



Número: **0032844-21.2014.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **10/08/2018**

Valor da causa: **R\$ 27.927,13**

Processo referência: **0032844-21.2014.8.14.0301**

Assuntos: **Indenização por Dano Material**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CONSTRUTORA TENDA S/A (APELANTE)	GUSTAVO DE CARVALHO AMAZONAS COTTA (ADVOGADO) RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA (ADVOGADO) ELISANGELA MOREIRA PINTO (ADVOGADO)
AC PARTICIPACOES LTDA (APELANTE)	ALESSANDRA APARECIDA SALES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
ALBA CLEYDE ARAUJO DE CASTRO DA CRUZ (APELADO)	PEDRO MIGUEL BAENA (ADVOGADO) GRACE OSVALDINA PONTES DE SOUSA AMANAJAS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3471943	19/08/2020 12:44	Acórdão	Acórdão
3462890	19/08/2020 12:44	Relatório	Relatório
3462891	19/08/2020 12:44	Voto do Magistrado	Voto
3462892	19/08/2020 12:44	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0032844-21.2014.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA TENDA S/A, AC PARTICIPACOES LTDA

APELADO: ALBA CLEYDE ARAUJO DE CASTRO DA CRUZ

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0032844-21.2014.814.0301

APELANTES: CONSTRUTORA TENDA S/A E AC PARTICIPAÇÕES LTDA

APELADA: ALBA CLEYDE ARAUJO DE CASTRO DA CRUZ

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - ART. 14 DO CPC - MÉRITO: ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA – RESPONSABILIDADE DAS EMPRESAS APELANTES - CONFIGURAÇÃO - DANOS MATERIAIS – CARACTERIZAÇÃO – LUCROS CESSANTES DEVIDOS – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - NECESSIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Aplicação intertemporal do CPC. Art. 14.
2. Atraso na entrega da obra. Culpa exclusiva das empresas recorrentes. Empreendimento que deveria ter sido entregue em outubro de 2013, já considerando o prazo de tolerância de 180 dias. Habite-se expedido tão somente em junho de 2014.
3. Lucros cessantes devidos a apelada, uma vez que restou comprovado o atraso injustificado da obra. Prejuízo presumido do comprador que fica impossibilitado de usufruir do bem, no prazo estipulado.
4. Havendo sucumbência recíproca aplica-se o teor do art. 21 do CPC/73 de forma que os honorários advocatícios e custas processuais devem ser proporcionalmente distribuídos entre as partes, uma vez que, dos 6 (seis) pedidos formulados pela recorrida, somente 1(um) foi acolhido.
5. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido, a fim de reformar a



sentença prolatada pelo juízo da 10ª Vara Cível da Capital, para tão somente redistribuir as custas e honorários advocatícios, devendo a autora, ora recorrida, arcar com 80% (oitenta por cento) e as requeridas, ora recorrentes, com 20% (vinte por cento), tudo com base no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, já fixado pelo juízo singular, com exigibilidade suspensa em relação a apelada, por ser beneficiária da justiça gratuita, mantendo os demais termos da sentença. É como voto.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como apelantes **CONSTRUTORA TENDA S/A E AC PARTICIPAÇÕES LTDA** e apelada **ALBA CLEYDE ARAUJO DE CASTRO DA CRUZ**.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em **CONHECER DO RECURSO, DANDO-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. O julgamento foi presidido pelo Desembargador Ricardo Ferreira Nunes.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

RELATÓRIO

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0032844-21.2014.814.0301
APELANTES: CONSTRUTORA TENDA S/A E AC PARTICIPAÇÕES LTDA
APELADA: ALBA CLEYDE ARAUJO DE CASTRO DA CRUZ
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RELATORA: DESª. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO interposto por CONSTRUTORA TENDA S/A E AC PARTICIPAÇÕES LTDA, inconformadas com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da AÇÃO ORDINÁRIA C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, ajuizada por ALBA CLEYDE ARAUJO DE CASTRO DA CRUZ, julgou parcialmente procedente a pretensão esposita na inicial.

Em sua exordial, narra a autora que celebrou em 25/09/2012 com a empresa requerida



contrato de promessa de compra e venda para aquisição de unidade imobiliária no empreendimento “Residencial Flor de Anani”, apto 103, com previsão de entrega para 30/04/2013, asseverando, entretanto, que o bem somente foi entregue em junho de 2014, já ultrapassado o prazo de tolerância de 180 dias.

Acrescentou que o prolongado atraso lhes acarretou inúmeros transtornos psíquicos e emocionais, além de notável humilhação, razão pela qual, pleiteou a concessão de tutela antecipatória para compelir o depósito pela requerida dos valores a título de lucros cessantes e, no mérito, pela condenação ao pagamento de indenização por danos morais em valor a ser arbitrado pelo magistrado.

Em Decisão Interlocutória (ID 833101), o magistrado *a quo* deferiu os benefícios da gratuidade de justiça.

As requeridas apresentaram contestação (ID 833102).

Fora realizada audiência (ID 833108).

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID 833109), que julgou parcialmente procedente os pedidos autorais, tão somente para condenar a requerida ao pagamento de danos materiais no importe de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, desde o esgotamento do prazo de tolerância até a entrega do imóvel, atualizada com juros legais de 1% ao mês, a contar da citação válida e correção monetária pelo IGPM, desde a data de cada pagamento.

Consta ainda no decisum a condenação de ambas as partes ao pagamento de custas e honorários advocatícios, arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, com exigibilidade suspensa, face o deferimento dos benefícios da gratuidade.

Inconformadas, as requeridas CONSTRUTORA TENDA S/A E AC PARTICIPAÇÕES LTDA, interuseram Recurso de Apelação (ID 833110).

Arguem que a fixação de lucros cessantes não pode ser presumida, sendo indispensável a demonstração de efetivo potencial de renda que a parte deixou de aferir em virtude de não dispor do bem naquele período, inexistindo dano material.

Sustentam que o imóvel não seria destinado a moradia, e que não havia lucro a ser aferido pela parte recorrida, salientando que não se admite lucros cessantes *in re ipsa*, pugnando ainda pela reforma da sentença em relação a sucumbência das apelantes, afirmando que foram vencidas em parte mínima dos pedidos autorais, devendo a apelada suportar integralmente os ônus sucumbenciais.

O prazo para apresentação das contrarrazões decorreu *in albis*, conforme certidão (ID 833111).

Coube-me por distribuição a relatoria do feito.

Considerando a natureza da lide, determinei a intimação das partes acerca da possibilidade de conciliação (ID 838608), a qual restou infrutífera, face o não comparecimento da apelada em audiência de conciliação (ID 21488745).

É o relatório.

VOTO



VOTO

APLICAÇÃO INTERTEMPORAL DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Cumpra salientar que o presente recurso fora interposto antes da vigência da Lei 13.105/2015, de 18/03/2016 (Novo Código de Processo Civil). Desse modo, com fulcro no art. 14 do CPC/2015, sua análise será feita com base no Código de Processo Civil revogado (CPC/1973), em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados e, ainda, ao que preleciona o dispositivo acima mencionado, vejamos:

“Art. 14 do CPC/2015- A NORMA PROCESSUAL NÃO RETROAGIRÁ E SERÁ APLICÁVEL IMEDIATAMENTE AOS PROCESSOS EM CURSO, RESPEITADOS OS ATOS PROCESSUAIS PRATICADOS E AS SITUAÇÕES JURÍDICAS CONSOLIDADAS SOB VIGÊNCIA DA NORMA REVOGADA”

Preenchidos os pressupostos processuais, conheço do recurso e passo a proferir o voto.

MÉRITO

Consta das razões deduzidas pelas empresas apelantes a impossibilidade de presunção de lucros cessantes, salientando que não teria restado comprovado os danos materiais experimentados pela recorrida, o que ensejaria a reforma da sentença.

Da análise do contrato firmado entre as partes, evidencia-se que a conclusão da obra foi prevista para abril de 2013, de sorte que, admitindo-se o prazo de tolerância de 180 dias, o empreendimento deveria ter sido concluído em outubro de 2013, contudo, pelo que consta dos autos, o habite-se somente foi concluído em junho de 2014.

Não obstante a previsão contratual de extensão do prazo por motivos de força maior, a alegada escassez de mão-de-obra e materiais, não caracteriza circunstâncias imprevisíveis e inevitáveis, não tendo o condão de romper o nexo de causalidade entre a conduta ilícita e o dano experimentado pelo comprador, de modo a elidir a responsabilidade da construtora pelo atraso da obra.

Quanto ao instituto da força maior, traz-se à baila a lição de de Sergio Cavaliere Filho (*in Programa de Responsabilidade Civil, 8ª ed., São Paulo: Atlas, 2008, p. 65/66*):

“(…)

No que respeita ao caso fortuito e à força maior, o Código atual manteve a mesma disciplina do Código anterior. Continuam previstos na parte relativa ao inadimplemento das obrigações – disposições gerais, art. 393, reprodução fiel do antigo art. 1058: “O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.



(...) se o evento for inevitável, ainda que previsível, por se tratar de fato superior às forças do agente, como normalmente são os fatos da Natureza, como as tempestades, enchentes, etc., estaremos em face da força maior, como o próprio nome diz. É o act of God, no dizer dos ingleses, em relação ao qual o agente nada pode fazer para evitá-lo, ainda que previsível.

(...)

O caso fortuito e a força maior excluem o nexo causal por constituírem também causa estranha à conduta do aparente agente, ensejadora direta do evento. (...)"

Conclui-se, pois, que não há que se falar em ausência de responsabilidade das recorrentes pelo atraso ocorrido na entrega do imóvel adquirido pela apelada, pois os suscitados percalços noticiados não se coadunam aos conceitos de caso fortuito ou força maior. Outrossim, a necessidade de trabalhadores para executar o projeto vendido e de materiais para executar a obra são eventos absolutamente previsíveis, que devem ser considerados pela ré quando do anúncio do empreendimento e da efetivação das vendas.

Ora, as construtoras vêm lançando inúmeros empreendimentos de forma concomitante, sem que tenham, de fato, os meios para honrar o compromisso assumido perante os consumidores - os quais, por sua vez, veem-se compelidos ao pagamento tempestivo das parcelas mensais e dos inúmeros e expressivos reforços avençados.

Colaciona-se, nessa esteira a jurisprudência pertinente ao tema:

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZATÓRIA. Mostra-se inadmissível a prorrogação indeterminada do prazo para a entrega de obra sob alegações de caso fortuito ou força maior, pois latente a afronta ao art. 51, do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, no caso, sequer possível o enquadramento do atraso em tais hipóteses, pois problemas climáticos e de solo, bem como embargo da Delegacia Regional do Trabalho, são inerentes à atividade da construção civil, sendo impositiva a condenação da ré ao pagamento de indenização pelo dano moral suportado pela autora. Precedentes da Corte. Inviável a condenação ao pagamento de multa pelo atraso na entrega quando ausente qualquer previsão contratual nesse sentido, bem como a fixação de indenização por dano material, pois a demandante assumiu o risco do negócio ao adquirir mobiliário mesmo tendo conhecimento do atraso. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.” (Apelação Cível Nº 70053737953, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 14/08/2013).



Destarte, conclui-se pela impossibilidade de se considerar legal o atraso na entrega da obra, posteriormente ao prazo previsto na cláusula de tolerância, restando, portanto, caracterizada a violação de um dever jurídico por parte da ré.

A responsabilidade civil funda-se em três requisitos, quais sejam: conduta culposa do agente, dano e nexa causal entre a primeira e o segundo, de acordo com a conjugação dos arts. 186 e 927, ambos do Código Civil. Ausente um só desses pressupostos, não há de se falar em indenização.

Sergio Cavalieri Filho (in Programa de Responsabilidade Civil, 6ª edição, Editora Malheiros, 2005, fl. 41), ensina:

“Sendo o ato ilícito, conforme já assinalado, o conjunto de pressupostos da responsabilidade, quais seriam esses pressupostos na responsabilidade subjetiva? Há primeiramente um elemento formal, que é a violação de um dever jurídico mediante conduta voluntária; um elemento subjetivo, que pode ser o dolo ou a culpa; e, ainda, um elemento causal-material, que é o dano e a respectiva relação de causalidade. Esses três elementos, apresentados pela doutrina francesa como pressupostos da responsabilidade civil subjetiva, podem ser claramente identificados no art. 186 do Código Civil, mediante simples análise do seu texto, a saber:

- a) conduta culposa do agente, o que fica patente pela expressão “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia”;
- b) nexa causal, que vem expresso no verbo causar; e
- c) dano, revelado nas expressões “ violar direito ou causar dano a outrem”.

Assim, a partir do momento em que alguém, mediante conduta culposa, viola direito de outrem e causa-lhe dano, está-se diante de um ato ilícito, e deste ato deflui o inexorável dever de indenizar, consoante o art. 927 do Código Civil”.

No caso em comento, a violação de um dever jurídico por parte das demandadas restou consubstanciada no abusivo descumprimento do prazo para a entrega da unidade imobiliária. A culpa ou dolo, no caso, é dispensável, em razão da incidência da legislação consumerista.

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, mostra-se possível a fixação de aluguéis, em favor do promissário comprador, durante o tempo em que a promitente vendedora permaneceu em mora, como forma de reparação pela privação de utilização do imóvel, independente de prova da finalidade para a qual o bem foi adquirido. Colaciona-se, neste sentido, os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO



DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. 2. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. SÚMULA 83/STJ. 4. DANO MORAL. MODIFICAÇÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO DESPROVIDO. (...)

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. Inviável alterar o valor de indenização decorrente de atraso na entrega de imóvel quando fixado pela instância de origem com base na condição econômica dos litigantes, bem como na intensidade da culpa do réu e suas consequências, concluindo o Tribunal a quo que o inadimplemento contratual causou frustração, angústia e sofrimento à parte ante a impossibilidade de ter o imóvel que adquiriu para residir no prazo contratado, pois, notadamente considerando que a quantia arbitrada não é exorbitante, seria necessário o revolvimento do material probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 395.105/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 01/06/2015)

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. **Esta Corte Superior já firmou entendimento 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** . 2. Agravo regimental não provido.” (AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013).

Por conseguinte, tratando-se de prejuízo presumível, deve ser mantida a sentença no tocante ao dever da promitente vendedora de pagar indenização a título de lucros cessantes, na forma de aluguéis durante os meses de atraso.

Por fim, pugnam as apelantes pela redistribuição dos ônus sucumbenciais, argumentando



que, de todos os pedidos formulados pela apelada, somente um deles foi julgado procedente, devendo arcar com a integralmente com as custas e honorários advocatícios.

Pois bem, da leitura dos autos, tem-se que que a autora pretendia o seguinte: 1) que os réus fossem condenados a lhe pagar uma indenização por danos materiais no valor de R\$8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais) referente aos 14 (quatorze) meses de atraso na entrega da obra; 2) danos morais no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais); 3) declaração de nulidade do parágrafo primeiro da clausula 9ª do contrato que prevê a prorrogação do prazo da entrega do imóvel em 180 (cento e oitenta) dias; 4) ressarcimento dos valores pagos a título de INCC a partir da data de 30 de abril de 2013 em razão do atraso na entrega da obra; 5) pagamento de R\$7.138,85 (sete mil cento e trinta e oito reais e oitenta e cinco centavos) a título de multa compensatória de 2% (dois por cento); 6) ressarcimento dos valores pagos a título de taxa de obra no montante de R\$2.388,28 (dois mil trezentos e oitenta e oito reais e vinte e oito centavos).

Proferida a sentença e julgado o recurso, tenho que a parte autora consagrou-se vencedora apenas no que diz respeito aos lucros cessantes, de modo que as partes foram condenadas a arcarem com o pagamento das custas e despesas processuais em partes iguais, considerando o percentual de 10% sobre o valor da condenação.

Nesse cenário, entendo que merece ser mantida a sucumbência recíproca já fixada pelo magistrado *a quo*, no entanto, a apelada deve arcar com a proporção de 80% (oitenta por cento) de custas e honorários advocatícios e as demandadas com 20% (vinte por cento), uma vez que, como já mencionado alhures, dos 6 (seis) pedidos formulados, somente 1 (um) deles foi atendido, sendo de rigor a modificação da sentença nesses termos, ressaltando que em relação a apelada a exigibilidade está suspensa, face o deferimento dos benefícios da gratuidade.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, Conheço do **RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, a fim de reformar a sentença prolatada pelo juízo da 10ª Vara Cível da Capital, para tão somente redistribuir as custas e honorários advocatícios, devendo a autora, ora recorrida, arcar com 80% (oitenta por cento) e as requeridas, ora recorrentes, com 20% (vinte por cento), considerando o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação já fixado pelo juízo singular, com exigibilidade suspensa em relação a apelada, por ser beneficiária da justiça gratuita, mantendo os demais termos da sentença.

É como voto.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora - Relatora

Belém, 12/08/2020



APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0032844-21.2014.814.0301
APELANTES: CONSTRUTORA TENDA S/A E AC PARTICIPAÇÕES LTDA
APELADA: ALBA CLEYDE ARAUJO DE CASTRO DA CRUZ
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO interposto por CONSTRUTORA TENDA S/A E AC PARTICIPAÇÕES LTDA, inconformadas com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da AÇÃO ORDINÁRIA C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, ajuizada por ALBA CLEYDE ARAUJO DE CASTRO DA CRUZ, julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial.

Em sua exordial, narra a autora que celebrou em 25/09/2012 com a empresa requerida contrato de promessa de compra e venda para aquisição de unidade imobiliária no empreendimento “Residencial Flor de Anani”, apto 103, com previsão de entrega para 30/04/2013, asseverando, entretanto, que o bem somente foi entregue em junho de 2014, já ultrapassado o prazo de tolerância de 180 dias.

Acrescentou que o prolongado atraso lhes acarretou inúmeros transtornos psíquicos e emocionais, além de notável humilhação, razão pela qual, pleiteou a concessão de tutela antecipatória para compelir o depósito pela requerida dos valores a título de lucros cessantes e, no mérito, pela condenação ao pagamento de indenização por danos morais em valor a ser arbitrado pelo magistrado.

Em Decisão Interlocutória (ID 833101), o magistrado *a quo* deferiu os benefícios da gratuidade de justiça.

As requeridas apresentaram contestação (ID 833102).

Fora realizada audiência (ID 833108).

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID 833109), que julgou parcialmente procedente os pedidos autorais, tão somente para condenar a requerida ao pagamento de danos materiais no importe de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, desde o esgotamento do prazo de tolerância até a entrega do imóvel, atualizada com juros legais de 1% ao mês, a contar da citação válida e correção monetária pelo IGPM, desde a data de cada pagamento.

Consta ainda no decisum a condenação de ambas as partes ao pagamento de custas e honorários advocatícios, arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, com exigibilidade suspensa, face o deferimento dos benefícios da gratuidade.

Inconformadas, as requeridas CONSTRUTORA TENDA S/A E AC PARTICIPAÇÕES LTDA, interuseram Recurso de Apelação (ID 833110).

Arguem que a fixação de lucros cessantes não pode ser presumida, sendo indispensável a demonstração de efetivo potencial de renda que a parte deixou de aferir em virtude de não



dispor do bem naquele período, inexistindo dano material.

Sustentam que o imóvel não seria destinado a moradia, e que não havia lucro a ser aferido pela parte recorrida, salientando que não se admite lucros cessantes *in re ipsa*, pugnando ainda pela reforma da sentença em relação a sucumbência das apelantes, afirmando que foram vencidas em parte mínima dos pedidos autorais, devendo a apelada suportar integralmente os ônus sucumbenciais.

O prazo para apresentação das contrarrazões decorreu *in albis*, conforme certidão (ID 833111).

Coube-me por distribuição a relatoria do feito.

Considerando a natureza da lide, determinei a intimação das partes acerca da possibilidade de conciliação (ID 838608), a qual restou infrutífera, face o não comparecimento da apelada em audiência de conciliação (ID 21488745).

É o relatório.



VOTO

APLICAÇÃO INTERTEMPORAL DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Cumpra salientar que o presente recurso fora interposto antes da vigência da Lei 13.105/2015, de 18/03/2016 (Novo Código de Processo Civil). Desse modo, com fulcro no art. 14 do CPC/2015, sua análise será feita com base no Código de Processo Civil revogado (CPC/1973), em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados e, ainda, ao que preleciona o dispositivo acima mencionado, vejamos:

“Art. 14 do CPC/2015- A NORMA PROCESSUAL NÃO RETROAGIRÁ E SERÁ APLICÁVEL IMEDIATAMENTE AOS PROCESSOS EM CURSO, RESPEITADOS OS ATOS PROCESSUAIS PRATICADOS E AS SITUAÇÕES JURÍDICAS CONSOLIDADAS SOB VIGÊNCIA DA NORMA REVOGADA”

Preenchidos os pressupostos processuais, conheço do recurso e passo a proferir o voto.

MÉRITO

Consta das razões deduzidas pelas empresas apelantes a impossibilidade de presunção de lucros cessantes, salientando que não teria restado comprovado os danos materiais experimentados pela recorrida, o que ensejaria a reforma da sentença.

Da análise do contrato firmado entre as partes, evidencia-se que a conclusão da obra foi prevista para abril de 2013, de sorte que, admitindo-se o prazo de tolerância de 180 dias, o empreendimento deveria ter sido concluído em outubro de 2013, contudo, pelo que consta dos autos, o habite-se somente foi concluído em junho de 2014.

Não obstante a previsão contratual de extensão do prazo por motivos de força maior, a alegada escassez de mão-de-obra e materiais, não caracteriza circunstâncias imprevisíveis e inevitáveis, não tendo o condão de romper o nexo de causalidade entre a conduta ilícita e o dano experimentado pelo comprador, de modo a elidir a responsabilidade da construtora pelo atraso da obra.

Quanto ao instituto da força maior, traz-se à baila a lição de de Sergio Cavaliere Filho (*in Programa de Responsabilidade Civil, 8ª ed., São Paulo: Atlas, 2008, p. 65/66*):

“(…)

No que respeita ao caso fortuito e à força maior, o Código atual manteve a mesma disciplina do Código anterior. Continuam previstos na parte relativa ao inadimplemento das obrigações – disposições gerais, art. 393, reprodução fiel do antigo art. 1058: “O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.



(...) se o evento for inevitável, ainda que previsível, por se tratar de fato superior às forças do agente, como normalmente são os fatos da Natureza, como as tempestades, enchentes, etc., estaremos em face da força maior, como o próprio nome diz. É o act of God, no dizer dos ingleses, em relação ao qual o agente nada pode fazer para evitá-lo, ainda que previsível.

(...)

O caso fortuito e a força maior excluem o nexo causal por constituírem também causa estranha à conduta do aparente agente, ensejadora direta do evento. (...)"

Conclui-se, pois, que não há que se falar em ausência de responsabilidade das recorrentes pelo atraso ocorrido na entrega do imóvel adquirido pela apelada, pois os suscitados percalços noticiados não se coadunam aos conceitos de caso fortuito ou força maior. Outrossim, a necessidade de trabalhadores para executar o projeto vendido e de materiais para executar a obra são eventos absolutamente previsíveis, que devem ser considerados pela ré quando do anúncio do empreendimento e da efetivação das vendas.

Ora, as construtoras vêm lançando inúmeros empreendimentos de forma concomitante, sem que tenham, de fato, os meios para honrar o compromisso assumido perante os consumidores - os quais, por sua vez, veem-se compelidos ao pagamento tempestivo das parcelas mensais e dos inúmeros e expressivos reforços avençados.

Colaciona-se, nessa esteira a jurisprudência pertinente ao tema:

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZATÓRIA. Mostra-se inadmissível a prorrogação indeterminada do prazo para a entrega de obra sob alegações de caso fortuito ou força maior, pois latente a afronta ao art. 51, do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, no caso, sequer possível o enquadramento do atraso em tais hipóteses, pois problemas climáticos e de solo, bem como embargo da Delegacia Regional do Trabalho, são inerentes à atividade da construção civil, sendo impositiva a condenação da ré ao pagamento de indenização pelo dano moral suportado pela autora. Precedentes da Corte. Inviável a condenação ao pagamento de multa pelo atraso na entrega quando ausente qualquer previsão contratual nesse sentido, bem como a fixação de indenização por dano material, pois a demandante assumiu o risco do negócio ao adquirir mobiliário mesmo tendo conhecimento do atraso. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. ” (Apelação Cível Nº 70053737953, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 14/08/2013).



Destarte, conclui-se pela impossibilidade de se considerar legal o atraso na entrega da obra, posteriormente ao prazo previsto na cláusula de tolerância, restando, portanto, caracterizada a violação de um dever jurídico por parte da ré.

A responsabilidade civil funda-se em três requisitos, quais sejam: conduta culposa do agente, dano e nexo causal entre a primeira e o segundo, de acordo com a conjugação dos arts. 186 e 927, ambos do Código Civil. Ausente um só desses pressupostos, não há de se falar em indenização.

Sergio Cavalieri Filho (in Programa de Responsabilidade Civil, 6ª edição, Editora Malheiros, 2005, fl. 41), ensina:

“Sendo o ato ilícito, conforme já assinalado, o conjunto de pressupostos da responsabilidade, quais seriam esses pressupostos na responsabilidade subjetiva? Há primeiramente um elemento formal, que é a violação de um dever jurídico mediante conduta voluntária; um elemento subjetivo, que pode ser o dolo ou a culpa; e, ainda, um elemento causal-material, que é o dano e a respectiva relação de causalidade. Esses três elementos, apresentados pela doutrina francesa como pressupostos da responsabilidade civil subjetiva, podem ser claramente identificados no art. 186 do Código Civil, mediante simples análise do seu texto, a saber:

- a) conduta culposa do agente, o que fica patente pela expressão “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia”;
- b) nexo causal, que vem expresso no verbo causar; e
- c) dano, revelado nas expressões “ violar direito ou causar dano a outrem”.

Assim, a partir do momento em que alguém, mediante conduta culposa, viola direito de outrem e causa-lhe dano, está-se diante de um ato ilícito, e deste ato deflui o inexorável dever de indenizar, consoante o art. 927 do Código Civil”.

No caso em comento, a violação de um dever jurídico por parte das demandadas restou consubstanciada no abusivo descumprimento do prazo para a entrega da unidade imobiliária. A culpa ou dolo, no caso, é dispensável, em razão da incidência da legislação consumerista.

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, mostra-se possível a fixação de aluguéis, em favor do promissário comprador, durante o tempo em que a promitente vendedora permaneceu em mora, como forma de reparação pela privação de utilização do imóvel, independente de prova da finalidade para a qual o bem foi adquirido. Colaciona-se, neste sentido, os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO



DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. 2. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. SÚMULA 83/STJ. 4. DANO MORAL. MODIFICAÇÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO DESPROVIDO. (...)

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. Inviável alterar o valor de indenização decorrente de atraso na entrega de imóvel quando fixado pela instância de origem com base na condição econômica dos litigantes, bem como na intensidade da culpa do réu e suas consequências, concluindo o Tribunal a quo que o inadimplemento contratual causou frustração, angústia e sofrimento à parte ante a impossibilidade de ter o imóvel que adquiriu para residir no prazo contratado, pois, notadamente considerando que a quantia arbitrada não é exorbitante, seria necessário o revolvimento do material probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 395.105/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 01/06/2015)

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. **Esta Corte Superior já firmou entendimento 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** . 2. Agravo regimental não provido.” (AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013).

Por conseguinte, tratando-se de prejuízo presumível, deve ser mantida a sentença no tocante ao dever da promitente vendedora de pagar indenização a título de lucros cessantes, na forma de aluguéis durante os meses de atraso.

Por fim, pugnam as apelantes pela redistribuição dos ônus sucumbenciais, argumentando



que, de todos os pedidos formulados pela apelada, somente um deles foi julgado procedente, devendo arcar com a integralmente com as custas e honorários advocatícios.

Pois bem, da leitura dos autos, tem-se que que a autora pretendia o seguinte: 1) que os réus fossem condenados a lhe pagar uma indenização por danos materiais no valor de R\$8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais) referente aos 14 (quatorze) meses de atraso na entrega da obra; 2) danos morais no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais); 3) declaração de nulidade do parágrafo primeiro da clausula 9ª do contrato que prevê a prorrogação do prazo da entrega do imóvel em 180 (cento e oitenta) dias; 4) ressarcimento dos valores pagos a título de INCC a partir da data de 30 de abril de 2013 em razão do atraso na entrega da obra; 5) pagamento de R\$7.138,85 (sete mil cento e trinta e oito reais e oitenta e cinco centavos) a título de multa compensatória de 2% (dois por cento); 6) ressarcimento dos valores pagos a título de taxa de obra no montante de R\$2.388,28 (dois mil trezentos e oitenta e oito reais e vinte e oito centavos).

Proferida a sentença e julgado o recurso, tenho que a parte autora consagrou-se vencedora apenas no que diz respeito aos lucros cessantes, de modo que as partes foram condenadas a arcarem com o pagamento das custas e despesas processuais em partes iguais, considerando o percentual de 10% sobre o valor da condenação.

Nesse cenário, entendo que merece ser mantida a sucumbência recíproca já fixada pelo magistrado *a quo*, no entanto, a apelada deve arcar com a proporção de 80% (oitenta por cento) de custas e honorários advocatícios e as demandadas com 20% (vinte por cento), uma vez que, como já mencionado alhures, dos 6 (seis) pedidos formulados, somente 1 (um) deles foi atendido, sendo de rigor a modificação da sentença nesses termos, ressaltando que em relação a apelada a exigibilidade está suspensa, face o deferimento dos benefícios da gratuidade.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, Conheço do **RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, a fim de reformar a sentença prolatada pelo juízo da 10ª Vara Cível da Capital, para tão somente redistribuir as custas e honorários advocatícios, devendo a autora, ora recorrida, arcar com 80% (oitenta por cento) e as requeridas, ora recorrentes, com 20% (vinte por cento), considerando o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação já fixado pelo juízo singular, com exigibilidade suspensa em relação a apelada, por ser beneficiária da justiça gratuita, mantendo os demais termos da sentença.

É como voto.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora - Relatora



APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0032844-21.2014.814.0301
APELANTES: CONSTRUTORA TENDA S/A E AC PARTICIPAÇÕES LTDA
APELADA: ALBA CLEYDE ARAUJO DE CASTRO DA CRUZ
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - ART. 14 DO CPC - MÉRITO: ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA – RESPONSABILIDADE DAS EMPRESAS APELANTES - CONFIGURAÇÃO - DANOS MATERIAIS – CARACTERIZAÇÃO – LUCROS CESSANTES DEVIDOS – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - NECESSIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Aplicação intertemporal do CPC. Art. 14.
2. Atraso na entrega da obra. Culpa exclusiva das empresas recorrentes. Empreendimento que deveria ter sido entregue em outubro de 2013, já considerando o prazo de tolerância de 180 dias. Habite-se expedido tão somente em junho de 2014.
3. Lucros cessantes devidos a apelada, uma vez que restou comprovado o atraso injustificado da obra. Prejuízo presumido do comprador que fica impossibilitado de usufruir do bem, no prazo estipulado.
4. Havendo sucumbência recíproca aplica-se o teor do art. 21 do CPC/73 de forma que os honorários advocatícios e custas processuais devem ser proporcionalmente distribuídos entre as partes, uma vez que, dos 6 (seis) pedidos formulados pela recorrida, somente 1(um) foi acolhido.
5. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido, a fim de reformar a sentença prolatada pelo juízo da 10ª Vara Cível da Capital, para tão somente redistribuir as custas e honorários advocatícios, devendo a autora, ora recorrida, arcar com 80% (oitenta por cento) e as requeridas, ora recorrentes, com 20% (vinte por cento), tudo com base no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, já fixado pelo juízo singular, com exigibilidade suspensa em relação a apelada, por ser beneficiária da justiça gratuita, mantendo os demais termos da sentença. É como voto.

ACÓRDÃO



Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como apelantes **CONSTRUTORA TENDA S/A E AC PARTICIPAÇÕES LTDA** e apelada **ALBA CLEYDE ARAUJO DE CASTRO DA CRUZ**.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em **CONHECER DO RECURSO, DANDO-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. O julgamento foi presidido pelo Desembargador Ricardo Ferreira Nunes.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

