



PROCESSO Nº 2014.3.017924-7
ÓRGÃO JULGADOR: 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL
COMARCA: CAPITAL
APELANTE: FIT16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO: FERNANDA MARIA MELO E OUTROS
APELADO: MAIR LELIA DE SOUZA GOMES E OUTRO
ADVOGADO: IZACARMEN MARTINS DA SILVA
RELATORA: MARNEIDE TRINDADE P. MERABET.

EMENTA:

APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INOCORRENCIA. DANO MATERIAL. COMPROVADO. DEVER DE INDENIZAR O QUANTUM CORREPONDEnte AOS ALUGUERES QUE OS AUTORES FORAM OBRIGADOS A PAGAR DURANTE O PRAZO DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. INOCORRENCIA DE ATO ILICITO, MAS DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MERO DISSABOR QUE NÃO GERA DANO MORAL. SENTENÇA REFORMADA PARA EXCLUIR A CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. DECISÃO UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da Egrégia 1ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade de votos, conhecer e dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto da Desa. Relatora. Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos nove dias do mês de novembro de 2015.

Julgamento presidido pela Exma. Sra. Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.
Belém, 09 de novembro de 2015.
DESA. MARNEIDE MERABET - RELATORA

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por FIT 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (fls. 154/169) de sentença (fls. 152/153) prolatada pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Capital, nos autos da AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS com pedido de tutela antecipada, movida por MAIR LÉLIA DE SOUZA GOMES e JOSÉ PORFIRIO DE LIMA que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo autor (CPC, art. 269, I). Condenou a requerida a pagar aos autores, por de lucros cessantes, os valores referentes aos aluguéis de meses já passados, no valor total de R\$ 1.696,00 (um mil seiscentos e noventa e seis reais), cada mês, desde 01/10/2010, quando os autores deveriam ter sido imitidos na posse do imóvel até a data da em que receberam as chaves, mediante depósito na conta corrente dos autores, com juros legais de 1% ao mês a contar do evento danoso e a correção monetária pelo INPC a contar da sentença. Em razão da sucumbencia mínima dos autores, condenou a requerida no pagamento de custas e honorários advocatícios que fixou em 10%



(dez por cento) sobre da condenação (CPC, art. 20, § 3º).

A ação foi proposta em 29/05/2012, alegando os autores que em 24/05/2010, celebraram com a requerida, contrato de venda e compra do apartamento de nº 503, do Condomínio FIT MIRANTE DO LAGO, do 5º andar, com fim residencial, cujo prazo de entrega para março de 2010, prazo este já de muito extrapolado sem que o imóvel fosse entregue, gerando além da frustração da expectativa e do planejamento familiar, danos materiais com o pagamento de alugueres.

Sentenciado o feito, FIT 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA interpôs APELAÇÃO (fls. 173/196) visando a reforma da sentença, alegando em resumo que o atraso na entrega do imóvel ocorreu por força da grande quantidade de chuvas, precipitada no Estado do Pará. Alegando inexistência de dano material, afirmando que sua reparação é imprescindível de comprovação e que não há autos prova de que o imóvel foi adquirido com o fim de auferir renda, de ser para alugar.

Alegando inexistência de danos morais ante a não comprovação de qualquer conduta praticada pela apelante que tenha exposto os autores ao vexame, humilhação ou desonra, estando pacificado que a demora na entrega do empreendimento não enseja dano moral, vez que o atraso na entrega do imóvel não é ato ilícito, mas descumprimento contratual, ademais, no caso não fora causado por má-fé da apelante, mas sim por força maior. Questionando a aplicação de juros de mora. Pedindo ao final a reforma da sentença para julgar improcedentes os pedidos formulados pelos autores ou que os juros de mora de 1% ao mês sobre os danos morais sejam aplicados conforme a Súmula 362 do STJ.

Em contrarrazões (fls. 202/205) os apelados pugnam pela manutenção da sentença.

Vieram os autos a esta Egrégia Corte de Justiça, cabendo-me a relatoria.

É o relatório.

À revisão.

Belém, 22 de setembro de 2015.

DESA. MARNEIDE MERABET - RELATORA

VOTO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por FIT 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (fls. 154/169) de sentença (fls. 152/153) prolatada pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Capital, nos autos da AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS com pedido de tutela antecipada, movida por MAIR LÉLIA DE SOUZA GOMES e JOSÉ PORFIRIO DE LIMA que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo autor (CPC, art. 269, I). Condenou a requerida a pagar aos autores, por lucros cessantes, os valores referentes aos aluguéis de meses já passados, no valor total de R\$ 1.696,00 (um mil seiscentos e noventa e seis reais), cada mês, desde 01/10/2010, quando os autores deveriam ter sido imitidos na posse do imóvel até a data da em que receberam as chaves, mediante depósito na conta corrente dos autores, com juros legais de 1% ao mês a contar do evento danoso e a correção monetária pelo INPC a contar da sentença. Condenou a requerida ao pagamento de indenização por danos morais na quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescida de juros de mora de 1% ao mês, a contar do evento danoso e correção monetária, pelo INPC, a contar da sentença. Em razão da sucumbência mínima dos autores, condenou a requerida no pagamento de custas e honorários advocatícios que fixou em 10% (dez por cento) sobre da condenação (CPC, art. 20, § 3º).

O APELO é tempestivo e foi devidamente preparado.

Ao se comprometer com um empreendimento imobiliário de grande porte, a Construtora deve estar ciente das condições em que se encontra o mercado imobiliário, as condições



climáticas e todas as situações de risco que envolve a construção do empreendimento não podendo depois de descumprir o contrato, repassar para o consumidor final, a quem vendeu o sonho da casa própria com prazo determinado, o ônus pela sua inadimplência (da construtora).

Do dano material: FIT 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA interpôs APELAÇÃO visando a reforma da sentença, alegando em resumo que o atraso na entrega do imóvel ocorreu por força da grande quantidade de chuvas, precipitada no Estado do Pará. Alegando inexistência de dano material, afirmando que sua reparação é imprescindível de comprovação e que não há autos prova de que o imóvel foi adquirido com o fim de auferir renda, de ser para alugar.

A ação foi proposta em 29/05/2012, alegando os autores que em 24/05/2010, celebraram com a requerida, contrato de venda e compra do apartamento de nº 503, do Condomínio FIT MIRANTE DO LAGO, do 5º andar, com fim residencial, com prazo previsto para o término da obra em fevereiro de 2010 e de entrega das chaves para março de 2010, conforme cláusula F e G do contrato de venda e compra firmado entre as partes (fls. 39/40) dos autos, prazo este já de muito extrapolado sem que o imóvel fosse entregue o apartamento aos autores apelados.

O contrato de locação acostado aos autos (fls. 54/57, do imóvel residência com prazo de duração de março de 2008 a março de 2012, comprova que os autores residiam em imóvel alugando, e, que o apartamento objeto da presente ação foi adquirido com o fim residência, e, conseqüentemente, com o fim de pararem de pagar aluguel; não entregue o apartamento no prazo acordado, permaneceram pagando aluguel.

Portanto, houve sim descumprimento contratual pela apelante e os autores arcaram com o pagamento de alugueres para sua própria residência, enquanto aguardavam a entrega do apartamento, o qual foi adquirido para residência, assistindo razão aos autores quando pretendem exigir os alugueres que tiveram que pagar no período do atraso a entrega do apartamento.

Do dano moral: a apelante alega inexistência de danos morais ante a não comprovação de qualquer conduta praticada pela apelante que tenha exposto os autores ao vexame, humilhação ou desonra, estando pacificado que a demora na entrega do empreendimento não enseja dano moral, vez que o atraso na entrega do imóvel não é ato ilícito, mas descumprimento contratual, ademais, no caso não fora causado por má-fé da apelante, mas sim por força maior.

É dominante a jurisprudência o sentido do não cabimento de indenização por dano moral nos casos de atraso de entrega de imóvel pela construtora.

Vejam os arestos a seguir:

APELAÇÃO CIVEL Nº 2011.3004517-8. APELANTE: RIO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. APELADO: LEOPOLDINO ALVES DE MELO JUNIOR. RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES.

APELAÇÃO CIVEL. ATRASO NA ENTREGA DE APARTAMENTO. INEXISTENCIA DE NOVAÇÃO. AUSENCIA DE COMPROVAÇÃO DO ANIMUS NOVANDI. DANO MATERIAL. DEVIDO. COMPROVAÇÃO DO PREJUÍZO EM RAZÃO DO ATRASO DA OBRA. CONTRATOS DE ALUGUEIS. DANO MORAL. NÃO RECONHECIDO. MERO DISSABOR. COTIDIANO DAS RELAÇÕES COMERCIAIS. NÃO HÁ PROVA DA VIOLAÇÃO À HONRA SUBJETIVA. ENTENDIMENTO DO STJ. SUCUMBENCIA RECÍPROCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

TJ-SP A Apelação APL 171198820108260562 SP 0017119-88.2010.8.26.0562 (TJ-SP). Data de publicação: 05/12/2002. Ementa: CONTRATO DE VENDA E COMPRA: Indenização por danos materiais – Atraso na entrega da obra Cabimento - Vendedora que não cumpriu o prazo de entrega previsto no contrato firmado entre os contendores - Danos materiais estimados no percentual de 0,75% do preço corrigido



dos imóveis durante o período que houve a indisponibilidade mediante apuração por mero cálculo do contador – Apelação do autor que visa a fixação da indenização diária no montante previsto na cláusula 10.8 j - Não cabimento - Penalidade não aplicável no caso de atraso na entrega da obra pela vendedora – dDno moral - Ato ilícito não evidenciado - Mero descumprimento contratual que não repercutiu na esfera jurídica do adquirente dos bens imóveis - Sentença reformada em parte - Recurso do autor parcialmente provido e o da ré desprovido.

No caso dos autos não há, portanto, dano moral, devendo a apelação ser parcialmente provida para excluir da sentença a condenação por danos morais.

Ante o exposto, VOTO pelo CONHECIMENTO e PROVIMENTO PARCIAL da APELAÇÃO para AFASTAR A CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS, e, ante a sucumbencia recíproca, os honorários advocatícios e demais despesas processuais serão distribuídos na proporção de 50% (cinquenta pro cento) para cada uma das partes, a teor do artigo 21 do CPC, conforme Súmula 306 do STJ.

É o voto.

Belém, 09 de novembro de 2015.

DESA. MARNEIDE MERABET - RELATORA