



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Acórdão

Apelação Cível nº 0025603-83.2009.815.2001 - Capital – PB.

Relatora : Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

APELANTE : Lucena Empreendimentos e Construções Ltda

Advogado : Walter Serrano Ribeiro– OAB/PB N.º 10.481

APELADO : Rosa Maria da Silva

Advogado : Elenir Alves da Silva Rodrigues – OAB/PB N.º 8.257

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CUMPRIMENTO DE ACORDO FIRMADO APÓS A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROCEDÊNCIA PARCIAL. IRRESIGNAÇÃO DO PROMITENTE VENDEDOR. OBRIGAÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL PACTUADA ENTRE AS PARTES. ACORDO VÁLIDO. IMPOSIÇÃO DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES PELA DEMORA NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. PERTINÊNCIA. INSURREIÇÃO. JULGAMENTO REALIZADO A BASE DE PROVA DOCUMENTAL. MONTANTE A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. FIXAÇÃO DE PRAZO PARA CUMPRIMENTO. PLEITO DE REDUÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VERBA FIXADA DE FORMA EQUÂNIME E COM BASE NOS CRITÉRIOS LEGAIS. DESPROVIMENTO DO APELO.

- Estando caracterizada a relação de consumo, os princípios protetivos da Lei n. 8.078/90 devem ser aplicados em sua integralidade. Desse modo, sendo a legislação consumerista norteadada pelos princípios da confiança, transparência, boa-fé e equilíbrio contratual, destacando-se por seus aspectos inovadores, representando as irradiações da previsão do legislador constituinte, que elevou a proteção do consumidor ao status de direito fundamental, no art. 5º, XXXII, da Constituição da República Federativa do Brasil, e tratou-a, ainda, como princípio geral da ordem econômica, no art. 170, V, impõe-se inibir os reflexos negativos das relações padronizadas e massificadas que marcam os dias atuais e

atenuar a desvantagem do consumidor perante o fornecedor de serviços e produtos.

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 (fls. 182/192) interposta por *Lucena Empreendimentos e Construções Ltda* irresignada com a sentença (fls. 174/177v) prolatada pelo Juízo de Direito da 4.^a Vara Cível da Comarca da Capital-PB que, nos autos da Ação de Ordinária de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais e Materiais proposta por *Rosa Maria da Silva acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva ad causam* e excluiu a *Máxima Empreendimentos Imobiliários* da lide, julgando parcialmente procedente o pedido para condenar o promovido/apelante a construir o imóvel descrito na planta (fls. 16/17), no lote de terreno 11, quadra 07 do Loteamento Ponta de Lucena, em 180 dias, sob pena de incidência de multa diária no valor de R\$ 200,00(duzentos reais) até o limite de R\$ 10.000,00(dez mil reais); bem como ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes no patamar do aluguel correspondente a um imóvel similar, situado na mesma localidade, a ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento, acrescido dos consectários legais. Em razão da sucumbência pro rata, condenou as partes ao pagamento de 20% sobre o valor da condenação, sendo 1/2 devido pelo primeiro promovido ao advogado da autora e 1/2 pela autora aos promovidos, com a ressalva da gratuidade processual.

Nas razões do recurso, a recorrente pugna pela modificação da sentença com base nos seguintes argumentos: a) necessidade de reforma da obrigação de fazer; por motivo de ausência de prova de que a apelada tenha edificado o imóvel supostamente demolido no loteamento; b) não há nos autos qualquer prova do fato constitutivo do direito da autora; c) ressalta que a própria autora afirma a inexistência do imóvel, descabido o pleito de condenação em lucros cessantes; d) redução dos honorários advocatícios (fls. 182/192).

Contrarrazões apresentada pela parte adversa, pugnando pelo desprovimento do recurso(fl.198/200).

Parecer do Ministério Público, opinando pelo prosseguimento do feito na forma de estilo, sem manifestação, ante a inexistência de interesse público no caso concreto (fls. 207/208).

VOTO

O caso dos autos retrata a pretensão autoral concernente ao cumprimento de termo de acordo firmado entre as partes, após a resolução de promessa de compra e venda de imóvel situado no loteamento Ponta de Lucena (lote de terreno 11, quadra 11), mais perdas e danos e indenização por danos morais e materiais, baseada no descumprimento de cláusula contratual do acordo que previa a construção de imóvel em lote e quadra de outro loteamento.

Sentenciando, o magistrado acolheu parte dos pedidos exordiais, afastando a pretensão da indenização por danos morais e resolvendo o contrato para condenar o promovido/apelante a construir o imóvel descrito na planta (fls. 16/17), no lote de terreno 11, quadra 07 do Loteamento Ponta de Lucena, no prazo de 180 dias, sob pena de incidência de multa diária no valor de R\$ 200,00(duzentos reais) até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); bem como ao pagamento dos lucros cessantes no patamar do aluguel correspondente a um imóvel similar, situado na mesma localidade.

Adianto que a sentença deve ser integralmente mantida.

Analisando o cotejo fático dos autos, verifica-se que a avença firmada inicialmente pelas partes (fls. 09/12) referia-se à compra e venda de um terreno situado no LOTE 11, Quadra 11 na cidade de Lucena-PB, pelo valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), em 11/12/2011.

Em seguida, em março de 2003, iniciou a construção de um imóvel no local e, para a sua surpresa, em dezembro de 2007, tomou conhecimento que sua casa havia sido demolida e negociada com outra construtora.

Buscando a solução do conflito de interesses, as partes firmaram um acordo extrajudicial, ficando estabelecido que a *Lucena Empreendimentos e Construções Ltda*, ora apelante, se obrigaria a construir um imóvel no lote de terreno n.º 11, quadra 07 do Loteamento Ponta de Lucena III, até o mês de março de 2009 (fl. 15).

O litígio dos autos reside justamente nesse ponto, pois embora acordado entre as partes a edificação de moradia como forma de ressarcimento à apelada pela negociação de seu imóvel com outra construtora, não houve o cumprimento voluntário da obrigação por parte do apelante.

Feitos tais esclarecimentos, não há dúvidas de que as partes celebraram relação de consumo, visto que a promitente compradora, ora recorrida, qualifica-se como consumidor, a teor da previsão do caput do art. 2º da Lei n. 8.078/90, e a recorrente, por sua vez, ocupa a condição de fornecedora, consoante artigo 3º, § 2º,

da mesma norma, que se classifica, como sendo de ordem pública e interesse social. Veja-se:

"Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final."

"Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestações de serviços"

(...)

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista."

Assim, estando caracterizada a relação de consumo, os princípios protetivos da Lei n. 8.078/90 devem ser aplicados em sua integralidade. Desse modo, sendo a legislação consumerista norteada pelos princípios da confiança, transparência, boa-fé e equilíbrio contratual, destacando-se por seus aspectos inovadores, representando as irradiações da previsão do legislador constituinte, que elevou a proteção do consumidor ao status de direito fundamental, no art. 5º, XXXII, da Constituição da República Federativa do Brasil, e tratou-a, ainda, como princípio geral da ordem econômica, no art. 170, V, impõe-se inibir os reflexos negativos das relações padronizadas e massificadas que marcam os dias atuais e atenuar a desvantagem do consumidor perante o fornecedor de serviços e produtos.

Nas razões do apelo, a empresa alega ser a hipótese de modificação da sentença no tocante à obrigação de fazer, pois sequer ficou comprovado a existência de imóvel anterior construído pela apelada, razão pela qual não há motivos ou direito da apelada nesse sentido, nem tampouco para o recebimento de lucros cessantes em quantia equivalente a aluguel de imóvel similar.

Sem razão o apelante quando tenta se eximir do cumprimento da obrigação de fazer imposta na sentença, sob alegação de inexistência de edificação anterior realizada pela autora.

Isso porque, irrelevante questionar a existência ou não de construção imóvel no terreno adquirido pela apelada, porquanto o acordo firmado entre as partes possui caráter compensatório decorrente da negociação do bem pertencente à apelada com outra construtora, sem o seu consentimento.

E considerando que os termos da avença foram firmados por pessoas capazes, objeto lícito e possível, deve ser cumprido nos exatos termos de sua formatação.

Saliente-se, por oportuno, que as partes contrataram livremente, não existindo por parte da apelante qualquer alegação de defeito no negócio jurídico, acarretando na validade do pacto firmado, o qual previu:

[...]

Através deste termo de acordo mútuo a LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ de 02.147.572/0001-23, se compromete a construir no lote de terreno de n.º 11 da quadra 07 do loteamento Ponta de Lucena III o imóvel descrito na planta baixa assinada pela Lucena Empreendimentos e Construções Ltda., em anexo, até o mês de março de 2009.

Logo, não pairam dúvidas da assunção da responsabilidade do promitente vendedor em realizar construção da casa de acordo com a planta baixa assinada e anexada ao processo.

De igual modo, agiu com acerto a magistrada sentenciante em estabelecer o pagamento de lucros cessantes, correspondente ao valor locatício de imóvel similar, situado na mesma localidade, a ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento.

A despeito de o apelante afirmar ser descabido o pagamento de valor de aluguel pelo fato de a apelada não utilizar o imóvel para fins de moradia, devida a condenação dos lucros cessantes pois mesmo não residindo na casa, a apelada deixou de dispor livremente do imóvel e até mesmo, ter celebrado contrato de locação desde a data de entrega do imóvel(março de 2009).

Nesse sentido, colaciono precedentes do Egrégio Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria:

DIREITO CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS, LUCROS CESSANTES. PRELIMINAR DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. A REPETIÇÃO DOS TERMOS DA INICIAL NÃO CONFIGURA OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. PRECEDENTES DO STJ. MÉRITO. SOBRETENSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA. INCÊNDIO EM ESTABELECIMENTO COMERCIAL. DANOS COMPROVADOS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA

CONCESSIONÁRIA. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO. DANO MORAL. FIXAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO COM CORRETA OBSERVÂNCIA COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. DANOS MATERIAIS. CONSTATAÇÃO DE PROVA CAPAZ DE AFERIR O VALOR DO DANO MATERIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL CONFIGURADA. LUCROS CESSANTES. PROVA CAPAZ DE APURAR VALOR MÍNIMO AO LUCRO CESSANTE. DEVER DE REPARAÇÃO CONFIGURADA¹.

EMENTA: INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL CONSTANTE DO CONTRATO, EM DESFAVOR DA CONSTRUTORA. CONDENAÇÃO DA CONSTRUTORA AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E DE MULTA PELO ATRASO. APELAÇÃO DA PROMOVIDA. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA UNILATERAL E DESPROPORCIONAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CLÁUSULA ABUSIVA. APLICAÇÃO DO ART. 51, IV, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONCLUSÃO DA OBRA E ENTREGA DO IMÓVEL APÓS O PRAZO PREVISTO EM CONTRATO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. ATRASO INJUSTIFICADO E DEMASIADO, CAPAZ DE ENSEJAR LESÃO EXTRAPATRIMONIAL. DEMORA DE QUASE DOIS ANOS ALÉM DA DATA PREVISTA PARA RECEBIMENTO DO BEM. FATOR QUE ATENTA CONTRA A DIGNIDADE E A HONRA DA PROMOVENTE. REVISÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. FIXAÇÃO COM BASE EM CLÁUSULA NEGOCIAL. IMPOSSIBILIDADE. NATUREZA CONTRATUAL QUE NÃO SE CONFUNDE COM AS VERBAS DEVIDA EM RAZÃO DA SUCUMBÊNCIA PROCESSUAL. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO. RECURSO ADESIVO DA AUTORA. PRELIMINAR DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL, ARGUIDA NAS CONTRARRAZÕES. RAZÕES RECURSAIS QUE IMPUGNAM ESPECIFICAMENTE OS

¹(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00001283520118150521, 3ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. MARCOS CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE, j. em 05-06-2018);

FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. REPRODUÇÃO DE TRECHOS DA EXORDIAL QUE NÃO IMPLICAM, NECESSARIAMENTE, AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. REJEIÇÃO. MÉRITO. DANOS DECORRENTES DO ATRASO INJUSTIFICADO. LUCROS CESSANTES².

Isso posto, deve a sentença ser integralmente mantida, mantendo-se a resolução do contrato e a determinação do cumprimento da obrigação de fazer consistente na construção de imóvel residencial nos moldes firmados no acordo celebrado entre as partes, bem como ao pagamento de lucros cessantes devidos pela inexecução do pacto.

Por fim, não merece amparo a insurgência no tocante à diminuição dos honorários advocatícios fixados na sentença.

In casu, tomando por base que a controvérsia jurídica foi complexa bem como a demora excessiva do processamento da demanda, bem como atenta ao zelo profissional que ocasionou a prática dos atos necessários à defesa do cliente, entendo por bem manter os honorários advocatícios no percentual de 20%(vinte por cento) arbitrados na sentença.

Face ao exposto, **NEGO PROVIMENTO** à Apelação Cível.

É como voto.

Presidiu a sessão a Exm^a. Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, eminente relatora Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Des. José Ricardo Porto e o Exm^o. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga (Juiz convocado para substituir o Des. Leandro dos Santos). Presente à sessão o Exm^o. Dr. Amadeus Lopes, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 31 de julho de 2018.

Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
RELATORA



²(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00416664720138152001, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. ROMERO MARCELO DA FONSECA OLIVEIRA, j. em 29-05-2018)