ACÓRDÃO

APELAÇÃO N.º 0063322-41.2005.815.2001.
ORIGEM: 4ª Vara Cível da Comarca desta Capital.
RELATOR: Ricardo Vital de Almeida, Juiz de Direito convocado para substituir o Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.
APELANTE: Fernando di Lorenzo Marsicano dos Santos.
ADVOGADO: Danilo de Sousa Mota.
APELADOS: Elia Maria Toni Porto e outros.
ADVOGADO: Halysson Lima Mendes.

EMENTA: AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DA ENTREGA DO BEM NA DATA APRAZADA. OBRA INACABADA. UTILIZAÇÃO DE SERVIÇOS DE TERCEIROS PARA O SEU TÉRMINO. FALTA DE ELABORAÇÃO DA ESCRITURA DEFINITIVA. PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS AUTORAIS CONDENANDO OS RÉUS AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS E DETERMINANDO A OUTORGA DA ESCRITURA APÓS A APURAÇÃO DA QUITAÇÃO INTEGRAL DO CONTRATO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. RECONVENÇÃO. PAGAMENTO DAS PARCELAS INADIMPLIDAS DO CONTRATO ACRESCIDAS DOS ENCARGOS MORATÓRIOS. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS RECONVENCIONAIS PARA CONDENAR OS AUTORES A PAGAR AS PARCELAS INADIMPLIDAS DA AVENÇA SEM OS EFEITOS DA MORA. **APELAÇÃO INTERPOSTA POR UM DOS PROMOVIDOS.** ALEGAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DOS PROMOVENTES PELO ATRASO DA OBRA. FATO IMPEDITIVO, EXTINTIVO OU MODIFICATIVO DO DIREITO AUTORAL. ÔNUS DO QUAL OS RÉUS NÃO SE DESINCUMBIRAM. DANOS MATERIAIS CARACTERIZADOS PELA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS PARA A FINALIZAÇÃO DA OBRA. DANOS MORAIS DECORRENTES DO TRANSTORNO CAUSADO PELO ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE RESIDENCIAL. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. MANUTENÇÃO. INCLUSÃO DOS ENCARGOS MORATÓRIOS NO CAPÍTULO CONDENATÓRIO RELATIVO À RECONVENÇÃO. PAGAMENTO DAS PARCELAS DO CONTRATO INTERROMPIDO PELO DESCUMPRIMENTO DOS RÉUS. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INTELIGÊNCIA DO ART. 476, DO CÓDIGO CIVIL. EFEITOS DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. **DESPROVIMENTO.**

1. Nos termos do art. 333, II, do CPC de 1973, cujo correspondente no CPC de 2015 é o art. 373, II, o ônus da prova incumbe ao réu quando este alegar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

2. O atraso da obra e a entrega inacabada do imóvel ocasionam danos materiais quando houver a necessidade de contratação de terceiros para finalizá-la.

3. É cabível a indenização por danos morais decorrentes dos embaraços enfrentados pela demora injustificada da entrega de unidade residencial que será utilizada para

moradia da parte Autora.

4. O binômio reparação/prevenção deve ser o norte do Juiz na tarefa árdua de arbitrar o valor da indenização por danos morais, o qual deve ser fixado em quantia razoável, moderada e justa, que não redunde em enriquecimento sem causa.

5. "Não se pode atribuir a inadimplência contratual ao adquirente da unidade imóvel que deixa de pagar as parcelas fixadas contratualmente no tempo aprazado diante do descumprimento da construtora em entregar o imóvel na data fixada no contrato." (TJDF – Processo: APC 20120111106824 DF – Relator(a): GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA – Julgamento: 16/10/2013 - Órgão Julgador: 3ª Turma Cível – Publicação: Publicado no DJE: 24/01/2014. Pág.: 102)

VISTO, relatado e discutido o presente procedimento referente à Apelação Cível n.º 0063322-41.2005.815.2001, em que figuram como Apelante Fernando di Lorenzo Marsicano dos Santos e como Apelados Elia Maria Toni Porto e outros.

ACORDAM os eminentes Desembargadores integrantes da Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, acompanhando o voto do Relator, **em conhecer do Apelo e negar-lhe provimento**.

VOTO.

Fernando di Lorenzo Marsicano dos Santos interpôs Apelação contra a Sentença prolatada pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca desta Capital, f. 730/739, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais e Materiais ajuizada em seu desfavor, de **Cleanto de Albuquerque Lucena e de Alexandre Notaro Lessa** por **Elia Maria Toni Porto e seu falecido esposo, Mário Domingues Porto, posteriormente substituído pelos herdeiros**, que julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando solidariamente os promovidos ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), quantia considerada já corrigida nos termos da súmula nº 362, do STJ[1], acrescida de juros de mora no percentual de 1% ao mês, a contar da citação, ao fundamento de que o atraso e a entrega inacabada do apartamento adquirido pelos Autores ocasionaram-lhes lesão extrapatrimonial, condenando-os ao pagamento dos valores desembolsados para a conclusão da obra, a serem apurados em sede de liquidação de Sentença, com incidência de correção monetária a partir do prejuízo e juros de mora em 1% ao mês desde a citação, e determinando a outorga da escritura definitiva do imóvel após a aferição da quitação integral do débito gerado pelo Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado entre as partes também em fase de liquidação de Sentença, julgando, ainda, parcialmente procedentes os pedidos reconvencionais para condenar os Autores a pagar as prestações inadimplidas da avença, sem incidência de penalidades ou multas contratuais.

Em suas razões, 757/768, alegou a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor quando o negócio jurídico é firmado entre particulares e a responsabilidade exclusiva dos Autores/Apelados no atraso da entrega do imóvel, por terem solicitado inúmeras alterações no seu projeto original.

Asseverou que o atraso na entrega do imóvel não é suficiente para caracterizar danos morais e que, acaso mantida a condenação, deverá ser reduzido o *quantum*

[1] A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento.

arbitrado pelo Juízo.

Aduziu que devem incidir as penalidades contratuais na apuração do saldo devedor das parcelas do negócio jurídico inadimplidas pelos Recorridos, requerendo ao final o provimento do Apelo para que sejam julgados integralmente improcedentes os pedidos autorais e procedentes os reconvencionais.

Intimados, os Apelados apresentaram Contrarrazões, f. 776/783, pleiteando a manutenção do *Decisum* por entenderem que o Código de Defesa do Consumidor é aplicável ao caso e que não restou demonstrada a sua contribuição para o atraso da obra, o que ocasionou os danos morais e materiais.

A Procuradoria de Justiça, f. 789/791, não ofereceu parecer meritório, ao argumento de que estão ausentes os requisitos para a sua intervenção.

É o Relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do Recurso.

Os Autores, ora Apelados, celebraram Contrato de Promessa de Compra e Venda com os Promovidos, f. 36v/40v, objetivando a aquisição de unidade residencial no empreendimento imobiliário denominado "Niágara Residence", restando convencionado na Cláusula Oitava do negócio jurídico que o imóvel seria entregue no dia 30 de setembro de 1999.

Alegaram na Exordial que, além de o imóvel não ter sido entregue na data aprazada, não foram concluídos diversos serviços estruturais, o que ensejou a entrega do bem sem condições de habitação e a contratação de serviços de terceiros com a finalidade de finalizar a obra, acostando vasta documentação atestando que, mesmo após a data prevista para a entrega do bem, a obra ainda não estava perto de ser terminada, sendo entregue apenas no ano de 2004, f. 70/316.

Os promovidos, objetivando rechaçar a tese autoral, aduziram que o atraso na entrega da obra decorreu da conduta dos Promoventes de alterarem o projeto original da obra e contrataram serviços de terceiro para a sua conclusão.

O Juízo, revendo decisão proferida na audiência de f. 594, determinou que a perícia não poderia ser realizada da forma requerida pelos Promovidos, por funcionário da Prefeitura Municipal desta Capital, devendo aqueles custearem os honorários de profissional da iniciativa privada se ainda pretendem realizar a citada prova, f. 686.

Após esse *Decisum*, não houve requerimento dos Promovidos pleiteando a produção de perícia por meio de engenheiro particular, motivo qual conclui-se que a referida prova técnica, essencial à confirmação da tese de defesa, restou dispensada.

Considerando, portanto, que os Promovidos, incluindo o Apelante, não se desincumbiram do ônus de demonstrar que a causa do atraso da obra decorreu da conduta dos Apelados, conforme preceitua o art. 333, II, do CPC de 1973[2], cujo

[2] Art. 333. O ônus da prova incumbe:
[…];
II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

correspondente legal no CPC de 2015 é o art. 373, II, nos termos da jurisprudência dos Órgãos Fracionários desta Corte e dos Tribunais pátrios em casos similares[3], é de se reconhecer a caracterização dos danos materiais causados pela necessidade de contratação de terceiros para o seu término e dos danos morais gerados pelo adiamento injustificado da entrega da unidade residencial que lhes serviria de moradia por, aproximadamente, cinco anos, devendo ser acrescentado que o *quantum* arbitrado em R$ 30.000,00 (trinta mil reais) mostra-se razoável para indenizá-los, em razão do considerável transtorno sofrido.

Com relação ao pedido de inclusão dos encargos moratórios ao capítulo da

[3] RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONSTRUÇÃO DE CASA PRÉ-FABRICADA. PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA AFASTADA. ADIMPLEMENTO DO VALOR. INEXECUÇÃO. OBRA INACABADA. DEVER DE RESTITUIR A QUANTIA PAGA NA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS. DANOS MORAIS OCORRENTES. QUANTUM REDUZIDO. Desnecessária a realização de perícia, pois as provas são suficientes para o julgamento do feito. Afastada a preliminar de incompetência do Juizado Especial Cível. Narrou o autor que celebrou contrato particular de compra e venda de uma casa pré-fabricada, sendo que efetuou o pagamento integral do valor avençado, todavia a ré não finalizou a obra. Contrato declarado rescindido ante a inexecução integral da obra. A alegação da ré de que houve atraso na entrega da obra por culpa exclusiva da autora não encontra guarida nos autos, uma vez que se trata de inexecução de obra, pois a obra restou inacabada. Dever de indenizar os valores desembolsados com a contratação de terceiros para finalizar a obra. Dano moral configurado diante da angústia e frustração vivenciadas pelo autor em ver o sonho da aquisição da casa própria não realizado. Quantum indenizatório reduzido para R$ 2.000,00, a fim de adequar aos parâmetros adotados pelas Turmas Recursais Cíveis em casos análogos. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Recurso Cível Nº 71004668570, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Roberto Carvalho Fraga, Julgado em 14/10/2014).

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CONSTRUTORA - ENTREGA ALÉM DO PRAZO, CONTRATADO ATRASO INJUSTIFICADO - CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR - INOCORRÊNCIA - ALUGUÉIS CONTRATADOS - INDENIZAÇÃO - DANOS MATERIAIS - DIREITO A - DANO MORAL - CONFIGURAÇÃO - QUANTUM - ARBITRAMENTO DE INDENIZAÇÃO DENTRO DOS PARÂMETROS ADOTADOS POR ESTE ÓRGÃO FRACIONÁRIO REDUÇÃO ARBITRAMENTO COM OBEDIÊNCIA AOS PRINCíPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE DESACOLHIMENTO MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DESPROVIMENTO DO APELO. - Não configura força maior o problema decorrente da negligência da Construtora ao planejar a execução de suas obras. - É pertinente a condenação da construtora ao ressarcimento dos aluguéis pagos pela promovente entre o prazo estipulado e descumprido pela demandada para entrega do imóvel e a data da efetiva entrega. da Construtora de procrastinar, sem motivo justificado, a entrega da obra, frustrando o sonho do comprador de ter a casa própria. - A indenização deve proporcionar à vítima satisfação na justa medida do abalo sofrido, de modo a evitar o enriquecimento sem causa, servindo não como uma punição, mas como um desestímulo à repetição do ilícito, atendendo, desta forma, ao caráter pedagógico do qual se reveste. - A quantificação do dano moral obedece ao critério do arbitramento judicial, que, norteado pelos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, fixará o valor, levando-se em conta o caráter compensatório para a vítima e o punitivo para o ofensor. - Quantum fixado na sentença que não merece reparo. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00107043120128150011, 3ª Câmara cível, Relator DES. JOSÉ AURÉLIO DA CRUZ , j. em 10-06-2014)

APELAÇÃO CÍVEL. Contrato de Promessa de Compra e Venda. Atraso na entrega do imóvel com a infraestrutura prevista em contrato. Rescisão. Ocorrência. Danos Morais. Configuração. Pedido de minoração. Descabimento. Honorários advocatícios. Fixação dentro dos padrões legais. Manutenção da sentença. Desprovimento do recurso Deve a autora/recorrida ser indenizada pelo abalo moral sofrido em decorrência dos embaraços enfrentados com a aquisição de Loteamento que não atendeu às suas expectativas quando realizou a avença. - 0 valor da indenização pelo dano moral deve ser arbitrado considerando a necessidade de punir o ofensor e evitar que repita seu comportamento, devendo se levar em conta o caráter punitivo da medida, a condição social e econômica do lesado e a

Sentença que, acolhendo parcialmente o pedido reconvencional, condenou os Promoventes a pagarem as prestações pendentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda, constata-se que a ausência da quitação das mensalidades foram ocasionadas pelo descumprimento do contrato pelos Promovidos, razão pela qual é possível a aplicação da exceção de contrato não cumprido prevista no art. 476, do Código Civil[4], impedindo a incidência dos efeitos da mora[5].

Posto isso, **conhecida a Apelação, nego-lhe provimento, mantendo incólume a Sentença guerreada.**

É o voto.

Presidiu o julgamento, realizado na sessão ordinária desta Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 24 de maio de 2016, conforme Certidão de julgamento, com voto, o Exmo. Des. João Alves da Silva, dele também participando, além deste Relator, o Exm.º Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Presente à sessão a Exma. Procuradora de Justiça Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes.

Gabinete no TJ/PB em João Pessoa,

Ricardo Vital de Almeida
Juiz convocado - Relator

---

repercussão do dano - A fixação de honorários advocatícios em 15 por cento sobre o valor da causa, consoante apreciação equitativa do magistrado, se mostra adequada. e razoável com o grau de zelo do profissional, constituindo remuneração condigna com o trabalho realizado, razão pela qual não merece ser minorada. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 04120080015609002, 1ª Câmara cível, Relator Des José di Lorenzo Serpa , j. em 17-11-2011)

[4] Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

[5] APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO MONITÓRIA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. EMBARGOS. PRELIMINARES REJEITADAS. AGRAVO RETIDO. PROVA PERICIAL. DESNECESSIDADE. MÉRITO. JUROS. LIMITAÇÃO JÁ IMPOSTA NA SENTENÇA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INOCORRÊNCIA. MORA DESCARACTERIZADA. ENCARGOS MORATÓRIOS AFASTADOS. COMPENSAÇÃO. PAGAMENTO PARCIAL MEDIANTE CHEQUES INCONTROVERSO. PRELIMINARES REJEITADAS. AGRAVO RETIDO E APELAÇÃO DA EMBARGADA DESPROVIDOS. APELAÇÃO DA EMBARGANTE PROVIDA EM PARTE. (Apelação Cível Nº 70065691180, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em 12/08/2015).

CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA CONTRATUAL. DILAÇÃO DO PRAZO PARA ENTREGA. LEGALIDADE. CARACTERIZAÇÃO DA INADIMPLÊNCIA. SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS DIANTE DA NÃO ENTRGA DO IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCC. CLÁUSULA NÃO ABUSIVA. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS NÃO DEMONSTRADA. […]. "Não se pode atribuir a inadimplência contratual ao adquirente da unidade imóvel que deixa de pagar as parcelas fixadas contratualmente no tempo aprazado diante do descumprimento da construtora em entregar o imóvel na data fixada no contrato." (TJDF – Processo: APC 20120111106824 DF – Relator(a): GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA – Julgamento: 16/10/2013 - Órgão Julgador: 3ª Turma Cível – Publicação: Publicado no DJE: 24/01/2014 . Pág.: 102)