



ACÓRDÃO Nº _____ DJE: ____/____/____

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0003104-86.2012.8.14.0301

APELANTE: CKOM ENGENHARIA LTDA

APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO: DANIEL PANTOJA RAMALHO – OAB Nº 13.730

APELADO: CECILIAN RIBEIRO GOUVÉIA

APELADO: FRANCISCO DE ASSIS ORGUIEN GOUVÉIA

ADVOGADO: CAMILA RUBIN MATOS – OAB Nº 9.504/PA

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL – APELAÇÃO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – NÃO COMPROVAÇÃO DE EXCLUDENTE DE ILICITUDE – INDENIZAÇÃO DEVIDA. SUCUMBENCIA RECÍPROCA - RATEIO DAS CUSTAS E DESPESAS PROCESSUAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1 - O atraso na entrega da obra é incontroverso. Desta feita, problemas de alta competitividade no mercado, elevado índice de inadimplência dos compradores, crises econômicas financeiras não podem ser consideradas como fatos inescapáveis e imprevisíveis, mas, ocorrências ínsitas à atividade de construção civil, que justificam, em última instância, a existência do prazo de tolerância de 180 dias úteis, mas não constituem fatos aptos a afastar a responsabilidade das empresas construtoras pelo atraso na entrega do empreendimento. No caso em exame, as provas trazidas pelas Construtoras rés são insuficientes para justificar o atraso da obra por motivos de caso fortuito ou de força maior, razão porque permanece incontestada a responsabilidade das requeridas pelo descumprimento contratual e danos ocasionados aos recorridos.

2 - Com efeito, exsurge ainda o dano, posto que, no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, ainda que em construção, o descumprimento de prazo para entrega do bem subtrai do adquirente o exercício da posse, uso e administração que se reflete em valor econômico, seja por impedir a percepção de renda ou por motivar gastos que o adquirente não teria se o bem lhe fosse entregue.

3 - Verifico que os apelados formularam inúmeros pedidos em sua peça vestibular, como a declaração de nulidade da cláusula de tolerância de 180 dias, o não reajuste do valor da parcela referente as chaves do imóvel, além de indenização por danos morais e materiais (lucros cessantes) em virtude do atraso na entrega do bem, sendo que os autores somente obtiveram êxito nos dois últimos, decaindo nos dois primeiros, razão porque foi determinado o rateio das custas processuais. Em relação ao pedido de reconhecimento de sucumbência recíproca, entendo que assiste igualmente razão as apelantes, pelos motivos acima delineados, pelo que fixou-se os honorários advocatícios em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo cada parte arcar com tal despesa.

4 – Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade.



A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer e prover parcialmente o Recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária realizada em 06 de março de 2018, presidido pela Exma. Desa. Ma. de Nazaré Saavedra Guimarães, em presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Ma. de Nazaré Saavedra Guimarães (Presidente) e Desa. Gleide Pereira de Moura.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora relatora
Ass. Eletrônica



2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 0003104-86.2012.8.14.0301
APELANTE: CKOM ENGENHARIA LTDA
APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO: DANIEL PANTOJA RAMALHO – OAB Nº 13.730
APELADO: CECILIAN RIBEIRO GOUVÉIA
APELADO: FRANCICO DE ASSIS ORGUIEN GOUVÉIA
ADVOGADO: CAMILA RUBIN MATOS – OAB Nº 9.504/PA
RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por CKOM ENGENHARIA LTDA E META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com objetivo de reformar a sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca da Capital, que julgou procedente o pedido inicial nos autos da Ação de indenização por danos morais e materiais proposta por CECILIAN RIBEIRO GOUVÉIA E FRANCISCO DE ASSIS ORGUIEN GOUVÉIA.

Em síntese, informam os autores que adquiriram uma unidade imobiliária no Edifício Porto de Dover, cujo prazo de entrega estava previsto para 30 de julho de 2009, com tolerância de 180 dias. Alegam que o objetivo da compra do imóvel era de investimento, para auferir renda com o aluguel, no entanto, como as empresas requeridas descumpriram o referido prazo contratual, restaram prejudicados, e ingressaram com a vertente demanda.

Devidamente citadas, as rés apresentaram contestação às fls. 139/153.

O feito seguiu os trâmites legais, sobrevindo decisão que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, condenou as demandadas ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguéis, no importe de 0,8% sobre o valor efetivamente pago pelos autores, uma vez que não houve a quitação integral do bem, sendo que tal montante deve ser atualizado a cada mês. Por fim, condenou as requeridas ao pagamento de honorários advocatícios no percentual de 15% sobre o valor da condenação, e 4/5 das custas e despesas processuais.

Irresignadas, as Construtoras apelaram, argumentando em síntese a ocorrência de caso fortuito, em razão da competitividade de mercado, crise financeira que assola o país, aliada ao alto índice de inadimplência dos compradores. Sustentam que o atraso na entrega do imóvel ocorreu em virtude de fatos alheios e imprevisíveis, motivo pelo qual sua responsabilidade deve ser excluída.

Pugnam pelo rateio das custas e despesas processuais, já que os autores não teriam sucumbido em parte mínimo do pedido, bem como requer que os honorários advocatícios sejam arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Coube-me a relatoria do feito.

Apelo é tempestivo e devidamente preparado (Certidão de fl. 187 verso)

Recurso foi recebido no duplo efeito (fl. 204).

Sem contrarrazões.
É o sucinto relatório.



V O T O

A EXM^a. SR^a DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Satisfeitos os pressupostos processuais viabilizadores de admissibilidade recursal, conheço do Recurso. Passo a apreciá-lo:

Inexistindo preliminares, passo a análise do Mérito Recursal:

A questão devolvida à apreciação da Corte restringe-se em verificar se acertada a decisão de primeiro grau sobre a indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes aos autores, em razão do descumprimento do prazo contratual previsto para a entrega da unidade imobiliária adquirida.

As empresas recorrentes defendem não ser devido o ressarcimento material a título de alugueis, pois, o atraso na obra se deu por motivo de caso fortuito ou de força maior.

Pois bem. O atraso na entrega da obra é incontroverso. Desta feita, problemas de alta competitividade no mercado, elevado índice de inadimplência dos compradores, crises econômicas financeiras não podem ser consideradas como fatos inescapáveis e imprevisíveis, mas, ocorrências ínsitas à atividade de construção civil, que justificam, em última instância, a existência do prazo de tolerância de 180 dias úteis, mas não constituem fatos aptos a afastar a responsabilidade das empresas construtoras pelo atraso na entrega do empreendimento.

No caso em exame, as provas trazidas pela ré não são suficientes para justificar o atraso da obra por motivos de caso fortuito ou de força maior, razão pela qual permanece incontestada a responsabilidade das Apelantes pelo descumprimento contratual e danos ocasionados aos recorridos.

Com efeito, exsurge ainda o dano, já que, no contrato de promessa ou de compra e venda de imóvel, ainda que em construção, o descumprimento de prazo para entrega do bem subtrai do adquirente o exercício da posse, uso e administração que se reflete em valor econômico, seja por impedir a percepção de renda ou por motivar gastos que o adquirente não teria se o bem lhe fosse entregue.

Sobre o tema, colaciono os seguintes julgados:

CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL.PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. MULTA CONTRATUAL E LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO.



POSSIBILIDADE. TAXAS CONDOMÍNIAS ANTERIORES À ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. 1. A construção civil pode sofrer atrasos devido a certos eventos, como a demora na obtenção do habite-se, hipótese genérica que justifica a utilização do prazo de tolerância previsto no contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel. 2. Entretanto, se o atraso na conclusão da obra supera o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contratualmente estipulado, e as construtoras não conseguem comprovar caso fortuito ou força maior que justifique o atraso, devem responder pela cláusula penal contratual, que tem natureza moratória, bem como indenizar o consumidor a título de lucros cessantes, consubstanciado naquilo que deixou de auferir, ante a impossibilidade de uso e gozo do imóvel. 3. Embora reconhecida a natureza propter rem da obrigação condominial, uma vez tratar-se de edifício novo, somente com a posse efetiva do imóvel, caracterizada pela entrega das chaves, é que o adquirente torna-se responsável pelo pagamento das taxas condominiais, uma vez que somente a partir desse momento é que o promissário comprador passa a usufruir diretamente do imóvel, sendo de responsabilidade da construtora e incorporadora suportar as taxas geradas pelo imóvel antes de sua efetiva entrega. 4. Em havendo sucumbência recíproca, os honorários advocatícios devem ser fixados proporcionalmente à sucumbência de cada uma das partes (art. 21, caput, do CPC), observando-se o número de pedidos formulados e o número de pedidos julgados procedentes ao final da demanda. 5. Apelação do autor parcialmente provida. Apelação das rés não provida. (TJ-DF - APC: 20150110064620, Relator: CRUZ MACEDO, Data de Julgamento: 21/10/2015, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 16/11/2015 . Pág.: 326)

No que tange ao pedido formulado pelas recorrentes de rateio das despesas processuais, tendo em vista que o autor decaiu em metade dos pedidos articulados na inicial, entendo que assiste razão aos apelantes.

Efetivamente, verifico que os apelados formularam inúmeros pedidos em sua peça vestibular quais sejam: a declaração de nulidade da cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias, o não reajuste do valor da parcela referente as chaves do imóvel, além de indenização por danos morais e materiais (lucros cessantes) em virtude do atraso na entrega do bem, sendo que os autores somente obtiveram êxito nos dois últimos, decaindo nos dois primeiros, razão pela qual hei por bem determinar o rateio das custas processuais.

Em relação ao pedido de reconhecimento de sucumbência recíproca, entendo que assiste igualmente razão as apelantes, pelos motivos acima delineados, pelo que hei por bem fixar os honorários advocatícios em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo cada parte arcar com tal despesa.

ISTO POSTO,

CONHEÇO E PROVEJO PARCIALMENTE O RECURSO DE APELAÇÃO, PARA REFORMANDO A SENTENÇA, DETERMINAR O RATEIO DAS CUSTAS E



DESPESAS PROCESSUAIS ENTRE AS PARTES, BEM COMO PARA ARBITRAR OS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA EM R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS), DEVENDO CADA PARTE ARCAR COM A VERBA HONORÁRIA. NO MAIS, MANTENHA-SE O DECISUM INTEGRALMENTE, PELOS FUNDAMENTOS RETRO MENCIONADOS.

É O VOTO.

Sessão Ordinária realizada em 06 de março de 2018

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora Relatora