento que lhes deu causa, com as partes acordando que são hipóteses de caso fortuito ou força maior, por exemplo, a fiscalização ou ato praticado por órgãos municipais, estaduais ou federais, que impeçam a continuidade da obra, ou causem sua interrupção, bem como o atraso dos órgãos públicos competentes, na concessão do Auto de Conclusão (“Habite-se”) “..*

Conforme se observa da cláusula prevista no ajuste, restou demonstrada nos autos o alegado atraso na entrega do bem, posto que ultrapassou o prazo de tolerância previsto, já que o autor/apelado apenas recebeu as chaves em 07 de julho de 2012. Como é sabido, ao autor cabe a prova dos fatos constitutivos de seu direito e ao réu a prova dos fatos impeditivos, modificativos, ou extintivos do direito do autor, e deste ônus as apelantes não se desincumbiram.

Nesse sentido bem esclareceu o julgador de primeiro grau:

“De acordo com o que foi noticiado nos autos, notadamente na peça vestibular, a autora se reporta à data final de 08/2011, sendo, contudo, o bem efetivamente entregue em 07/2012, fato este não contestado pelo requerido, presumindo-se verdadeira, pois, a existência de mora- inteligência do art. 333, inciso II, do CPC”.

Destaca-se que o argumento das apelantes/rés, em relação a existência de caso fortuito e força maior, a exemplo do movimento grevista deflagrado pelos operários da construção civil não prospera, eis que não há comprovação nos autos da referida alegação.

Com efeito, restou demonstrado nos autos que a empresa litigante não entregou o empreendimento e nem apresentou motivo legítimo para a demora, de modo que o comprador não poderia aguardar indefinidamente a conclusão da obra.

Considerando que o atraso da entrega da obra supera o prazo de tolerância considerado no contrato de promessa de compra e venda, não há como tratar os resultados do ilícito provocado por falhas no planejamento da construção como mero aborrecimento. A perturbação se mostra evidente quando considerado o adiamento da entrega da casa própria por tempo considerável sem previsão da conclusão da obra (fato incontroverso), assunção de alugueres, por exemplo, de modo que frustradas as expectativas de melhoria de qualidade de vida, aliada à quebra dos deveres laterais da lealdade, boa-fé, e colaboração, bem como os desrespeito ao princípio da função social do contrato, decorrentes do descaso, configuram abuso de direito, o que deve ser repudiado.

É cediço que para que seja admitida a obrigação de indenizar, mister verificar, no caso concreto, a existência do nexa causal, entre o fato ilícito e o dano produzido. “*In casu*” o liame de causalidade se entrelaça na conduta culposa das empresas rés/apelantes com o dano experimentado pelo autor/apelado, causado exclusivamente por conta daquela empresa, quando do atraso da entrega da obra, provocado por falhas no planejamento da construção.

E, como toda lesão exige reparação, visto ser essa a única forma de compensar o dano sofrido, porquanto houve violação do patrimônio subjetivo do autor, forçoso reconhecer o dever de indenizar na hipótese. É cediço, portanto, ser a honra subjetiva a valoração havida por cada um de si próprio, pois, ao ser ferida, o conforto encontrar-se-á por meio de compensação pecuniária.

Convém esclarecer serem os critérios utilizados para a fixação da verba compensatória moral, de acordo com a melhor orientação doutrinária e jurisprudencial, aqueles versados sobre a matéria “sub examine”, consoante a qual incumbe ao Magistrado arbitrar, observando as peculiaridades do caso concreto, bem como, as condições financeiras do agente e a situação da vítima, não se tornando fonte de enriquecimento e, tampouco seja inexpressivo a ponto de não atender aos

fins propostos.

SANTINI¹ doutrina que:

Sobre o tema, o ilustre **JOSÉ RAFFAELLI**

“Ao contrário do que alegam os autores na inicial, o critério de fixação do dano moral não se faz mediante um simples cálculo aritmético. O parecer a que se referem é que sustenta a referida tese. Na verdade, inexistindo critérios previstos por lei a indenização deve ser entregue ao livre arbítrio do julgador que, evidentemente, ao apreciar o caso concreto submetido a exame fará a entrega da prestação jurisdicional de forma livre e consciente, à luz das provas que forem produzidas. Verificará as condições das partes, o nível social, o grau de escolaridade, o prejuízo sofrido pela vítima, a intensidade da culpa e os demais fatores concorrentes para a fixação do dano, haja vista que, costumeiramente, a regra do direito pode se revestir de flexibilidade para dar a cada um o que é seu.

Nesse tom, vale observar que o valor arbitrado na indenização por dano moral não tem o escopo de gerar enriquecimento ilícito ao promovente, mas sim proporcionar uma compensação pecuniária como contrapartida pelo mal sofrido, bem como punir o ofensor no intuito de castigá-lo pelo ato prejudicial perpetrado.” (Negritei)

Tribunal de Justiça. Observe-se:

Nesse sentido, já se posicionou o Superior

“ADMINISTRATIVO – RESPONSABILIDADE – CIVIL – DANO MORAL – VALOR DA INDENIZAÇÃO. 1. O valor do dano moral tem sido enfrentado no STJ com o escopo de atender a sua dupla função: reparar o dano buscando minimizar a dor da vítima e punir o ofensor, para que não volte a reincidir. 2. Posição jurisprudencial que contorna o óbice da Súmula 7/STJ, pela valoração jurídica da prova. 3. Fixação de valor que não observa regra fixa, oscilando de acordo com os contornos fáticos e circunstanciais. 4. Recurso especial parcialmente provido. (RESP 604801/RS, Rel.: Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 07.03.2005 p. 214)” (Destaquei).

Com essas considerações, entendo suficiente e equilibrada a indenização, a título de danos morais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), conforme acertadamente arbitrado pelo juízo “a quo”, a qual serve tanto para amenizar o sofrimento do apelado, quanto fator

¹ *Dano Moral*, editora De Direito, 1997, pg. 45.

de desestímulo, a fim de que as recorrentes/ofensora não voltem a praticar novos atos de tal natureza.

Por fim, sobreleva destacar que o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) previsto no ajuste deve ser considerado apenas para fixação da multa moratória, para que esta incida apenas a partir do término do prazo de prorrogação citado.

“Mutatis mutandis”, colhe-se da jurisprudência, a saber:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - INADIMPLENTO CONTRATUAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANOS MORAIS - DEVER DE INDENIZAR - TERMO INICIAL MULTA - A PARTIR DO FIM DO PRAZO DE TOLERÂNCIA - SENTENÇA MANTIDA. 1. O dano moral sofrido pelo Autor é incontestado, pois, basta considerar o dissabor, o descontentamento, a aflição, a sensação de impotência, a frustração que suportou pela espera da entrega do imóvel para sua moradia. 2. A aferição do valor do dano moral, deve-se analisar a intensidade da culpa, as circunstâncias do ato ilícito, a condição do ofensor, a possibilidade financeira das partes envolvidas, dentre as peculiaridades de cada situação, a fim de evitar o enriquecimento sem causa de uma parte e também servir como punição para outra causadora do dano. 3. O prazo inicial para início do pagamento da multa será a partir do prazo final da tolerância dos 120 (cento e vinte) dias para entrega do imóvel até a data efetiva do imóvel. Sentença mantida. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.266766-0/001, Relator(a): Des.(a) Mariza Porto, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/04/2015, publicação da súmula em 06/05/2015) (Destaque inexistente na redação original).

Ante o exposto, **dou provimento parcial ao recurso apelatório**, apenas para reconhecer a cláusula de tolerância na incidência da multa moratória contratual, delimitando o seu pagamento a partir do fim do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir do dia de vencimento do prazo de entrega (agosto de 2011), conforme cláusula 5ª e 9ª do contrato celebrado entre as partes, mantendo-se inalterados todos os demais termos da sentença proferida.

É como voto.

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos a Exma. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Dr. Miguel Britto de Lira Filho,

juiz convocado em substituição ao Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga, juiz convocado em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

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, 20 de outubro de 2015.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator