



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PRIVADO - 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00242436020138140301

APELANTE/APELADO: MARIA TERESA CAROLINA FURTADO PIRES, CLÁUDIA ALICE FURTADO PIRES E JOSÉ CLÁUDIO PALHETA PIRES JUNIOR

ADVOGADO: JOSÉ CLÁUDIO PALHETA PIRES JUNIOR

APELADO/APELANTE: GAFISA S/A, TENDA S/A, FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ADVOGADOS: RODRIGO MATTAR, GUSTAVO COTTA E OUTROS

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Tratam-se de apelações cíveis interpostas pelos autores MARIA TERESA CAROLINA FURTADO PIRES E OUTROS, assim como pelos requeridos GAFISA S/A E OUTROS, inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Belém, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual por inadimplemento contratual com pedido de liminar c/c reparação civil, movida contra as citadas construtoras.

Dizem os autores em sua inicial que: Firmaram Contrato de Compra e Venda visando a aquisição de três unidades imobiliárias do empreendimento denominado de FIT MIRANTE DO PARQUE.

No entanto, apesar de sempre cumpridas às obrigações, o empreendimento que deveria ser entregue em DEZEMBRO DE 2010, até o momento não ocorreu, eis que apesar de finalizada a obra, não foi entregue o HABITE-SE, estando suspensos os financiamentos, impedindo os autores de usufruírem do imóvel., tendo os mesmos que continuarem a pagar aluguel, até a entrega da obra.

Em face ao relatado os requerentes ajuizaram a presente ação de cunho obrigacional e indenizatório.

Contestação às fls. 145/180.

Sentença de fls. 317/322, julgando parcialmente procedente a ação para rescindir os três contratos de compra e venda, restituir aos autores integralmente todos os valores pagos, devidamente corrigidos.

Apelação dos autores às fls. 331/341, alegando primeiramente abusividade da cláusula de 180 dias, restabelecimento de equilíbrio contratual, restituição dos valores pagos com aluguel e danos morais.

Recurso de apelação das Construtoras às fls. 346/357, alegando em síntese: ilegitimidade passiva das requeridas Construtora Tenda S/A e GAFISA S/A, culpa exclusiva dos apelados e retenção parcial dos valores pagos.

Contrarrazões às fls. 263/271 e 272/291.

É o Relatório. Peço julgamento.



Belém, de junho de 2018

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
relatora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PRIVADO - 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00242436020138140301
APELANTE/APELADO: MARIA TERESA CAROLINA FURTADO PIRES, CLÁUDIA ALICE FURTADO PIRES E JOSÉ CLÁUDIO PALHETA PIRES JUNIOR
ADVOGADO: JOSÉ CLÁUDIO PALHETA PIRES JUNIOR
APELADO/APELANTE: GAFISA S/A, TENDA S/A, FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS: RODRIGO MATTAR, GUSTAVO COTTA E OUTROS
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Conheço dos recursos, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

DA APELAÇÃO DOS AUTORES

DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA (180 DIAS)

Inicialmente, alegam os recorrentes a abusividade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), já que a mesma seria usada sem motivo que a justifique.

Examinando o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, observo que o prazo previsto para a entrega do imóvel era MAIO DE 2010.

Contudo, o item 3.1, do referido pacto, admite um atraso não superior a 180 (cento e oitenta) dias para a entrega das unidades do empreendimento, depois de ultrapassada a data prevista (MAIO DE 2010).

Nesse contexto, observa-se que foi previsto prazo de prorrogação da entrega do imóvel (180 dias).

Em relação à prorrogação do prazo de entrega, não há abusividade, porquanto, além de ser razoável, consta expressamente do contrato.

Atualmente, revela-se aceitável a prorrogação do prazo para a entrega de imóveis, desde que proporcional e prevista no contrato, considerando os elementos variáveis que envolvem a construção civil (material, mão-de-obra, inadimplência, entre outros).

Além disso, ressalte-se que a parte autora aceitou os termos do contrato, tendo conhecimento da possibilidade de prorrogação do prazo de entrega do imóvel.

Dessa forma, esse é o prazo para a entrega do imóvel e, assim, a parte ré passou a ficar em mora a partir dessa data, NOVEMBRO DE 2010, sendo legal a cláusula 3.1 do Contrato firmado, que prevê tal atraso, não havendo motivo para o inconformismo dos autores/apelantes.

DO RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL

Sem razão os recorrentes, pois como bem colocado pela nobre sentenciante: não merece prosperar o pedido de condenação dos réus ao pagamento de multa, em virtude da aplicação da cláusula sexta ao promitente vendedor, na medida em que a aplicação de qualquer multa depende da previsão contratual expressa, conforme decisões de nossos Tribunais.

DA RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE ALUGUEL



Afirmam os recorrentes que a renovação dos contratos de alugueis ao longo do tempo comprova a quitação anual dos contratos anteriores, além de que foi anexado aos autos, uma Certidão emitida pela proprietária do imóvel, comprovando de forma clara a quitação dos alugueis no período que os apelantes pleiteiam.

Pois bem, os Contratos de Locação Residencial estão em nome de JOSÉ CLÁUDIO PALHETA PIRES, pai dos autores, não havendo especificação do valor pago por cada autor, assim como inexistente comprovante do pagamento dos alugueis, como bem colocado pela douta sentenciante. Não há, nos autos, prova de que os autores, efetivamente, locaram um imóvel para residir, havendo gastos com alugueres.

Não há nos autos, como dito, qualquer prova de que houve efetivamente a locação do imóvel pelos autores, ou seja, a condenação da parte no pagamento de indenização, se sujeita à efetiva comprovação, não se coadunando com alegações de prejuízos aleatórios.

DOS DANOS MORAIS

Abordemos agora a questão dos danos morais, não considerados pela julgadora a quo.

Não concordo com a nobre sentenciante, pois no caso, não se trata de um mero atraso tolerável na entrega do imóvel, mas, sim, de um ilícito contratual, ensejador de dano moral, uma vez que o imóvel se encontra com um atraso na entrega de mais de um ano, sem qualquer justificativa plausível.

Logo, não há dúvida de que os desgastes emocionais sofridos pelos autores/apelantes ultrapassam aqueles dissabores decorrentes de um mero inadimplemento contratual, devendo a construtora apelada, ser responsabilizada pelos danos causados.

Atente-se que o bem adquirido é um imóvel, que independente da destinação que os autores dariam a ele, se seria para residência, para locação ou para revenda, foi empregada uma considerável quantia de dinheiro e não é um objeto que pode ser descartado ou adquirido facilmente outro em seu lugar.

Não podem as construtoras sair impunes com atrasos que são cada dia mais comuns, haja vista que assumem compromissos visando lucros e se esquecem que do outro lado do contrato lidam com famílias e pessoas que às vezes empregam todo a sua renda para aquisição da sua casa e ficam à mercê de atrasos e justificativas vazias e sem fundamentos. (DES. MOTA E SILVA – TJMG).

A ausência da entrega de um imóvel residencial em tempo hábil certamente gera justa expectativa de uso pelos adquirentes, sendo certo que a demora por parte da construtora no cumprimento de sua obrigação, sem dúvida, causa mais que meros dissabores. (Apelação Cível 1.0145.12.066104-9/001, Relator(a): Des.(a) Alberto Henrique , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/08/2013, publicação da súmula em 06/09/2013.

Embargos Infringentes

Relator(a): Des.(a) Wanderley Paiva

Data de Julgamento: 24/09/2014

Data da publicação da súmula: 30/09/2014

EMENTA: EMENTA: EMBARGOS INFRINGENTES - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA - DANOS MORAIS - COMPROVAÇÃO - EMBARGOS INFRINGENTES REJEITADOS.

-A ausência de entrega de um imóvel residencial em tempo hábil por certo que gera uma justa expectativa de uso pelos adquirentes. -Toda esta situação familiar somada à demora de mais de um ano na entrega, que não pode ser considerado



como pouco tempo, sem dúvida gera mais do que meros dissabores à parte, mas efetivo abalo suscetível de indenização.

O ressarcimento pelo dano moral decorrente de ato ilícito é uma forma de compensar o mal causado e não deve ser usado como fonte de enriquecimento ou abusos. Dessa forma, a sua fixação deve levar em conta o estado de quem o recebe e as condições de quem paga.

Desta forma, levando em consideração os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, fixo o valor da indenização por danos morais em R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

Assim, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, para determinar que as construtoras façam o pagamento da importância de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a título de danos morais.

DA APELAÇÃO DAS CONSTRUTORAS

DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DAS APELANTES

Sem a mínima sustentação tal afirmativa, pois conforme pode-se observar pelos documentos acostados aos autos, principalmente a Procuração de fls. 181/186 a Construtora Tenda S/A e GAFISA S/A, são integrantes do grupo societário a qual pertence a FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Desta forma, ambas são partes legítimas para compor a lide.

Assim, REJEITO A PRELIMINAR.

DO MÉRITO

No mérito, as apelantes alegam culpa exclusiva dos apelados e retenção parcial dos valores pagos.

Com efeito, correto o entendimento primevo, pois não existindo qualquer previsão de penalidade para a empresa construtora no caso de atraso na entrega do imóvel, faz necessário e prudente, em observância ao princípio da isonomia, que tal cláusula se aplique também em favor do consumidor, de modo a fazer prevalecer o equilíbrio contratual no negócio jurídico firmado entre as partes.

E nem se diga que a culpa pelo fracasso do negócio se deu em razão da inadimplência da parte apelada. Verifica-se que os autores efetuaram o pagamento de quase todas as obrigações, não se podendo exigir o pagamento de todas as prestações diante do não cumprimento da obrigação da construtora, considerando o atraso injustificado no empreendimento, nos termos do art. 476, do CC. Desta forma, a resolução do contrato celebrado pelas partes é medida que se impõe, sendo devida aos apelados a devolução integral do valor pago, nos termos da Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça; in verbis:

Súmula 543. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Portanto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

Assim, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso dos autores, para determinar o pagamento do valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a título de danos morais e NEGO PROVIMENTO ao recurso das Construtoras. É como voto.

BELÉM, 26 DE JUNHO DE 2018

Gleide Pereira de Moura
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PRIVADO - 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL N° 00242436020138140301

APELANTE/APELADO: MARIA TERESA CAROLINA FURTADO PIRES, CLÁUDIA ALICE FURTADO PIRES E JOSÉ CLÁUDIO PALHETA PIRES JUNIOR

ADVOGADO: JOSÉ CLÁUDIO PALHETA PIRES JUNIOR

APELADO/APELANTE: GAFISA S/A, TENDA S/A, FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ADVOGADOS: RODRIGO MATTAR, GUSTAVO COTTA E OUTROS

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. A AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL COM PEDIDO DE LIMINAR C/C REPARAÇÃO CIVIL. AQUISIÇÃO DE TRÊS UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO DE FIT MIRANTE DO PARQUE PELOS AUTORES. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, PARA RESCINDIR OS TRÊS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA, ASSIM COMO RESTITUIR AOS AUTORES TODOS OS VALORES PAGOS, DEVIDAMENTE CORRIGIDOS. SOBRE A APELAÇÃO DOS AUTORES, OBSERVO QUE A CLÁUSULA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, SE REVELA ACEITÁVEL PARA A PRORROGAÇÃO DO PRAZO PARA A ENTREGA DE IMÓVEIS, DESDE QUE PROPORCIONAL E PREVISTA NO CONTRATO, CONSIDERANDO OS ELEMENTOS VARIÁVEIS QUE ENVOLVEM A CONSTRUÇÃO CIVIL (MATERIAL, MÃO-DE-OBRA, INADIMPLÊNCIA, ENTRE OUTROS). ALÉM DISSO, RESSALTE-SE QUE A PARTE AUTORA ACEITOU OS TERMOS DO CONTRATO, TENDO CONHECIMENTO DA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. SOBRE OS ALUGUEIS, NÃO HÁ NOS AUTOS QUALQUER PROVA DE QUE HOUVE EFETIVAMENTE A LOCAÇÃO DO IMÓVEL PELOS AUTORES, OU SEJA, A CONDENAÇÃO DA PARTE NO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO, SE SUJEITA À EFETIVA COMPROVAÇÃO, NÃO SE COADUNANDO COM ALEGAÇÕES DE PREJUÍZOS ALEATÓRIOS. QUANTO AOS DANOS MORAIS, NESTE PONTO, CABE RAZÃO AOS AUTORES, POIS O BEM ADQUIRIDO É UM IMÓVEL, QUE INDEPENDENTE DA DESTINAÇÃO QUE OS AUTORES DARIAM A ELE, SE SERIA PARA RESIDÊNCIA, PARA LOCAÇÃO OU PARA REVENDA, FOI EMPREGADA UMA CONSIDERÁVEL QUANTIA DE DINHEIRO E NÃO É UM OBJETO QUE PODE SER DESCARTADO OU ADQUIRIDO FACILMENTE OUTRO EM SEU LUGAR, NÃO PODEM AS CONSTRUTORAS SAIR IMPUNES COM ATRASOS QUE SÃO CADA DIA MAIS COMUNS, HAJA VISTA QUE ASSUMEM COMPROMISSOS VISANDO LUCROS E SE ESQUECEM DA PARTE



COMPRADORA. DANOS MORAIS ARBITRADOS EM R\$ 7.000,00 (SETE MIL REAIS), SE LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO A PROPORCIONALIDADE E A RAZOABILIDADE. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DE APELAÇÃO DAS CONSTRUTORAS, ALEGANDO PRELIMINARMENTE ILEGITIMIDADE PASSIVA DAS CONSTRUTORAS SEM SUSTENTAÇÃO, POIS CONFORME PODE-SE OBSERVAR PELOS DOCUMENTOS ACOSTADOS AOS AUTOS, PRINCIPALMENTE A PROCURAÇÃO DE FLS. 181/186 A CONSTRUTORA TENDA S/A E GAFISA S/A, SÃO INTEGRANTES DO GRUPO SOCIETÁRIO A QUAL PERTENCE A FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. PRELIMINAR REJEITADA. QUANTO AO MÉRITO, NÃO EXISTINDO QUALQUER PREVISÃO DE PENALIDADE PARA A EMPRESA CONSTRUTORA NO CASO DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, FAZ NECESSÁRIO E PRUDENTE, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ISONOMIA, QUE TAL CLÁUSULA SE APLIQUE TAMBÉM EM FAVOR DO CONSUMIDOR, DE MODO A FAZER PREVALECER O EQUILÍBRIO CONTRATUAL NO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO ENTRE AS PARTES. A RESOLUÇÃO DO CONTRATO CELEBRADO PELAS PARTES É MEDIDA QUE SE IMPÕE, SENDO DEVIDA AOS APELADOS A DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO, NOS TERMOS DA SÚMULA N. 543 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DAS CONSTRUTORAS IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 2ª Turma de Direito Privado, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecerem dos recursos e negarem provimento a apelação das construtoras e darem parcial provimento ao recurso de apelação da autora, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Dra. Maria de Nazaré Saavedra, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dr. José Roberto Bezerra Maia, 17ª Sessão Ordinária realizada em 26 de junho de 2018.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora