



Processo nº 0015657-63.2015.8.14.0301
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado
Recurso: Apelação
Comarca: Belém/PA
Apelantes: Meta Empreendimento Imobiliários LTDA e Ckom Engenharia LTDA.
Apelados: Luiz Carlos Segadilha Baima e Ana Maria Gomes Chamma
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA COMPROVADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PRECLUSÃO CONFIGURADA. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RE IPSA. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. CONDENAÇÃO EM CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS VÁLIDA. HIPÓTESE LEGAL. ARTIGO 85 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em CONHECER DO APELO E, NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.
Belém (PA), 02 de março de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por CKOM ENGENHARIA LTDA. e META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em face de sentença proferida pela 7ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos da Ação Cominatória de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais e Materiais com Pedido de Tutela Antecipada, movida por LUIZ CARLOS SEGADILHA BAIMA e ANA MARIA GOMES CHAMMA, que julgou parcialmente procedente a ação para reconhecer o inadimplemento contratual das rés na obrigação de entrega do imóvel a partir de Setembro/2014 até a efetiva entrega do imóvel Outubro/2015 e, assim, condenou as rés, solidariamente, ao pagamento de lucros cessantes no valor que entendo razoável de R\$ 1.070,00 (mil e setenta reais), a título de alugueres mensais, a partir de Setembro/2014, prazo de tolerância, até a data da efetiva entrega do imóvel Outubro/2015), corrigido pelo índice do IPCA-IBGE, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária pelo IPCA -IBGE, nos termos da Súmula 362 do STJ. Por fim, condenou as rés, solidariamente, ao pagamento das custas e despesas processuais, bem



como ao pagamento de honorários advocatícios que fixo em 20% (vinte) por cento sobre o valor da condenação.

Em suas razões recursais (fls.119/133), as Construtoras Apelantes sustentam que o atraso na entrega da obra foi oriundo de paralisações, greves dos trabalhadores da construção civil e falta de mão de obra e de material adequados e de qualidade, assim como períodos intensos de chuva, portanto casos de excludente de ilicitude por caso fortuito e força maior.

Assim, defendem inexistir nos autos ato ilícito por sua parte que possa justificar o dever de indenizar.

Ademais, alegam que deve ser reformada a inversão do ônus da prova para que seja aplicado a regra constante no artigo 373, I do CPC, bem como que não é possível que os lucros cessantes sejam considerados presumidos, exigindo prova concreta do prejuízo. Desta forma, pugna pela sua exclusão ou, caso não seja esse o entendimento, requer sua minoração.

Requer seja reformada a condenação de danos morais, ante a ausência de comprovação de dano desta natureza, ou ainda, pelo princípio de eventualidade, no caso de manutenção da condenação, requer sejam observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, a fim de afastar a possibilidade de enriquecimento sem justa causa.

Por fim, alega que a condenação dos Apelantes em honorários advocatícios e custas processuais não é uma medida amparada em critérios de razoabilidade, pelo o que deve ser afastada. Em caso de entendimento contrário, requer a minoração do valor fixado a título de honorários sucumbenciais para o percentual mínimo de 10% (dez por cento), considerando a simplicidade da causa.

Houve oferta de contrarrazões, às fls. 141/151, requerendo o improvimento do recurso.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 178.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

VOTO

Conheço do recurso, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal.

Cinge-se a controvérsia acerca da existência ou não de atraso na entrega da obra, bem como das indenizações provenientes de eventual atraso.

Analisando os autos verifico que a data prevista para a entrega do imóvel era 28/02/2014, conforme cláusula 2.1 do contrato de promessa de compra e venda (fl. 32) que, somado ao prazo de prorrogação reconhecido como válido em sentença de 180 (cento e oitenta) dias, temos uma prorrogação da data da entrega para 27/08/2014.

Além do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias acima mencionado, as Construtoras entendem que lhes era também permitido prorrogar o termo final pactuado por ocorrência de caso fortuito e força maior.

Todavia, ressalta-se que paralisações, greves dos trabalhadores da construção civil e falta de mão de obra e de material e as chuvas intensas na região não justificam a demora indeterminada do empreendimento. Isto porque, estes fatores configuram-se em fatos previsíveis inerentes ao risco da atividade econômica, não se configurando como caso fortuito ou de



força maior para exclusão da responsabilidade, tanto é que são eles que justificam a previsão do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

Ademais, conforme preleciona o artigo 14 do CDC, o fornecedor de serviços responde, independentemente de culpa, pelos danos causados aos consumidores na prestação do serviço, ensejando, portanto, na responsabilidade objetiva das Construtoras. Assim, não é viável transferir ao consumidor ônus cuja causa não lhe pertence, não podendo tal demora prorrogar o prazo de entrega da obra.

A jurisprudência do TJPA também se sedimentou em igual sentido, veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PROCEDENTE. PRELIMINAR DE NULIDADE PROCESSUAL POR CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE QUE ISOLADAMENTE NÃO CARACTERIZA CERCEAMENTO DE DEFESA. MÉRITO. ATRASO DE OBRA QUE SE CARACTERIZA APÓS O EXAURIMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDO EM CONTRATO PARA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRECEDENTES DESTA CORTE. SENTENÇA QUE MERECE REFORMA NESTE PONTO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA. GREVE DOS TRABALHADORES DA CONSTRUÇÃO CIVIL QUE NÃO ELIDE A RESPONSABILIDADE DAS CONSTRUTORAS. INTEMPERES INERENTES A ATIVIDADE. CASO FORTUITO E DE FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM PATAMAR RAZOÁVEL. ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PATAMAR QUE DEVE SER FIXADO EM 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. VARIAÇÃO PERCENTUAL CONSAGRADA PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA QUE APENAS REPÕE AS PERDAS INFLACIONÁRIAS. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE INCC PELO IPCA-IBGE. REFORMA NESTE PONTO QUE SE IMPÕE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-PA. AP 0017773-76.2014.8.14.0301. 2º Turma de Direito Privado. Rel. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Julgamento em 22/05/2018. DJe 28/05/2018) (grifo nosso).

(...)

Ocorrências como intempéries naturais (chuvas, p.e) no período de construção, greves, aquecimento do mercado imobiliário, dificuldades administrativas para a liberação de documentação (notadamente "Habite-se") ou mesmo a eventual propositura de ações contra a promitente vendedora, entre outras, não caracterizam as excludentes de responsabilidade de caso fortuito e força maior, a fim de justificar a extrapolção do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias fixado contratualmente para a entrega do imóvel. Tais hipóteses incluem-se no prazo de tolerância, tratando-se de fortuito interno. Sendo assim, tais ocorrências não revelam fato imprevisível, nem previsível, mas inevitável, pois são inerentes ao risco da atividade exercida pelas partes Agravantes, impedindo que sejam utilizadas visando justificar atraso além do contratualmente previsto e afastar a culpa da(s) promitente(s) vendedora(s). O contrário importaria malferir os princípios norteadores do CDC, deixando ao arbítrio do fornecedor o termo inicial para o cumprimento da sua obrigação (...) (TJ-PA. AI 0005160-83.2016.8.14.0000. 1º Turma de Direito Privado. Rel. Maria Filomena de Almeida Buarque. Julgamento em 09/03/2018. DJe 09/03/2018) (grifo nosso).

Diante disso, inviável prorrogar o termo final da obra para data posterior, pelo o que o prazo para o término da obra se manteve para 27/08/2014. E, considerando que consta nos autos termo de recebimento do imóvel datado de 07/10/2015 (fl. 108), entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte da Construtora.

Dada a caracterização da mora das Construtoras, em razão de descumprimento contratual, válido é se falar em concessão de parcela



indenizatória aos consumidores, a título de lucros cessantes, tal como fez o magistrado de piso.

Consigno, primeiramente, que não merece prosperar o pedido referente a inversão do ônus da prova, a qual foi deferida pelo juízo 'a quo', uma vez que tal matéria é coberta pelo manto da preclusão. Veja-se, tal inversão foi deferida em decisão interlocutória de fls. 43/43-v, da qual não consta nos autos qualquer oportuna impugnação.

Assim, dado que as Apelantes não se manifestaram no momento propício e nem atacaram a decisão por meio de Agravo de Instrumento, tal matéria precluiu, não podendo agora ser suscitada, razão pela qual não conheço do recurso nesse particular.

Muito embora as Construtoras entendam ser necessário a comprovação do efetivo prejuízo, não se pode esquecer que nessas situações o dano é presumido, in re ipsa, logo independe de qualquer comprovação, sendo ônus do vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos presentes autos. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTO. CONCLUSÃO ALCANÇADA MANTIDA. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

[...]

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

3. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos. (STJ, EDcl no AgRg no AREsp 695.135/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 27/03/2017) (grifo nosso).

Tais precedentes são baseados na premissa de que a inexecução do contrato pelas Construtoras, que não entrega o imóvel na data estipulada, enseja lucros cessantes a título dos aluguéis do que poderia ter o imóvel rendido se tivesse sido entregue na data contratada e esta situação advém da experiência comum e não necessita de prova.

Nesse sentido, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, pois tal parâmetro propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado.

O valor do aluguel aceito pelos especialistas varia em média entre 0,5% (zero virgula, cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. No caso concreto, o percentual fixado a título de aluguel na importância de R\$ 1.070,00 (um mil e setenta reais) corresponde a 1% (um por cento) do valor histórico do imóvel, considerando o valor estabelecido na cláusula 4.1 do contrato de promessa de compra e venda, à fl. 33, na importância de R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais).

Neste diapasão, entendo que o valor arbitrado se encontra dentro dos parâmetros de mercado, configurando valor razoável e proporcional, posto que, embora fixada no percentual máximo este incidu sobre o valor histórico do contrato, pelo o que não merece reforma.

As Construtoras Apelantes pugnam, ainda, pela inexistência de danos morais uma vez que não existe nos autos a comprovação de dano capaz de dar suporte à indenização.



É sabido que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, sendo necessário, para isso, que reste comprovado a efetiva ofensa aos direitos da personalidade. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. (...) (STJ. AgRg no REsp nº 1.408.540/MA. Quarta Turma. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira. Data de Julgamento 12/02/2015. DJe 19/02/2015) (grifo nosso).

Ocorre que, analisando os autos, verifico que a mora das Construtoras perdurou mais de 01 (um) ano e 01 (um) mês, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que já configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais aos autores, pelo o que entendo devida tal parcela. No tocante ao valor dos danos fixados, entendo por bem manter o seu quantum em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), posto que tal importe encontra-se dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende ao caráter dúplice que contém a sanção (pedagógico e reparador), não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito.

Por fim, no que se refere aos honorários advocatícios e custas processuais, dispõe o artigo 85 do CPC que as tais parcelas devem ser arcadas por parte do vencido, assim, não existe razões para afastar tal condenação. Deste modo, quanto a porcentagem fixada a título de honorários advocatícios, entendo por manter a condenação em 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 85, § 2º do CPC.

Ante o exposto, CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO à Apelação Cível, mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 02 de março de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
DESEMBARGADOR – RELATOR