



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça da Paraíba

Gabinete da Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes

A C Ó R D Ã O

APELAÇÕES CÍVEIS N. 0086719-85.2012.815.2001

Origem : 3ª Vara Cível da Capital
Relator : Dr. Eduardo José de Carvalho Soares
1ª Apelante : Isaac Ferreira Batista
Advogado : Marcel Nunes de Miranda, OAB/PB 14.968
2º Apelante : Vertical Engenharia e Incorporações Ltda
Advogado : Francisco Luiz Macedo Porto, OAB/PB 10.831 e
outros
Apelados : Os mesmos.

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ALEGADO CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. EMBARGO DO IBAMA. RISCO DO EMPREENDIMENTO. FORTUITO INTERNO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CARACTERIZADA. DANO MORAL *IN RE IPSA*. RETARDO POR LONGO PERÍODO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. CARÁTER PEDAGÓGICO. REFORMA EM PARTE DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DA RÉ E PROVIMENTO AO APELO DO AUTOR.

- Fatores externos, como entraves na obtenção de licença por parte das autoridades competentes não se prestam para afastar a responsabilidade da construtora em caso de atraso na entrega de obras de infraestrutura de loteamento, pois dizem respeito ao risco do empreendimento.
- O fortuito interno não conduz à excludente de responsabilidade, por dizer respeito à própria atividade do empreendedor.
- O atraso na entrega de imóvel, por longo período, consiste em circunstância apta a caracterizar dano moral, ultrapassando a seara de mero aborrecimento.

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

A C O R D A a Egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ E DAR PROVIMENTO AO APELO DO AUTOR**.

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelações Cíveis** contra a sentença de fls. 104/107, que, em sede de **Ação de Obrigação da Fazer c/c Indenização por Danos Morais**, ajuizada por **Isaac Ferreira Batista** em face de **Vertical Engenharia e Incorporações Ltda**, julgou procedente em parte o pedido veiculado na exordial, para determinar à ré que entregue o imóvel no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da publicação da sentença, sob pena de multa diária de R\$200,00 (duzentos reais), limitada a R\$20.000,00 (vinte mil reais).

Isaac Ferreira Batista ingressou com a presente ação, narrando que firmou com a ré, em 05/02/2007, um instrumento particular de compromisso de compra e venda de um imóvel, para aquisição do Lote 18 Quadra E, do empreendimento Praia do Amor Condomínio Club, situado na praia do amor, Conde.

Afirma que o prazo de entrega estabelecido na cláusula oitava era janeiro de 2008, sendo admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis, além de prorrogação na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou força maior.

Alega que as obras não foram entregues, causando frustrações, estando atrasada em mais de 04 (quatro) anos.

Nas razões recursais, fls. 131/135, o autor pugna pela reforma parcial da sentença, para que seja deferido seu pedido de indenização por danos morais, argumentando que o caso gerou extrema humilhação e transtornos.

Nas razões recursais, fls. 137/144, a ré suscita preliminar de litispendência com outra ação que discute o mesmo objeto. No mérito, alega que a obra foi embargada pelo IBAMA, ocorrendo assim, caso fortuito/força maior que exclui sua responsabilidade pelo retardo na entrega do condomínio.

Contrarrazões pelo autor, fls. 160/163.

Não houve contrarrazões pela ré.

Cota Ministerial sem manifestação de mérito (fls. 168/169).

É o Relatório

VOTO

Dr. Eduardo José de Carvalho Soares – Relator.

Conforme se verifica dos autos, as partes firmaram contrato de compra e venda, cujo prazo para entrega seria janeiro de 2008, sendo admitida tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis (fls. 25).

A ré argumenta que a obra foi embargada pelo IBAMA e, em razão desse caso fortuito/força maior, resta descaracterizada sua responsabilidade pelo atraso.

Com efeito, a alegação da parte apelante, no sentido de que o atraso na entrega do empreendimento se deu por fatos alheios a ela, não se presta para afastar a sua responsabilidade, pois dizem respeito ao risco do empreendimento, que não podem ser divididos com os consumidores.

Tem-se, pois, que os embargos na obra não podem ser considerados como caso fortuitos/força maior, eis que, além de as licenças fazerem parte do fortuito interno, dizem respeito ao risco do empreendimento.

Certo é que o fortuito interno não conduz à excludente de responsabilidade, por dizer respeito à própria atividade da apelante.

A esse respeito:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO INJUSTIFICADO DA CONSTRUTORA. FORTUITO INTERNO. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO. MAJORAÇÃO. - RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA PLEITEANDO A

MAJORAÇÃO DOS DANOS MORAIS. PARTE RÉ NÃO RECORRE. - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS QUE DEVE SER MAJORADA, A FIM DE SE ADEQUAR AOS VALORES FIXADOS POR ESTE TRIBUNAL EM CASOS SEMELHANTES. FIXAÇÃO DA REFERIDA VERBA EM R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS) PARA CADA AUTOR. RECURSO PROVIDO, NOS TERMOS DO ART. 557 DO CPC. (TJRJ - Apelação Cível nº 00492740820128190001, Relatora a Desembargadora Tereza Cristina Sobral Bittencourt Sampaio, Acórdão publicado em 04/11/2014).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - ATRASO ENTREGA IMÓVEL - CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR - INOCORRÊNCIA - DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS - CABIMENTO. Fatores externos, como entraves na obtenção de licença por parte das autoridades competentes não se prestam para afastar a responsabilidade da construtora em caso de atraso na entrega de obras de infraestrutura de loteamento, pois dizem respeito ao risco do empreendimento. Em razão do descumprimento do contrato por parte da apelante, impõe-se a devolução dos valores pagos pelos apelados. (TJMG - Apelação Cível 1.0313.14.021706-5/001, Relator(a): Des.(a) Newton Teixeira Carvalho , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/10/2017, publicação da súmula em 10/11/2017).

Quanto aos danos morais, como cediço, o pressuposto para a indenização não consiste na prova do dano em si, por sua notória impossibilidade. O que deve restar demonstrado é o fato que gerou o abalo no patrimônio moral do indivíduo.

Cumpre enfatizar que a configuração do dano moral demanda efetiva e substancial lesão a direito de personalidade da vítima,

não se adequando aos transtornos e aborrecimentos inerentes à vida cotidiana.

Outrossim, o inadimplemento contratual, por si só, é insuscetível à caracterização de danos morais, devendo existir elementos probatórios que permitam conclusão em sentido contrário, com demonstração da aptidão da mora para gerar efetivo comprometimento de direito de personalidade.

Todavia, deve-se considerar que o atraso na entrega de imóvel, por longo período, consiste em circunstância apta a caracterizar dano moral, ultrapassando a seara de mero aborrecimento.

Neste sentido a orientação do STJ:

“Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação (STJ, AgInt no AREsp 1110797/SE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 28/11/2017, DJe 04/12/2017)”.

Na espécie, o atraso na entrega do imóvel, quando do ajuizamento da ação, já contava mais de 04 (quatro) anos, tempo substancial que frustrou todo o planejamento familiar, e que acarretou danos que ultrapassam, em muito, os transtornos inerentes ao cotidiano, de modo que ausente amparo legal para o acolhimento da pretensão recursal para o afastamento da condenação imposta na sentença a título de danos morais.

No que se refere ao *quantum* da indenização, entendo prudente em fixá-lo no correspondente a 20% (vinte por cento) do valor do bem adquirido (20% de R\$53.000,00 = R\$10.600,00), como forma de espelhar o seu caráter pedagógico.

Por fim, no que se refere à exiguidade do prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão da obra, tenho por desarrazoada a pretensão, vez que o atraso se prolonga por muito tempo, sem notícias nos autos acerca da conclusão ou proximidade dessa.

No cenário dos autos, o prazo fixado é adequado e a multa aplicada é pertinente, para fins de coerção.

Face ao exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DA PROMOVIDA E DOU PROVIMENTO AO APELO DO AUTOR**, reformando em parte a sentença, para condenar a ré a pagar ao promovente, a título de danos morais, a importância de R\$10.600,00 (dez mil e seiscentos reais), acrescida de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação, e correção monetária pelo INPC, desde a publicação desta decisão.

Honorários recursais pela ré, que arbitro em 20% (vinte por cento), do valor da condenação aqui fixada.

É como voto.

Presidiu o julgamento, com voto, o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque (Presidente). Participaram do julgamento, ainda, o Exmo. Dr. Eduardo José de Carvalho Soares (Juiz Convocado para substituir a Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes – Relator), e o Exmo. Dr. Wolfram da Cunha Ramos (Juiz Convocado para substituir o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides). Presente ao julgamento, também, o Exmo. dr. Marcus Vilar Souto Maior, Procurador de Justiça. Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 24 de julho de 2018.

Dr. Eduardo José de Carvalho Soares

Juiz Convocado

