



ACÓRDÃO

APELAÇÃO N.º 0002954-57.2015.815.0371.

ORIGEM: 7ª Vara Mista da Comarca de Sousa.

RELATOR: Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

APELANTE: Vera Cruz Empreendimentos Imobiliários.

ADVOGADO: Osmando Formiga Ney (OAB/PB nº 11.956).

APELADO: Raul David Ramos.

ADVOGADO: João Paulo Estrela (OAB/PB nº 16.449).

EMENTA: RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS PELO COMPRADOR E RESSARCIMENTO DE ORDEM MORAL. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. **APELAÇÃO DA RÉ.** PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. EXTRAPOLAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. ONEROSIDADE EXCESSIVA DECORRENTE DE FALTA DE PAGAMENTO POR PARTE DE OUTROS COMPRADORES. SUPOSTA EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR. DEVER RECONHECIDO. CONSTATAÇÃO DO ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. *QUANTUM* ARBITRADO PELO JUÍZO NÃO IMPUGNADO NAS RAZÕES DO APELO. VALOR MULTA COMPENSATÓRIA. IMPOSIÇÃO CONTRATUAL APENAS AO PROMISSÁRIO COMPRADOR. **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. SENTENÇA MANTIDA.**

1. O inadimplemento por outros compradores não pode ser considerado como hipótese de força maior ou caso fortuito a ensejar o afastamento da culpa da construtora pelo atraso na obra, situações para as quais já é previsto o período de tolerância contratual. Precedentes dos Tribunais de Justiça.
2. Comprovado o inadimplemento injustificado de obrigação assumida pela Promissária Vendedora, com consequente resolução da relação jurídica contratual por sua culpa, ela deve restituir a integralidade das parcelas já quitadas pelo Promissários Comprador.
3. “Embora o descumprimento contratual não seja apto a configurar indenização por dano extrapatrimonial, o atraso demasiado ou incomum na entrega do imóvel ocasiona séria e fundada angústia no espírito dos adquirentes, não se tratando de mero dissabor, ensejando assim, o ressarcimento do dano moral”. (TJMG; APCV 1.0024.12.253592-5/001; Rel. Des. Valdez Leite Machado; Julg. 10/03/2016; DJEMG 17/03/2016)

VISTO, relatado e discutido o presente procedimento referente à Apelação nº 0002954-57.2015.815.0371, em que figuram como Apelante Vera Cruz Empreendimentos Imobiliários e Apelado Raul David Ramos.

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

VOTO.

Vera Cruz Empreendimentos Imobiliários interpôs **Apelação** contra a Sentença prolatada pelo Juízo da 7ª Vara Mista da Comarca de Sousa, f. 74/90, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Repetição de Indébito e Indenização por Danos Morais em seu desfavor ajuizada por **Raul David Ramos**, que julgou parcialmente procedente o pedido, declarando rescindido o contrato firmado entre as Partes, em razão do atraso na entrega do imóvel, e condenando-a a restituir, na forma simples, todos os valores referente às parcelas contratuais pagas pelo Apelado, bem como ao pagamento da multa contratual no percentual de 10% sobre o saldo devedor, de indenização por danos morais, no montante de R\$ 4.000,00, e das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais fixados no percentual de 10% do montante condenatório.

Em suas razões, f. 93/101, alegou que o atraso na entrega do empreendimento se deu em decorrência do inadimplemento das parcelas por parte da maioria dos compradores, que, em seu dizer, gerou uma onerosidade excessiva e não prevista, pelo que, ante a ocorrência de fato imprevisível, sustenta ser possível a alteração das condições previstas para a execução do contrato.

Defendeu que o inadimplemento do contrato, por si só, não enseja o dever indenizatório de caráter extrapatrimonial, por ser insuficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, requerendo, ao final, o provimento do Apelo e a reforma da Sentença, para que o pedido seja julgado totalmente improcedente.

Contrarrazoando, f. 105/108, o Apelado sustentou que restou comprovado o inadimplemento contratual do Apelante, ante a não conclusão da obra dentro do prazo contratado, pugnando, ao final, pelo desprovimento do Recurso e manutenção incólume da Sentença.

Desnecessária a intervenção do Ministério Público no feito, por não se configurarem quaisquer das hipóteses do art. 178, I a III, do CPC/2015.

É o Relatório.

O Recurso é tempestivo e o preparo foi recolhido, f. 102, pelo que, presentes os requisitos de admissibilidade, **dele conheço.**

O Autor/Apelado firmou com a Ré/Apelante Contrato Particular de Compra

e Venda de Imóvel Residencial Não Edificado em Condomínio Horizontal, para a aquisição do Lote nº 237, Quadra P, do Loteamento Portal Vale Verde, localizado no Sítio Paquequé e Rivera, Município de Sousa, no valor total de R\$ 36.000,00, consoante demonstra o instrumento contratual encartado às f. 17/23-v.

O contrato previu como prazo para a entrega do imóvel a data de 03/05/2014, facultada à Vendedora a prorrogação por mais cento e oitenta dias, conforme previsto no Parágrafo Segundo, da Cláusula Oitava, f. 20.

O Promovente/Apelado alega que a unidade imobiliária não lhe foi entregue na data estipulada, tampouco após o transcurso do prazo de prorrogação, fato reconhecido pela Promovida/Recorrente, que busca justificar o atraso ao argumento de que o inadimplemento por parte de outros compradores acarretou onerosidade excessiva e impossibilitou a entrega tempestiva do bem.

Os Tribunais de Justiça pátrios sedimentaram o entendimento de que o inadimplemento por outros compradores não pode ser considerado como hipótese de força maior ou caso fortuito a ensejar o afastamento da culpa da construtora pelo atraso na obra, situações para as quais já é previsto o período de tolerância contratual¹.

¹ APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO E REPARAÇÃO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODAS AS EMPRESAS DA CADEIA DE FORNECIMENTO. PRELIMINAR REJEITADA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. CARACTERIZAÇÃO. PRAZO DE TOLERÂNCIA. LEGALIDADE. FIXAÇÃO EM DIAS ÚTEIS. DESVANTAGEM EXCESSIVA PARA O CONSUMIDOR. MODIFICAÇÃO. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. DANOS EMERGENTES. DESPESAS COM ALUGUEL NO PERÍODO DE MORA DA VENDEDORA. RESSARCIMENTO. POSSIBILIDADE. MULTA MORATÓRIA. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO AO CONSUMIDOR. INEXISTÊNCIA. DESRESPEITO AO DEVER DE INFORMAÇÃO. REEMBOLSO DEVIDO. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. 1. As empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, que agem em parceria na construção e incorporação do empreendimento imobiliário, têm legitimidade para figurar no polo passivo da ação que objetiva reparação pelos danos advindos do atraso na entrega do empreendimento, pois respondem, solidariamente, pelos prejuízos porventura causados ao adquirente, na melhor expressão da teoria da aparência e da boa-fé objetiva. 2. Embora não haja abusividade na previsão contratual que estipula um prazo de tolerância para a conclusão de unidade imobiliária adquirida na planta, a contagem desse período em dias úteis impõe desvantagem desproporcional e desarrazoada ao consumidor, por dificultar a fixação precisa do termo final, ensejando, assim, modificação, nos termos do art. 51, inciso IV, do CDC. 3. **Não caracterizam hipóteses de caso fortuito ou força maior situações previsíveis inerentes ao risco da atividade explorada pelas construtoras, tais como alterações estruturais no interior dos apartamentos solicitadas pelos seus adquirentes, inadimplência de outros compradores e escassez de mão de obra/insumos, para as quais já é previsto o período de tolerância contratual.** 4. O atraso injustificado na entrega de unidade imobiliária em construção traduz inadimplemento culposos dos fornecedores, que possuem o dever de ressarcir os compradores pelas despesas com aluguéis que verteram no período em que ficaram privados de fruir diretamente do imóvel para moradia própria. 5. O *dies ad quem* de incidência da multa moratória é a data da efetiva entrega das chaves, e não da expedição do “habite-se”, que se dá anteriormente à imissão dos adquirentes na posse dos apartamentos. 6. Em consonância com a tese jurídica adotada pelo STJ ao julgar o REsp nº 1.599.511/SP, sob o regime dos recursos repetitivos, a cláusula que transfere para o comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, diretamente ao profissional e/ou empresa que atuou na intermediação, não é abusiva, desde que pactuada de forma expressa e clara no contrato, o que não ocorreu no caso dos autos. 7. A frustração dos consumidores diante do não recebimento do imóvel residencial adquirido com grande sacrifício e esforço, no prazo estipulado, gera dano moral passível de indenização. Precedentes do STJ e do TJGO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO; AC 0170218-80.2014.8.09.0087; Itumbiara; Quarta Câmara Cível; Rel. Des. Marcus da Costa Ferreira; DJGO 30/11/2016; Pág. 194)

Comprovado o inadimplemento injustificado de obrigação assumida pela Promissária Vendedora, com conseqüente resolução da relação jurídica contratual por sua culpa, ela deve restituir a integralidade das parcelas já quitadas pelo Promissários Comprador.

Ademais, o atraso na entrega do imóvel por culpa da Vendedora caracteriza inadimplemento contratual hábil a atrair a incidência da multa, fixada no percentual de 10%, em favor do Consumidor Comprador, como previsto na Cláusula Vigésima Terceira da avença, f. 23.

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. APARTAMENTO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S. A. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INCORPORADORA. AFASTADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CORRIDOS. EXTRAPOLAÇÃO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INTEMPÉRIES NATURAIS. ESCASSEZ DE INSUMOS E MÃO DE OBRA. HABITE-SE. DEMORA. CEB, CAESB E OUTROS. CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO(S). INOCORRÊNCIA. FORTUTO INTERNO. CARACTERIZAÇÃO. RISCO DA ATIVIDADE. EXCLUDENTE AFASTADA. INADIMPLEMENTO DA FORNECEDORA. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. CULPA RECÍPROCA. RETORNO AO STATUS QUO. REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. 1. Preliminar. A legitimidade passiva da 2ª ré (BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S. A.) deve ser afirmada, uma vez que ela constou nos contratos firmados, participando da cadeia de fornecedores e, ainda, constituiu a Sociedade de Propósito Específico para realização do empreendimento no qual se localiza o imóvel em questão, mantendo-se solidariamente responsável pelas obrigações desta. 1.1. Caso contrário, ter-se-ia o desvirtuamento do instituto jurídico (SPE) criado para aumentar a segurança do consumidor, e não esvaziar a responsabilidade da incorporadora. Ademais, pela ótica do Código de Defesa do Consumidor, em vista da teoria da aparência, é evidente a responsabilidade da incorporadora que instituiu a SPE, integrante do mesmo grupo econômico, utilizada para atração de clientela pelo reconhecimento no mercado, não podendo valer-se da legislação que dispõe sobre tais entidades para afastar-se da responsabilidade assumida na relação de consumo. 2. Na hipótese, cuja discussão envolve contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, a relação jurídica se amolda aos exatos termos do art. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, o contrato em questão é o que se denomina contrato de adesão, no qual o consumidor se sujeita a condições previamente estabelecidas pela fornecedora. 3. **A teoria do risco do negócio ou atividade é a base da responsabilidade objetiva do Código de Defesa do Consumidor, a qual harmoniza-se com o sistema de produção e consumo em massa, protegendo a parte mais frágil da relação jurídica.** 4. **Ocorrências como intempéries naturais (chuvas, p. E) no período de construção, greves no sistema de transporte público, aquecimento do mercado imobiliário, dificuldades administrativas para a liberação de documentação (notadamente Habite-se), atrasos de empresas públicas, carência de mão de obra qualificada no Distrito Federal, ou mesmo a eventual propositura de ações contra a promitente vendedora, entre outras, não caracterizam as excludentes de responsabilidade de caso fortuito e força maior, a fim de justificar a extrapolação do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias fixado contratualmente para a entrega do imóvel. Tais hipóteses incluem-se no prazo de tolerância, tratando-se de fortuito interno.** 6. **Essas ocorrências não revelam fato imprevisível, nem previsível, mas inevitável, pois são inerentes ao risco da atividade exercida pela parte ré, impedindo que sejam utilizadas visando justificar atraso além do contratualmente previsto e afastar a culpa da(s) promitente(s) vendedora(s).** O contrário importaria malferir os princípios norteadores do CDC, deixando ao arbítrio do fornecedor o termo inicial para o cumprimento da sua obrigação. 7. No caso em concreto, além de configurada a culpa da ré (fornecedora), constata-se a falta de pagamento por parte do consumidor, caracterizando-se verdadeira culpa recíproca, com responsabilização de todos os contratantes, motivo pelo qual não são devidos lucros cessantes ao consumidor, assim como não é devida nenhuma retenção em favor da construtora, devendo haver retorno ao estado de origem (status quo ante). 8. Havendo a existência de sucumbência recíproca na proporção de 50%, os honorários e despesas processuais serão proporcionalmente distribuídos nos termos do art. 85, §2º, do CPC, conforme sedimentado na sentença recorrida. 9. O Tribunal, ao julgar o recurso, majorará os honorários fixados anteriormente, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º (20%) e 3º para a fase de conhecimento (§ 11, do art. 85, do CPC/2015). Nesse prisma, os honorários foram majorados em 5% (cinco por cento), apenas em relação aos apelantes (réus), atento aos parâmetros estabelecidos nos §§ 2 e 3º do referido dispositivo legal. 10. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Recurso de apelação conhecido e não provido. (TJDF; APC 2015.01.119618-5; Ac. 971.292; Primeira Turma Cível; Rel. Des. Alfeu Machado; Julg. 05/10/2016; DJDFTE 21/10/2016)

CIVIL, PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. ART. 535, DO CPC. AÇÃO DE

Quanto aos danos morais, na esteira da jurisprudência dos Tribunais de Justiça pátrios, conquanto o descumprimento contratual não seja apto a configurar indenização por dano extrapatrimonial, o atraso demorado ou incomum na entrega do imóvel ocasiona séria e fundada angústia nos adquirentes, não se tratando de mero dissabor, ensejando assim, o ressarcimento pleiteado pelo Promovente².

Demonstrado o atraso na obra por culpa da Apelante, configurados os danos extrapatrimoniais sofridos pelo Apelado e inexistindo insurgência contra o *quantum* indenizatório arbitrado pelo Juízo, a manutenção da Sentença nesses pontos é

INDENIZAÇÃO. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. NÃO PROVIMENTO DO RECURSO. CASO FORTUITO E/OU FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. INAPLICABILIDADE DO ART. 393 DO CC/02. MULTA POR ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. CONFIRMAÇÃO. DESCONSIDERAÇÃO DE PRAZO DECADENCIAL DE 180 DIAS. NÃO APLICAÇÃO DE CLÁUSULA 5.1.1. CONSTANTE DE INSTRUMENTO PARTICULAR. MITIGAÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. MULTA CONTRATUAL. PREVISÃO EXPRESSA. EXIGÊNCIA DE EXPEDIÇÃO DO. HABITE-SE. E ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA POR NOTÓRIA OFENSA AOS DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. DESNECESSIDADE. ACÓRDÃO MANTIDO. EMBARGOS CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Nos termos do artigo 535, do Código de Processo Civil, os embargos de declaração se caracterizam como um recurso de fundamentação vinculada, mostrando-se imprescindível que a parte demonstre a existência de contradição, omissão ou obscuridade. 2. No caso vertente, o acórdão impugnado expressamente se manifestou acerca das questões de relevo, o que se pode verificar de seus fundamentos, inexistindo, pois, falar-se em omissão relevante. 3. Inexistindo qualquer vício a ser sanado, e considerando que a via dos embargos de declaração não servem ao efeito infringente pretendido nem mesmo para rediscussão da matéria. 4. Amplamente abordadas e fundamentadas as questões trazidas a juízo, e expressas as razões de convencimento que levaram ao insucesso do recurso, inexistem vícios a serem combatidos por meio de embargos declaratórios. 5. Se sob a alegação de omissão, que na realidade inexistem, objetiva-se a modificação do julgado, não há como possam ser acolhidos os embargos declaratórios. 6. Não restando o V. acórdão eivado de omissão, requisito do art. 535 do Código de Processo Civil, os embargos declaratórios devem ser rejeitados retificando-se o julgado nos pontos necessários. 7. **O período de chuvas, bem como o inadimplemento por outros compradores, não podem ser considerados de força maior ou caso fortuito a ensejar o afastamento da culpa da construtora pelo atraso na obra.** 8. É incontroverso que o atraso na entrega do apartamento adquirido, não decorreu de nenhuma justificativa plausível. A construtora sequer tenta explicar o descumprimento do contrato de sua parte de forma plausível. Diante da atribuição do inadimplemento contratual das rés/embargantes e da evidente inexistência de justificativa para essa mora, é indevida a cobrança de taxas condominiais da unidade adquirida, pois o imóvel não foi entregue à adquirente. Entende o STJ - Superior Tribunal de Justiça que, somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, é que é definido o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas de condomínio. 9. O artigo 535, do Código de Processo Civil, é bastante claro ao dispor que cabem embargos de declaração quando houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade, contradição ou omissão. Não tem, portanto, a finalidade de substituir o acórdão embargado, nem tampouco corrigir os fundamentos de uma decisão, não se constituindo meio processual idôneo para que a parte demonstre sua discordância com o julgado recorrido. 10. A jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça afirma que a exigência legal quanto ao prequestionamento é de que a tese defendida pela parte seja posta com clareza na instância ordinária, ensejando prequestionamento implícito. 11. O prequestionamento essencial está relacionado à matéria debatida e não ao preceito legal apontado pela parte. 12. Se os Embargantes não concordam com a fundamentação expendida no acórdão embargado. afinal, as decisões judiciais nem sempre satisfazem os interesses daqueles que procuram o Judiciário., e já que a questão não comporta solução pela via estreita e bem definida dos embargos de declaração, deve a irresignação, se o caso, ser deduzida por meio de outra via. 13. O julgador não está obrigado a responder, de modo pormenorizado, todas as questões suscitadas pelas partes, bastando-lhe que, uma vez formada sua convicção acerca da matéria, fundamente a sua decisão trazendo de forma clara e precisa os motivos que a alicerçaram, dando suporte jurídico necessário à conclusão adotada. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDO E REJEITADOeis que ausentes na decisão proferida as omissões alegadas. (TJDF; Rec 2011.01.1.211918-2; Ac. 885.479; Primeira Turma Cível; Rel. Des. Alfeu Machado; DJDFTE 17/08/2015; Pág. 129)

² DUPLO APELO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. CONTRATO PARA CONSTRUÇÃO DE CASA RESIDENCIAL. ALTERAÇÃO DO PROJETO. CUSTOS ADICIONAIS. OBRA ATRASADA. LUCROS CESSANTES. NÃO CONFIGURADOS. DANOS MORAIS. DEVIDOS. [...] VII. **O atraso injustificado na execução do projeto de construção de imóvel residencial, somado à cobrança indevida de serviços extras, que sequer foram executados, são suficientes para causar dano na esfera íntima do contratante, que teve que adiar seu sonho de residir no imóvel por ele desejado. Ademais, no**

medida que se impõe.

Posto isso, **conhecida a Apelação, nego-lhe provimento.**

É o voto.

Presidiu o julgamento realizado na Sessão Ordinária desta Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 21 de março de 2017, conforme Certidão de julgamento, com voto, o Excelentíssimo Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, participando do julgamento, além deste Relator, o Excelentíssimo Desembargador João Alves da Silva. Presente à sessão o Excelentíssimo Procurador de Justiça Dr. José Raimundo de Lima.

Gabinete no TJ/PB em João Pessoa,

Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira
Relator

caso em comento, a lesão é tida como in re ipsa, derivando do próprio fato ofensivo, de modo que, provada a ofensa, demonstrado está o dano moral. [...] (TJGO; AC 0112875-11.2012.8.09.0051; Goiânia; Quinta Câmara Cível; Rel. Des. Francisco Vildon José Valente; DJGO 18/03/2016; Pág. 283)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. DANOS MORAIS. COMPENSAÇÃO DE HONORÁRIOS. ACORDO. QUITAÇÃO PARCIAL. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. RESTITUIÇÃO. **1. A frustração na expectativa da aquisição de imóvel, por culpa exclusiva da construtora, gera dever de indenizar o dano extrapatrimonial.** [...] (TJMG; APCV 1.0024.13.382359-1/001; Rel. Des. Estevao Lucchesi; Julg. 10/03/2016; DJEMG 17/03/2016)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA RÉ. NÃO CONCLUSÃO DA OBRA NO PRAZO PROMETIDO. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. FIXAÇÃO DO QUANTUM. RAZOABILIDADE. **Restando evidenciado o descumprimento contratual por parte da promitente vendedora, esta deve arcar com os ônus do seu inadimplemento. Ocorrido o inadimplemento da promitente vendedora, que deixou de efetuar a entrega do imóvel na data aprazada, afigura-se possível sua condenação ao pagamento de aluguel no período em que perdurar o atraso na entrega do bem. Embora o descumprimento contratual não seja apto a configurar indenização por dano extrapatrimonial, o atraso demasiado ou incomum na entrega do imóvel ocasiona séria e fundada angústia no espírito dos adquirentes, não se tratando de mero dissabor, ensejando assim, o ressarcimento do dano moral.** [...] (TJMG; APCV 1.0024.12.253592-5/001; Rel. Des. Valdez Leite Machado; Julg. 10/03/2016; DJEMG 17/03/2016)

RECURSO INOMINADO. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONSTRUÇÃO DE CASA PRÉ-FABRICADA. PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA AFASTADA. ADIMPLEMENTO DO VALOR. OBRA INACABADA. DEVER DE RESTITUIR A QUANTIA COMPROVADAMENTE PAGA PARA A CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS EM CONCRETO. QUANTUM REDUZIDO. [...] **Com relação aos danos morais, estes restaram configurados em concreto, haja vista os incômodos sofridos pelo autor, que teve suas expectativas frustradas, pois recebeu o imóvel com atraso e em estado precário, tendo ainda que arcar com as despesas e transtornos de contratar mão de obra terceirizada para finalizar serviço que deveria ter sido realizado pela parte ré.** O quantum indenizatório a título de danos morais fixado em R\$ 4.000,00, entretanto, merece ser reduzido para R\$ 2.500,00 para melhor de adequar aos parâmetros utilizados pela presente turma recursal no julgamento de casos análogos. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido. (TJRS; RCiv 0033766-29.2015.8.21.9000; Sapucaia do Sul; Primeira Turma Recursal Cível; Rel^a Des^a Fabiana Zilles; Julg. 26/01/2016; DJERS 29/01/2016)