



Acórdão nº
Processo nº 0005276-13.2012.8.14.0006
Órgão julgador: Segunda Câmara Cível Isolada
Recurso: Apelação Cível
Comarca: Ananindeua/PA
Apelante: Construtora Tenda S/A
Endereço: Av. Assis de Vasconcelos, 515-C, térreo, Bairro Capina, CEP 66.017-070
Advogado: Gustavo de Carvalho Amazonas Cotta – OAB/PA nº 21.313
Advogado: Rodrigo Mattar Costa Alves da Silva – OAB/PA nº 22.237-A
Apelado: Andreza Pinheiro Malheiros
Advogado: Samira Hachem Franco Costa – OAB/PA nº 13.873
Relator(a): Desembargador Roberto Gonçalves de Moura

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA – PRELIMINAR – NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DO DISTRATO CONTRATUAL NOS TERMOS DAS CLÁUSULAS AVENÇADAS ENTRE AS PARTES. REJEITADA – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - CASO FORTUITO NÃO CARACTERIZADO – MULTA CONTRATUAL – CLÁUSULA ABUSIVA OU ILEGAL – INEXISTÊNCIA DE ATRASO DA OBRA SOB NOVO ENFOQUE - OFENSA AO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA - NÃO CONFIGURADA - DANO MORAL – CONFIGURADO - ATRASO INJUSTIFICÁVEL - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO, À UNANIMIDADE.

1. PRELIMINAR

Apesar da existência contratual prevendo a dedução de vários itens contratuais, uma vez que houve culpa exclusiva da apelante, tem a apelada direito à restituição integral das parcelas pagas, sem o desconto previsto na cláusula b do contrato.

2. MÉRITO

2.1. O caso fortuito ou força maior não se configuram, a ponto de excluir a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega da obra, se os fatos aduzidos para configurar a situação extraordinária eram possíveis de serem superados, sendo certo, ainda, que eram perfeitamente previsíveis, o que desconfigura o elemento surpresa, imprescindível para a exclusão da responsabilidade.

2.2. Sendo incontroverso o atraso na entrega do imóvel e não tendo sido cumprida a obrigação, surge pertinente a inversão da penalidade prevista no contrato, que a apelante responda pelos efeitos consequentes de sua obra, caso em que perfeitamente possível a cominação da multa.

2.3. Descabe falar na existência de alegação de cláusula abusiva e ilegal, como argumento para o distrato, pois verifica-se que a matéria foi ventilada na peça vestibular fazendo parte, inclusive, da nomenclatura da ação utilizada pela apelada (Ação de Distrato...), e constar de seu pedido pleito de declaração do distrato do contrato de promessa de venda e compra assinado pela apelada e pela apelante, inclusive com pedido de anulação de cláusula leonina (fl. 20).

2.4. Não prospera a alegação de que não resta evidenciado qualquer atraso na conclusão da obra, na medida em que a obra já se encontrava atrasada a quando do ingresso da ação originária perante o 1º grau, em 21.05.2012, pois, conforme a própria apelante afirma em suas razões recursais, os trabalhos foram concluídos em 22.06.2012, com a entrega do habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Ananindeua. Assim, configurado o atraso na entrega do imóvel, por certo caracterizado está o inadimplemento contratual por parte da apelante ao não cumprir com o prazo estipulado para a entrega do empreendimento respectivo.

2.5. Princípio do pacta sunt servanda: Inocorrência de violação, por parte da apelada, pois a apelante deixou de honrar, sem causa justificável o contrato, atrasando a entrega do empreendimento imobiliário.

2.6. Danos morais: É inegável a ocorrência do dano moral, oriundo de uma frustração causada na legítima expectativa do consumidor em adquirir imóvel para uso próprio, sendo perfeitamente cabível a configuração dos danos morais em se tratando de atraso injustificável de obra.

3. Apelação CONHECIDA e IMPROVIDA.



Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 2ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade de votos, em CONHECER DO RECURSO DE APELAÇÃO E NEGAR-LHE PROVIMENTO, tudo nos termos do voto do Desembargador Relator.

Plenário 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos quatro dias do mês de abril do ano de dois mil e dezesseis.

Câmara Julgadora: Desembargadores Célia Regina de Lima Pinheiro, Roberto Gonçalves de Moura (Relator) e Ezilda Pastana Mutran.

Belém/PA, 04 de abril de 2016.

Desembargador ROBERTO GONÇALVES DE MOURA,
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto pela CONSTRUTOTRA TENDA S/A, em face da sentença proferida pelo Juízo de Direito da 10ª Vara da Comarca de Ananindeua nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais c/c Obrigação de Fazer com Pedido de Tutela Antecipada, cujo objeto trata de contrato entabulado entre as partes para a aquisição de um apartamento no empreendimento denominado Fit Mirante do Lago, localizado no Município de Ananindeua, cujo contrato encontra-se às fls. 25-43.

Na referida decisão, constou o seguinte dispositivo:

3 - DISPOSITIVO

Em razão dos fundamentos antecedentes, julgo procedente em parte os pedidos e o processo com resolução de mérito, na forma do art. 269, I do CPC.

Em consequência deste julgado:

- a) Declaro rescindido o contrato firmado entre as partes, relativamente ¹ aquisição de uma unidade residencial no empreendimento denominado Fit Mirante do Lago, desonerando a demandante de futuros pagamentos;
- b) Condeno a ré a restituir integralmente os valores pagos pela autora, conforme os comprovantes aditados aos autos. Sobre o montante apurado, incidirão multa, juros e correção monetária, conforme previstos no contrato, atualizados desde a data de cada pagamento, sendo os juros devidos a partir do ajuizamento da ação;
- c) Condeno a ré por danos morais, pelas razões já assentadas, no importe de 30 salários mínimos da época do efetivo pagamento;
- d) Condeno a ré em custas e honorários, estes em 10% do valor da causa, corrigidos pelo INPC e acrescido de juros de 1% a.m (não cumulativos), devidos desde o ajuizamento da ação.

Em face da sentença foi interposta apelação pela parte ré (fls. 154-180).

A empresa apelante, em suas razões recursais (fls. 154-180), faz um breve resumo dos fatos e apresenta seus argumentos para a reforma do julgado.

Alega a apelante, preliminarmente, que, para que haja o distrato em casos de responsabilidade civil, é necessário o preenchimento de alguns



elementos, dentre os quais a relação de causalidade e o dano efetivo, requisitos que, segundo entende, não se encontram presentes, pois, no caso, não houve a comprovação da existência de dano patrimonial ou moral.

Argumenta a apelante acerca da necessidade de realização do distrato contratual nos termos das cláusulas avençadas entre as partes, sob pena de violação ao princípio da força objetiva dos contratos e do pacta sun servanda, devendo, por esse motivo, ser reformada a sentença a quo, pois, segundo afirma, todos os eventuais atrasos na conclusão da obra se deram por motivo de força maior e culpa de terceiros, fatos alheios a sua vontade.

Diz que por esse motivo deve ser reformado o item a da sentença para considerar como parâmetro de realização do distrato da unidade, os termos do contrato firmado entre as partes, pois, no que pese a apelada ter alegado que suportou danos materiais decorrentes do atraso na sua entrega, ela (a apelante) suportou o ônus de ter uma unida imobiliária parada, impossibilitada de negociá-la e, por isso, arcando com os danos decorrentes da impossibilidade de auferir lucro com o imóvel.

No mérito, diz que não deu causa ao atraso na entrega do imóvel, em virtude de fatos alheios a sua vontade, como as fortes e anormais chuvas em Belém no ano de 2009, a greve dos trabalhadores da construção civil que apenas se estabilizou em meados de dezembro de 2011 e a falta de mão-de-obra especializada disponível no mercado, fatos que, segundo afirma, não foram observados pela sentença recorrida.

Discorre o apelante acerca da impossibilidade de cominação de multa contratual com a rescisão do contrato, alegando que no item b da sentença recorrida, além do Juízo a quo declarar rescindido o contrato, ainda fixou multa pelo seu não cumprimento, invertendo para si (apelante) as penalidades previstas para a apelada em caso de mora, o que, segundo entende, trata de pedidos incompatíveis entre si, visto que a inversão das penalidades só seria devida se a apelada pretendesse continuar com o contrato, além do que, afirma, não existe cláusula no contrato prevendo tal possibilidade, devendo a sentença ser reformada para excluir a aplicação da multa.

Argumenta sobre a ausência de cláusula abusiva ou ilegal, alegando que o contrato pactuado não apresenta nenhum vício de cunho material ou legal, não havendo falar em anulação e revisão de contrato, pois a matéria não foi ventilada pela apelada na inicial e, portanto, não deveria ser decidida de ofício pelo juízo a quo.

Fala sobre a ausência de atraso da obra, aduzindo que o prazo para sua entrega, já contado o tempo de prorrogação estipulado em contrato, seria agosto de 2010, ressaltando que a cláusula contratual 5.1, que prevê o prazo de 180 dias para a entrega do empreendimento, possui plena validade entre as partes contratantes, não sendo ilegal e nem abusiva.

Ressalta que a cláusula declarada nula pelo Juízo a quo estava prevista no contrato, restando evidente a configuração da decisão extra petita.

Afirma que o empreendimento foi concluído em 22.06.2012, o que comprova com o HABITE-SE expedido pela Prefeitura Municipal de Ananindeua, que anexa, argumentando que inexistem atrasos na entrega da obra e que a apelada já poderia proceder a quitação do saldo devedor e das



parcelas em aberto para assim receber seu imóvel.

Em seguida, a empresa recorrente desenvolve argumentos no sentido de que não teria se configurado, no caso, o dano moral, citando jurisprudência em abono de sua tese.

Conclui requerendo o conhecimento e provimento do apelo.

Juntou documentos de fls. 181-206.

Tempestividade recursal certificada à fl. 207.

Despacho recebendo o recurso no duplo efeito à fl. 208.

A apelada apresentou contrarrazões às fls. 211-217, requerendo o improvimento da apelação.

Vieram-me conclusos à minha relatoria (fl. 219).

Feito submetido a Semana Nacional de Conciliação (fl. 221), restando, entretanto, infrutífera a tentativa de acordo (fl. 226).

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR ROBERTO GONÇALVES DE MOURA (RELATOR):

Conheço do recurso de apelação, visto estarem presentes os requisitos de admissibilidade, pelo que passo à análise dos pontos suscitados pela apelante.

PRELIMINAR

NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DO DISTRATO CONTRATUAL NOS TERMOS DAS CLÁUSULAS AVENÇADAS ENTRE AS PARTES

A Apelante defende a rescisão contratual conforme os termos do contrato, sob pena de violação dos Princípios da Força Objetiva dos Contratos e da Pacta Sun Servanda.

Esse argumento, todavia, não poderá prosperar.

Ocorre que o contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes foi rescindido, de acordo com os termos da sentença, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, ou seja, por culpa exclusiva da promitente vendedora, de maneira que, diante disso, faz jus o promitente comprador à restituição de parcelas pagas.

Nesse caso, surgindo a obrigação da restituição das parcelas pagas com a rescisão, com o quê as partes retornam ao estado anterior e devido a isso a devolução das parcelas quitadas pelos promissários compradores deverá ser integral, sem qualquer retenção, como quer a apelante, ao postular que a rescisão em foco se dê com base estritamente no contrato.

A devolução dos valores pagos, portanto, deve ser realizada de modo integral, sem incidência de qualquer percentual de desconto ou cláusula penal compensatória, devido a inexistência de culpa dos promitentes compradores pelo inadimplemento.

Nesse diapasão, a jurisprudência a seguir colacionada:

"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. NÃO ENTREGA DO IMÓVEL APÓS O PRAZO FINAL ESTIPULADO NO CONTRATO. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE QUALQUER



VALOR, INCLUSIVE DE ARRAS. FORMA DE RESTITUIÇÃO. PARCELAMENTO. ABUSIVIDADE.

1. O fato de ter havido o embargo da obra no bojo de ação civil pública não pode ser considerado caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega do imóvel e a afastar a responsabilidade das rés, sobretudo quando as irregularidades apontadas na citada demanda decorreram da própria atuação desidiosa destas, que desrespeitaram legislação local e exigências administrativas. O prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias é considerado como legítimo pelos Tribunais justamente para abarcar eventos dessa natureza, não se mostrando justo prorrogar o prazo por tempo indeterminado.

2. Decorrendo a resolução do contrato de culpa exclusiva da construtora, que não entregou o imóvel na data contratada, a devolução dos valores deve ser integral, não se admitindo nenhum tipo de abatimento.

3. Ultrapassada a fase preliminar do contrato e firmada a promessa de compra e venda, não há mais que se discutir a devolução das arras, sendo descabido falar-se em devolução a esse título.

4. Revela-se abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente comprador, devendo ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador. Precedentes do STJ.

5. Apelação conhecida e não provida." (Acórdão n.886615, 20130111800527APC, Relator: SIMONE LUCINDO, Revisor: NÍDIA CORRÊA LIMA, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 05/08/2015, Publicado no DJE: 14/08/2015. Pág.: 136)

"PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. IMOBILIÁRIO. UNIDADE AUTÔNOMA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PRAZO DE ENTREGA. PREVISÃO DE DILATAÇÃO SEM NECESSIDADE DE JUSTIFICAÇÃO. LEGITIMIDADE. TERMO FINAL. INOBSERVÂNCIA. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA. CARACTERIZAÇÃO. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. INADIMPLÊNCIA SUBSTANCIAL. FALTA DE ENTREGA DO BEM PROMETIDO. RESCISÃO DO CONTRATO. DIREITO DA PROMITENTE COMPRADORA. RESTITUIÇÃO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. IMPERATIVO LEGAL. APLICAÇÃO DE MULTA. SUBVERSÃO DE PREVISÃO CONTRATUAL. PEDIDO. AUSÊNCIA. JULGAMENTO ULTRA PETITA. DECOTAMENTO. APELO. PROVIMENTO PARCIAL.

(...)

4. O descumprimento sem motivo justificado, pela construtora e incorporadora, do prazo estabelecido em compromisso de promessa de compra e venda para a entrega da unidade imobiliária negociada caracteriza inadimplemento contratual culposos, fazendo emergir, para a promissária adquirente, o direito de pleitear a rescisão judicial do contrato, e, operado o distrato por culpa da promitente vendedora, devem as partes ser conduzidas ao estado anterior ao nascimento do negócio, o que enseja a devolução integral das parcelas derivadas do preço solvidas até então.

(...)

11. Apelação conhecida e parcialmente provida. Unânime." (Acórdão n.812816, 20130111204502APC, Relator: TEÓFILO CAETANO, Revisor: SIMONE LUCINDO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 13/08/2014, Publicado no DJE: 25/08/2014. Pág.: 70)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS EM PARCELA ÚNICA. LUCROS CESSANTES.

I - Operada a rescisão do contrato por culpa da construtora, esta deve arcar com o pagamento de eventuais despesas administrativas ou comissão de corretagem.

II - A devolução pela construtora dos valores pagos pelo promitente comprador do imóvel deve ser feita em parcela única, porquanto operada a rescisão contratual as partes devem retornar ao status quo ante.

III - O atraso injustificado na entrega do imóvel enseja o dever da construtora responder pelos lucros cessantes.

IV - Negou-se provimento ao recurso." (Acórdão n.678324, 20100111298439APC, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Revisor: ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 15/05/2013, Publicado no DJE: 28/05/2013. Pág.: 187)



"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INTERESSE RECURSAL. LESIVIDADE. INEXISTÊNCIA. RECURSO CONHECIDO EM PARTE. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRAZO DE ENTREGA DA OBRA. PRORROGAÇÃO. ATRASO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. FORMA PARCELADA. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA.

I. O interesse em recorrer somente se qualifica diante do estado de sucumbência. Se a situação processual do recorrente não é agravada pelo ato judicial impugnado, não é possível admitir o do uso das vias recursais.

II. A utilidade do recurso, indispensável à configuração do interesse em recorrer, só pode ser divisada quando o resultado da interposição revelar-se processualmente apto a proporcionar situação jurídica vantajosa para o recorrente.

III. Ante a resolução da promessa de compra e venda pelo inadimplemento da obrigação de entrega do imóvel, ao promitente comprador devem ser restituídos os valores pagos e imposta à promissária vendedora a multa convencionada.

IV. É abusiva a cláusula contratual que estabelece, para a hipótese de desfazimento da promessa de compra e venda, a restituição parcelada ou condicionada das quantias devidas ao promitente comprador.

V. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido." (Acórdão n.837462, 20130111786125APC, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, Revisor: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 03/12/2014, Publicado no DJE: 17/12/2014. Pág.: 365)

Dessa maneira, apesar da existência contratual prevendo a dedução de vários itens contratuais, uma vez que houve culpa exclusiva da apelante, tem a apelada direito à restituição integral das parcelas pagas, sem o desconto previsto na cláusula b do contrato.

Rejeito, em consequência, a preliminar examinada.

MÉRITO

DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR

A relação posta em exame, oriunda de contrato de promessa de compra e venda de imóvel residencial, subsume-se às regras consumeristas, pois as partes enquadram-se nos exatos termos dos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

De acordo com o contrato celebrado entre as partes (fls. 25-43), a conclusão das obras e a entrega da unidade imobiliária adquirida pelos autores, ora apelados, estavam previstas para fevereiro de 2010 (fl. 43), admitida a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (fl. 31).

A obra, segundo já mencionado, teve o habite-se expedido em 22.06.2012.

Alega a empresa recorrente que o atraso na entrega da obra ocorreu em virtude de caso fortuito decorrente das fortes e anormais chuvas, da falta de mão-de-obra especializada e da greve dos trabalhadores da construção civil que apenas se estabilizou em meados de dezembro de 2011.

Ressalto, entretanto, de antemão, que a apelante não carreou aos autos, qualquer prova comprovando que o atraso nas obras deu-se em virtude exclusivamente da greve alegada, ou mesmo das fortes e anormais chuvas e da falta de mão-de-obra especializada disponível no mercado.

E, como elementar, esse ônus, por força do que estabelece o inciso II, do art. 333, do CPC/1973, era incumbência sua.

Afora isso, o caso fortuito ou força maior não se configuram, a ponto de



excluir a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega da obra, se os fatos aduzidos para configurar a situação extraordinária eram possíveis de serem superados, sendo certo, ainda, que eram perfeitamente previsíveis, o que desconfigura o elemento surpresa, imprescindível para a exclusão da responsabilidade.

Aliás, sobre esses pontos o juízo sentenciante de forma correta demonstrou que a apelante deixou de comprovar a ocorrência de caso fortuito e força maior que pudesse justificar o atraso da obra, *in verbis*:

(...)

As razões apresentadas pela demandada para tentar justificar o seu atraso, em hipótese alguma, podem subtrair a sua responsabilidade. As alegações de que ocorreram fortes chuvas no ano de 2009, que houve seguidas greves dos operários da construção civil, entre 2009 e 2011, e que houve escassez de mão de obra, fatos cuja veracidade não se discute, são insuficientes para fundamentar o enorme atraso na entrega das obras.

(...)

Desta forma, os argumentos sustentados pela apelante visando configurar a ocorrência de caso fortuito ou força maior, no caso, não têm como ser acatados para fins de excludentes de sua responsabilidade civil, não merecendo reparo a sentença nesse ponto.

IMPOSSIBILIDADE DE COMINAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL COM A RESCISÃO DO CONTRATO

A apelante sustenta a impossibilidade de cominação de multa contratual com a rescisão do contrato, alegando que no item b da sentença recorrida, além do Juízo a quo declarar rescindido o contrato, ainda fixou multa pelo seu não cumprimento, invertendo para si (apelante) as penalidades previstas para a apelada em caso de mora, o que, segundo entende, trata-se de pedidos incompatíveis entre si.

Não tem pertinência as alegações da apelante. Ocorre que, na hipótese, é incontroverso o atraso na entrega do imóvel e não tendo sido cumprida a obrigação, surge pertinente, em inversão da penalidade prevista no contrato, que a apelante responda pelos efeitos consequentes de sua obra.

Desse modo, perfeitamente possível a cominação da multa em referência.

AUSÊNCIA DE CLÁUSULA ABUSIVA OU ILEGAL

A apelante sustenta a ausência de cláusula abusiva ou ilegal, argumentando o que o contrato pactuado não apresenta nenhum vício de cunho material ou legal, não havendo falar em anulação e revisão de contrato, pois, segundo afirma, a matéria não foi ventilada pela apelada na inicial e, portanto, não deveria ser decidida de ofício pelo juízo a quo.

Acerca do tema, ao contrário do que afirma a apelante, verifica-se que a matéria foi ventilada na peça vestibular fazendo parte, inclusive, da nomenclatura da ação utilizada pela apelada (Ação de Distrato...), e constar de seu pedido pleito de declaração do distrato do contrato de promessa de venda e compra assinado pela apelada e pela apelante, inclusive com pedido de anulação de cláusula leonina (fl. 20).

Desse modo, im procedem as alegações da apelante acerca desse ponto também.

DA INEXISTÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – INEXISTÊNCIA



DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

A apelante reitera argumentos de que não resta evidenciado qualquer atraso na conclusão da obra em discussão, alegando inclusive que a data prevista para sua entrega, já contado o prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, findaria em agosto de 2010.

Improcedem suas alegações, na medida em que a obra já se encontrava atrasada a quando do ingresso da ação originária perante o 1º grau, em 21.05.2012, pois, conforme a própria apelante afirma em suas razões recursais, os trabalhos foram concluídos em 22.06.2012, com a entrega do habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Ananindeua.

Assim, configurado o atraso na entrega do imóvel, por certo caracterizado está o inadimplemento contratual por parte da apelante ao não cumprir com o prazo estipulado para a entrega do empreendimento respectivo.

Desse modo, sob o novo ângulo aduzido, improcedem as alegações da apelante de que não houve atraso na entrega da obra e, por consequência, o descumprimento do contrato entabulado com a apelada.

PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA

A apelante sustenta, no caso, ofensa ao princípio do pacta sunt servanda, o qual, como sabido, é regra no nosso ordenamento jurídico, significando que o contrato é lei entre as partes. Assim, cabe aos contratantes a observância das cláusulas inseridas no contrato.

Na hipótese, conforme já exposto, a apelante, ao atrasar a entrega do empreendimento imobiliário, deixou de honrar, sem causa justificável, o entabulado pelos contratantes, ensejando, com isso, os danos suportados pela apelada.

Dessa maneira, não diviso, na questão presente, qualquer ofensa ao princípio em questão.

DOS DANOS MORAIS

Acerca da alegação de que o dano moral não estaria configurado, deve ser dito desde já que dificilmente o desenrolar dos fatos narrados tenham ocorrido sem qualquer abalo ao espírito da autora/apelada, que depositou, na empresa recorrente, a realização de um negócio jurídico dos mais significativos, a aquisição de sua moradia. Por outro prisma, é inegável a ocorrência do dano moral in re ipsa, oriundo da frustração causada na legítima expectativa do consumidor em adquirir imóvel para uso próprio, com intuito de livrar-se de pagamento de alugueres e de realizar o sonho da casa própria, bem como da angústia gerada pelas incertezas com a ultimização do negócio jurídico – afinal de contas, a compra de um imóvel importa em investimento de elevada monta e implica em conjunto de esforços do adquirente para honrar com compromissos assumidos sem abrir mão do mínimo necessário à sua subsistência e de sua da família.

A jurisprudência deste Tribunal tem se manifestado nesse mesmo diapasão:

EMENTA: PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. CIVIL. BOA-FÉ OBJETIVA - APELAÇÕES CÍVEIS AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL E CONSIGNAÇÃO DE VALORES. ATRASO NA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA - CESSÃO DE DIREITO - CLÁUSULAS CONTRATUAIS NULAS ? ESPECIFICIDADES E PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDO. MAJORAÇÃO. PADRÃO E VALOR DO BEM. DANO MORAL CARACTERIZADO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DA CONSTRUTORA VILLAGE LTDA. PROVIDO O RECURSO DOS CONSUMIDORES. (Número do processo: 2015.03337035-83, Número do processo CNJ: 0015203-88.2012.8.14.0301, Número do acórdão: 150.720, Tipo de Processo: Apelação, Órgão Julgador: 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Decisão: ACÓRDÃO, Relator: LEONARDO DE NORONHA TAVARES



A jurisprudência de outros tribunais pátrios seguem na mesma trilha:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO SIGNIFICATIVO NO INÍCIO DAS OBRAS E NA ENTREGA DO BEM - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA RECONHECIDA - DANO MORAL CONFIGURADO - INDENIZAÇÃO - FIXAÇÃO EM QUANTIA RAZOÁVEL. O atraso injustificado e descomedido da construtora ré em dar início às obras de construção da unidade imobiliária adquirida pela parte autora, frustrando o cumprimento do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes e, sobretudo, o sonho desta última de adquirir a sua própria residência, bem como causando-lhe imensuráveis transtornos que ultrapassaram, em muito, o mero dissabor, deixa patente a responsabilidade da empresa ré e a configuração de um verdadeiro dano moral suportado pelo requerente/contratante. A indenização deve ser fixada segundo critérios de razoabilidade e proporcionalidade, com observância das peculiaridades do caso e buscando sempre atingir os objetivos do instituto do dano moral, quais sejam, compensar a parte lesada pelos prejuízos vivenciados, punir o agente e inibi-lo na adoção de novas condutas ilícitas, sem jamais implicar no enriquecimento indevido do indenizado.

(TJMG - Apelação Cível 1.0024.09.572250-0/001, Rel. Des.(a) Arnaldo Maciel, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/03/2013, publicação da sumula em 03/04/2013) (grifei)

(TJGO-0082819) DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. DANOS MATERIAIS DEVIDOS. DANO MORAL. I - As partes contratantes devem observar a boa-fé objetiva, a qual consiste no dever de cada parte agir de acordo com os padrões mínimos de lealdade, correção, lisura, tanto na fase pré-contratual, das tratativas, como durante a execução do contrato e, também depois de executado o pacto. II - Estando previstas no contrato cláusulas potestativas, serão consideradas nulas. III - Devem ser restituídas os valores despendidos pela parte contratante quando da assinatura do contrato, aplicando-se também, a multa de 2% e juros de mora de 1% incidentes no caso de atraso no cumprimento das obrigações de cada parte. IV - A cláusula que estipula prazo de tolerância de 180 dias para entrega da obra é abusiva, por ferir o princípio da isonomia, haja vista que o consumidor não goza de semelhante prerrogativa para o caso de atraso no pagamento das parcelas a que se comprometeu. V - O atraso na entrega das chaves do imóvel configura dano moral, posto que diante da situação de incerteza por que passou os apelantes supera em muito meros dissabores do dia a dia e pequenos aborrecimentos do cotidiano, mesmo porque, a questão afeta direito fundamental de moradia, colocando em risco investimentos e a segurança patrimonial da família. 1º APELO PARCIALMENTE PROVIDO. 2º APELO IMPROVIDO.

(Apelação Cível nº 430444-09.2011.8.09.0011 (201194304443), 4ª Câmara Cível do TJGO, Rel. Carlos Escher. J. 31.01.2013, unânime, DJe 15.02.2013). (grifei)

(TJRJ-173645) 1) RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONFORMISMO DA RÉ. APELO APENAS DOS AUTORES. 2) LUCROS CESSANTES NÃO DEMONSTRADOS. AUSÊNCIA DE PARÂMETROS PARA SEU ARBITRAMENTO. 3) DANO MORAL CONFIGURADO. Valor da indenização fixado de acordo com os parâmetros adotados por esta Câmara, não comportando a majoração pretendida. 4) Devida a devolução da comissão de corretagem, em se tratando de rescisão de negócio jurídico por culpa do vendedor. Súmula 98, TJRJ. 5) Tendo os autores decaído de parte mínima do pedido, deve a ré arcar com os ônus sucumbenciais. Inteligência do art. , , do . 6) Provimento parcial e liminar do recurso. Aplicação do artigo e § 1º-A, do .

(Apelação nº 0000483-97.2011.8.19.0209, 4ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Paulo Maurício Pereira. J. 19.06.2012). (grifei)

(TJRN-0033413) DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. Apelação cível em ação de rescisão contratual decorrente de atraso injustificado na entrega de obra cuja sentença julgou procedente a pretensão autoral. Preliminar de intempestividade suscitada pelo recorrido. Rejeição. Mérito. Dever de indenizar caracterizado ante a ausência de justificativas por parte da construtora quanto ao flagrante descumprimento contratual que importou em violação aos direitos personalíssimos do autor recorrido. Dano moral evidenciado. Indenização que deve ser mantida em R\$ 10.000,00. Quantum que reflete as peculiaridades do caso concreto. Pleito recursal objetivando a restituição integral do sinal. Impossibilidade sob pena de enriquecimento ilícito. Sentença que fixou a restituição em 30% dos valores pagos durante a vigência do contrato. Conhecimento e desprovimento do apelo.

(Apelação Cível nº 2013.004516-9, 2ª Câmara Cível do TJRN, Rel. Convocado Guilherme



Melo Cortez. Unânime, DJe 11.06.2013). (grifei)

(TJRS-0117253) APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO. DANO MATERIAL. DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. CONTESTAÇÃO TEMPESTIVA, NA MEDIDA EM QUE OBSERVADO O PRAZO LEGAL. A previsão contratual da tolerância de 120 dias na entrega da obra não se afigura abusiva. Na verdade é uma cláusula padrão nos contratos como o da espécie, que trata de empreendimento complexo e sujeito a situações involuntárias das mais variadas, ditas de força maior, que podem levar ao atraso na entrega de unidades edilícias. O atraso injustificado na entrega de obra de empreendimento gera dano moral passível de indenização, uma vez que a expectativa dos adquirentes foi frustrada. Da mesma maneira, o não cumprimento do prazo de conclusão autoriza o ressarcimento de valores despendidos com aluguel. AFASTARAM A PRELIMINAR. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO DA RÉ E DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO DO AUTOR. UNÂNIME.

(Apelação Cível nº 70054364260, 20ª Câmara Cível do TJRS, Rel. Walda Maria Melo Pierro. J. 10.07.2013, DJ 31.07.2013). (grifei)

Desse modo, perfeitamente cabível a configuração dos danos morais em se tratando de atraso injustificável de obra, restando improcedentes os argumentos da apelante em sentido contrário.

CONCLUSÃO

Posto isto, conheço do recurso e nego-lhe provimento, para manter na íntegra os termos da decisão impugnada.

É como voto.

Belém/PA, 04 de abril de 2016.

Desembargador **ROBERTO GONÇALVES DE MOURA**,
Relator