



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0023360-83.2013.815.0011 – Campina Grande-PB.

RELATOR : Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

**APELANTES : SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda e
Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**ADVOGADOS : Luís Paulo Germanos – OAB/SP 154.056
Walter José de Brito Marini - OAB/SP 195.920**

APELADOS : Sandra Farias Lira e Alexandre Araújo Lira

ADVOGADOS : Mauro Rocha Guedes - OAB/PB 12.557

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS. AQUISIÇÃO DE LOTES DE TERRENO EM CONDOMÍNIO HORIZONTAL. PARALISAÇÃO DA OBRA. FATOS IMPREVISÍVEIS NÃO COMPROVADOS. SENTENÇA. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO. AUSÊNCIA DE INADIMPLENTO CONTRATUAL A JUSTIFICAR A RESCISÃO. SENTENÇA ESCORREITA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

-.Diante do retardamento da entrega da estrutura do condomínio, evidencia-se o direito dos apelados a satisfação da obrigação contratual.

- Em se tratando de relação de consumo, eventual descumprimento de prazo de execução de obras, não é capaz de excluir o dever de indenizar.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **NEGAR PROVIMENTO AO APELO**.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta pela **SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Q-3 Empreendimentos Imobiliários Ltda** contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da Comarca da 3.^a Vara da Comarca de Campina Grande-PB que, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Danos Morais ajuizada por **Sandra Farias Lira** e

Alexandro Araújo Lira, julgou parcialmente procedentes os pedidos exordiais para: **a)** condenar o réu na obrigação de fazer, consistente esta na conclusão total da obra, nos moldes delineados no contrato firmado entre as partes, com a execução de todos os atos necessários a possibilitar a construção da residência dos autores no citado empreendimento, fixando o prazo de 90(noventa dias) para a sua efetiva e total conclusão, sob pena de conversão em perdas e danos, como previsto pela legislação atinente a matéria, com o valor referente ao total pago pelos autores com a aquisição do imóvel descrito na inicial, no montante de R\$ 66.960,00(sessenta e seis mil, novecentos e sessenta reais), devidamente corrigido pelo INPC a partir da data do evento danoso(Súmula 43 do STJ), ou seja, a partir da data dos respectivos pagamentos, acrescidos também de juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, estes, incidentes a partir da citação (art. 405 do Código Civil); **b)** condenar as promovidas, de forma solidária, ao pagamento de indenização por danos morais suportados no valor de R\$ 5.000,00(cinco mil reais) para cada demandante. Ressaltou, ainda, que os valores a serem restituídos à parte autora deverão ser pagos na forma simplificada e deverão ser corrigidos monetariamente pelo INPC a partir da data do evento danoso (Súmula 43 do STJ), ou seja, a partir dos respectivos pagamentos, acrescidos de juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, incidentes a partir da citação (art. 405 do Código Civil).

E com relação aos danos morais, a verba condenatória deverá ser corrigida monetariamente pelo INPC a partir da data da prolação desta sentença (Súmula 362 do STJ) e com juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, incidentes também a partir da data da citação, após o que, o pagamento deverá ser feito de forma igualitária entre os autores.

Em face do decaimento de parte mínima do pedido, condenou as rés ao pagamento de honorários advocatícios, arbitrados em 15%(quinze por cento) do valor da condenação (fls. 289/297)

Irresignadas com tal decisão, as empresas demandadas interpuseram o vertente recurso, requerendo a modificação da sentença com base nos seguintes argumentos: **1)** não ocorrência de descumprimento contratual por parte dos apelantes em razão da inexistência de atraso de obra; **2)** do fato de terceiro e do caso fortuito ou força maior, não havendo que se falar em qualquer conduta ilícita tampouco em perdas e danos conforme previsto no art. 393 do Código Civil; **3)** ausência de configuração dos pressupostos da responsabilidade civil; **4)** impossibilidade de conversão em perdas e danos; **4)** impossibilidade de condenação à obrigação de fazer; **5)** inexistência dos danos morais (fls. 299/327).

Regularmente intimados (fl. 330), a parte adversa não apresentou resposta ao recurso (certidão - fls. 330v).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo processamento do recurso sem manifestação de mérito (fls. 337/338).

VOTO

Anoto que o caso dos autos é de Apelação Cível contra a sentença publicada em cartório no dia **10/04/2015** e interposta antes do dia 18 de março de 2016, dia de início da vigência do Novo Código de Processo Civil¹, aplicando-se o antigo diploma de 1973, sob pena de malferir-se os artigos 1º, 14 e 1.046, todos do CPC/2015, além do art. 6º da LINDB e art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

Sendo assim, passo à apreciação do recurso à luz do CPC/73.

Versam os presentes autos sobre ação de obrigação de fazer firmada em contrato de promessa de compra e venda não cumprido em virtude de atraso na entrega dos imóveis e indenização por danos morais advindos de tal conduta.

Nas razões do recurso, almejam as apelantes a modificação da sentença, argumentando que o atraso de obra foi causado pela composição do solo do local e também em razão da decisão judicial que determinou o embargo do empreendimento.

Asseveram, outrossim, a ausência de responsabilidade civil diante da ocorrência de fato de terceiro, caso fortuito ou de força maior, sendo descabida a condenação em R\$ 5.000,00(cinco mil reais). E, por fim, postulam pela modificação da sentença em relação à obrigação de fazer, qual seja, a conclusão total da obra no prazo de 90 dias.

No tocante à alegada existência de fato de terceiro causador do atraso de obra, denota-se que os apelantes não conseguiram demonstrar que o descumprimento contratual se deu unicamente por culpa das dificuldades do solo e do embargo proveniente de demanda judicial.

A esse respeito, deduz-se do acervo probatório contendo imagens fotográficas e, sobretudo, da prova pericial emprestada mencionada na sentença, que o retardamento das etapas construtivas do Condomínio Campos do Conde, ocorreu por conduta omissiva das recorrentes.

De forma que, em se tratando de obrigação contratual assumida no momento da formalização do pacto, a simples alegação de que a paralisação da obra foi motivada por questão imprevisível e desmotivada, sem a colação de elementos probatórios convincentes, não possui o condão de desconstituir a pretensão autoral e afastar a obrigação de fazer e a condenação por danos morais imposto às apelantes no comando sentencial.

¹ O prazo de *vacatio legis* (art. 1.045 do CPC/2015) foi de um ano, sendo a lei publicada em 17/03/2015. O termo final do prazo contado em ano é dia 17/03/2016. Inclui-se o último dia do prazo na contagem por força do art. 8º, § 1º, da Lei Complementar nº. 95/98, que regula a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis brasileiras. Logo, a entrada em vigor se dá no dia subsequente ao fim do prazo de vacância, qual seja o dia 18/03/2016. Nesse sentido o Enunciado Administrativo nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão administrativa do dia 2 de março de 2016.

Ademais, a simples afirmação de ausência de responsabilidade civil por força de caso fortuito ou força maior; não é suficiente para infirmar o entendimento esboçado na sentença.

Com efeito, ao que se infere dos termos do contrato(fls. 32/58), o empreendimento não observou os prazos contidos no cronograma para realização das obras de infraestrutura.

Nesse contexto, diante do retardamento da entrega da estrutura do condomínio, evidencia-se o direito dos apelados ao cumprimento da obrigação de fazer assumida no instrumento contratual, porquanto não é justo que continuem a esperar a realização de sonho de moradia, provocada pela omissão dos contratados, mesmo após a regular quitação do imóvel.

Sobre o dever de ressarcimento pela construtora em caso de atraso de obra, eis os seguintes julgados desta Corte de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. ATRASO NAS OBRAS PELA VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL. PERDA DAS PARCELAS PAGAS. INCABÍVEL. RETENÇÃO DAS ARRAS E COMPENSAÇÃO DE TRIBUTOS E DEMAIS TAXAS. INADMISSIBILIDADE. REGRA DA EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. INTELIGÊNCIA DO ART. 476 DO CC. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. INDENIZAÇÃO CORRETAMENTE FIXADA. ACERTO DA DECISÃO RECORRIDA. DESPROVIMENTO. - Tratando-se de contratos bilaterais, se há o descumprimento da prestação por uma das partes, não pode esta exigir o adimplemento da outra, aplicando-se a regra da "exceptio non adimpleti contractus", constante do art. 476, do Código Civil. - Constatada a culpa da promitente vendedora pela rescisão contratual, descabe se falar em retenção de qualquer percentual, já que tal fato consistiria em flagrante enriquecimento ilícito para a parte que descumpre o contrato, situação inadmissível no nosso sistema jurídico. - Como se sabe, para que haja o dever de indenizar, necessário se faz a existência de três requisitos, quais sejam: ação ou omissão do agente, nexó causal e o dano. Este teve como causa direta e imediata o ato de as Promitentes/vendedoras não terem tomado as devidas cautelas para o cumprimento do contrato, inviabilizando a justa intenção dos Compradores acerca da construção da moradia própria, situação que resultou em privações.²

PROCESSUAL CIVIL e CIVIL - Apelação Civil - Loteamento "Campos do Conde" - Demora na construção da obra - Rescisão contratual - Decretação - Procedência dos pedidos - Irresignações - Preliminar - Ilegitimidade passiva "ad causam"

²(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00076152920148150011, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. LEANDRO DOS SANTOS, j. em 27-09-2016)

- Teoria da Asserção - Rejeição - Mérito - Defesa de fato de terceiro, caso fortuito ou força maior - Não configuração - Alegação da existência de embargos sobre a obra - Circunstância superada há tempo - Caracterização de culpa das empresas - Dano moral - Configurado - Fixação - Princípios da razoabilidade e proporcionalidade - Desprovisamento. - Acolhida a teoria da asserção em nosso ordenamento, as condições da ação devem ser aferidas abstratamente, em função do que, para se fazer presente a legitimidade "ad causam", basta figure, no pólo ativo da demanda, quem, na exordial, afirma-se titular do bem controvertido, e, no passivo, aquele a quem se atribui a resistência à satisfação da pretensão. - Diante do inadimplemento contratual da parte adversa, descabe aos autores continuar pagando mensalmente o previamente acordado, conforme determinado na sentença, se a área comum do imóvel não lhes foi entregue, inclusive sem haver qualquer previsão de quando a obra seria finalizada. - Dificilmente problemas com o solo poderiam ser classificados como motivo de força maior a afastar a responsabilidade das apelantes.³

Sobre a matéria, o STJ assim se manifestou.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ARTS. 394 E 395 DO CC/02. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. INOVAÇÃO RECURSAL. 2. ATRASO DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CONFIGURADA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 345 DO STJ. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. É inviável a análise de tese alegada apenas no âmbito de agravo interno, uma vez que constitui inadmissível a inovação recursal. 2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido no tocante à ausência de excludente de responsabilidade que justificasse o atraso na entrega do imóvel, demandaria, na hipótese, interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. A resolução do contrato pela demora na entrega do imóvel, por culpa da incorporadora, demanda a restituição dos valores pagos pela adquirente integralmente. Súmula n. 543 do STJ. 4. Agravo interno improvido⁴.

³(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00308384520138150011, 2ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS, j. em 20-09-2016)

⁴(AgInt no AREsp 889.388/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2016, DJe 22/08/2016)

No caso em comento, em se tratando de relação de consumo, eventual descumprimento de prazo de execução de obras, não são capazes de excluir o dever de indenizar.

Em situação semelhante, este Sinédrio já se manifestou pela ausência de danos morais:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OBRA NÃO ENTREGUE NO PRAZO ASSINALADO. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA DE JUSTO MOTIVO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. DESPROVIMENTO. - Nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o direito do comprador de optar pela rescisão contratual, bem como pleitear a restituição dos valores pagos. - A exceptio non adimpleti contractus surge como exceção ao princípio do pacta sunt servanda, podendo ser invocado quando ocorrer o inadimplemento contratual, a exemplo da inobservância desarrazoada do prazo de execução da obra. - No que se refere ao dano moral, não é preciso realizar grande esforço para enxergar que se encontra manifestamente configurado, tendo em vista o abalo emocional da autora em decorrência da frustração pelo atraso na entrega do imóvel⁵.

Feitas tais considerações, a sentença merece ser mantida em todos os seus termos, sendo o desprovimento do apelo medida que se impõe.

Com base em tais ilações, **NEGO PROVIMENTO AO APELO**, mantendo incólume todos os seus demais termos.

É como voto.

Presidiu a sessão a Exm^a. Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além da Relatora, eminente Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Exm^o. Des. José Ricardo Porto e o Des. Leandro dos Santos. Presente à sessão a Exm^a. Dr^a. Vasti Cléa Marinho Costa Lopes, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 04 de maio de 2017.

Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
RELATORA

G/01

⁵(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00022131720158150371, 2ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO, j. em 25-10-2016)