



Número: **0019496-96.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **09/04/2018**

Valor da causa: **R\$ 105.000,00**

Processo referência: **0019496-96.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Obrigações de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELANTE)	AMAIAMA LAMARAO JOSAPHAT (ADVOGADO)
IRANILDO FREITAS DA SILVA (APELANTE)	JORGE OTAVIO LEMOS MENDONCA (ADVOGADO)
IRANILDO FREITAS DA SILVA (APELADO)	JORGE OTAVIO LEMOS MENDONCA (ADVOGADO)
META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELADO)	AMAIAMA LAMARAO JOSAPHAT (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5382729	16/06/2021 07:57	Decisão	Decisão

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0019496-96.2015.8.14.0301.

COMARCA: BELÉM/PA.

APELANTE/APELADO: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ADVOGADO: AMAIAMA LAMARÃO JOSAPHAT – OAB/PA N. 21.117-B.

APELADO/APELANTE: IRANILDO FREITAS DA SILVA.

ADVOGADO: JORGE OTAVIO LEMOS MENDONÇA – OAB/PA N. 7.888.

DECISÃO MONOCRÁTICA

DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. APELAÇÃO INTERPOSTA PELO AUTOR. SENTENÇA PROFERIDA EM AUDIÊNCIA. ADVOGADO DO AUTOR PRESENTE NO ATO. INCIDÊNCIA DO ART. 1.003, §1º, DO CPC. RECURSO INTEMPESTIVO. APELAÇÃO INTERPOSTA PELO RÉU. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADOS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO CONSTRUTOR. APELAÇÃO DO AUTOR NÃO CONHECIDA. APELAÇÃO DO RÉU CONHECIDA E DESPROVIDA.

Tratam-se de **APELAÇÕES CÍVEIS** interpostas, respectivamente, por **META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **IRANILDO FREITAS DA SILVA** diante do inconformismo de ambos com sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém nos autos da Ação Ordinária que o segundo apelante move em desfavor do primeiro. Os pedidos foram julgados **parcialmente procedentes, condenando o réu a restituir ao autor os valores comprovadamente pagos com aluguel, desde o esgotamento do prazo de tolerância até a entrega do empreendimento, acrescido de correção monetária pelo IGPM desde a data do pagamento e juros de mora de 1% ao mês. As partes foram condenadas ao pagamento das custas e despesas processuais em partes iguais, bem como a compensarem os honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, ficando a exigibilidade suspensa em relação ao autor, por ser beneficiário da assistência judiciária gratuita.**

Em suas **razões**, o primeiro apelante sustenta, em suma, a ocorrência de caso fortuito e força maior, capazes de afastar qualquer ilegalidade ou abusividade no contrato.

Argumenta que a situação exposta não evidencia responsabilidade objetiva, sendo



imperioso identificar-se o ato ilegal para que possa ser compelida ao dever de indenizar.

Segue argumentando sobre a impossibilidade de condenação em lucros cessantes, os quais, no seu entender, não podem ser presumidos.

O autor apresentou recurso de apelação, argumentando em suas **razões**, resumidamente, que faz jus à indenização por danos morais e à multa contratual pelo não cumprimento dos termos do contrato por parte do réu.

Houve oferecimento de **contrarrrazões** aos dois recursos de apelação interpostos.

É relatório. Decido monocraticamente.

De início, destaco que o recurso de apelação interposto pelo autor IRANILDO FREITAS DA SILVA não comporta conhecimento, por ser manifestamente intempestivo.

É que a sentença fora proferida em audiência ocorrida em 29/03/2016, já sob a égide do novo CPC, portanto, na qual o mencionado apelante estava presente, devidamente acompanhado de seu advogado, que, inclusive, é o mesmo que subscreve o recurso de apelação.

Desta forma, deve incidir à espécie a regra prevista no art. 1.003, §1º, do CPC, que abaixo transcrevo:

Art. 1.003. O prazo para interposição de recurso conta-se da data em que os advogados, a sociedade de advogados, a Advocacia Pública, a Defensoria Pública ou o Ministério Público são intimados da decisão.

§ 1º Os sujeitos previstos no caput considerar-se-ão intimados em audiência quando nesta for proferida a decisão.

Desta forma, tendo em vista que a sentença foi proferida em audiência ocorrida em 29/03/2016, tem-se que o prazo recursal iniciou-se em 30/03/2016, esgotando-se em 19/04/2016. Todavia o recurso de apelação do autor foi interposto apenas em 26/04/2016, quando, notadamente, já havia expirado o prazo legal de 15 dias úteis para interposição.

Assim, com fundamento no art. 932, III, do CPC, NÃO CONHEÇO do recurso de apelação interposto por IRANILDO FREITAS DA SILVA, face sua intempestividade.

Avançando, presentes os requisitos de admissibilidade da apelação interposta por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conheço do recurso e passo a analisa-lo.

Sem delongas, o presente recurso não comporta acolhimento, conforme passo a expor.

Aduz o recorrente que a ocorrência de caso fortuito e força maior, consistente em



paralisações, greves dos trabalhadores da construção civil, falta de mão de obra qualificada e de materiais adequados e qualidade, assim, como períodos intensos de chuva, afastam qualquer ilegalidade ou abusividade no contrato.

Com efeito, não lhe assiste razão, pois não é de hoje que a jurisprudência de nosso de tribunal e demais tribunais pátrios entende que esses argumentos expostos pelo apelante não são aptos a caracterizar caso fortuito e força maior, senão vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. **ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS.** PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS PREVISTOS NO CONTRATO. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. O magistrado, de ofício ou a requerimento da parte, pode rever ou até mesmo afastar o valor da multa cominatória (obrigação de fazer ? art. 461, § 6º, do CPC), inclusive depois do trânsito em julgado da sentença, especialmente quando houver a modificação da situação em que foi cominada. 2. **O caso fortuito e a força maior, reiteradamente alegado como justificativa para atrasos nas obras ou entrega de unidades habitacionais, não deve estar diretamente ligado a atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, tal como as alegadas e não provadas dificuldades para aquisição de cimento e aço, ou ainda a anormalidade no índice pluviométrico no ano de 2007, porquanto totalmente previsíveis por estas empresas que dispõem de maiores condições técnicas e financeiras para adaptarem-se ou enfrentarem possíveis adversidades mercadológicas se comparadas aos compradores e/ou consumidores, partes mais fracas da relação contratual.** 3. **Aquele que se dispõe a exercer determinada atividade no mercado de consumo responde pelos riscos desta atividade não sendo legítimo transferi-los ao promitente comprador.** (...) 12. Apelação conhecida e parcialmente provida. (2015.02845333-13, 149.369, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-08-06, Publicado em 2015-08-10)

APELAÇÃO CIVEL AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE DEFERIMENTO DOS LUCROS CESSANTES **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DANO PRESUMIDO NÃO CONFIGURAÇÃO DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR REPARAÇÃO CIVIL DEVIDA SENTENÇA QUE MERECE SER MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.** 1-No presente caso, a ora recorrente embora tenha pactuado contrato de compra e venda com prazo de entrega do imóvel para setembro/2010, com prorrogação por mais 180 (cento e oitenta) dias, isto é, prazo fatal para março/2011 (letras F e G do Quadro de Resumo do Contrato de Compromisso de Compra e Venda -fls. 32-56), somente efetuou a entrega do imóvel no dia 12/04/2012, fato que faz nascer o direito dos promitentes compradores de serem indenizados a título de lucros cessantes pelo período em que estiveram impossibilitados de alugar o imóvel. 2-Nesse sentido, há a presunção em favor do consumidor quanto aos lucros cessantes derivados do atraso na entrega do imóvel. Ora, se a recorrente é a única responsável pelo atraso da obra, é desarrazoado exigir do consumidor que arque com os custos desta demora. Assim, tendo sido ela quem descumpriu o contrato, nada mais justo que também



responda pelas consequências econômicas da transgressão, nos termos do art. 395 do CC. 3-Tal assertiva se deve ao fato dos compromissários compradores, ora apelados, não terem recebido no tempo em que foi apurado em contrato, o imóvel objeto da demanda, tendo, via de consequência, deixado de usufruir do bem, direta ou indiretamente, auferir os lucros, e, ainda, além do pagamento das parcelas dos imóveis adquiridos, continuar os gastos com locação, o que gera sobrecarga financeira, por culpa exclusiva da empresa apelante. 4-In casu, verifica-se patente os prejuízos suportados pelos ora recorridos, presumindo-se sua frustração diante do atraso na entrega do imóvel adquirido. Em verdade, o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial aos compradores/apelado, fato capaz de ensejar danos materiais e sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos. 5- **Ademais, as alegações da parte recorrente vieram desacompanhadas de qualquer prova capaz de demonstrar que o caso fortuito ou força maior ocorreu e de que forma acabou prejudicando o andamento da construção do empreendimento, a fim de justificar o atraso da obra. Por outro lado, a situação exposta traduz fato inerente à própria atividade da construtora, pois relacionado à construção civil, não se amoldando como hipótese de caso fortuito ou força maior.** 6-Nos últimos tempos, os argumentos das empreendedoras do ramo da construção civil para tentar justificar injustificáveis atrasos na entrega de imóveis são de toda ordem: chuvas, greves na construção civil, crise econômica no mundo, escassez de mão de obra, demora nos trâmites administrativos. Ocorre que, esses motivos não são suficientes para justificar o atraso na entrega da edificação. 7- Sendo assim, não há como admitir que o ônus contratual decorrente do atraso fique a cargo do consumidor, que é a parte vulnerável na relação jurídica, mormente quando o descumprimento contratual é decorrente de culpa exclusiva da construtora apelante. 8-Desta feita, uma vez caracterizado o ato ilícito perpetrado pela empresa recorrente em razão do atraso na entrega do imóvel, devido se mostra a reparação civil pelos danos sofridos, não merecendo reparos a sentença ora vergastada. 9-Recurso conhecido e improvido. **(2018.05064284-26, 199.256, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-12-11, Publicado em 2018-12-17)**

APELAÇÃO CÍVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL POR **ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - MOTIVO DE FORÇA MAIOR - INOCORRÊNCIA - IMPERIOSA A DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DE TODAS AS IMPORTÂNCIAS PAGAS DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS. CABIMENTO.** 1. Correta a r. Sentença recorrida, já que evidente a mora da vendedora pelo atraso na entrega da unidade compromissada ao autor, não lhe assistindo razão quando tenta se isentar da culpa pela inadimplência do pactuado, na medida em que ausente situação de caso fortuito ou força maior alegados, devendo, assim, responder pelos efeitos decorrentes de sua mora. 2.Por força do término do contrato, a situação fática deverá voltar ao status quo ante, sendo reavido pelos apelados os valores pagos em sua integralidade, sem qualquer direito de retenção por parte da apelante. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. **(2018.00871077-08, 186.543, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-02-20, Publicado em 2018-03-07)**



Assim, não correta a sentença quando entendeu pela não caracterização de caso fortuito ou de força maior, aptos a afastar qualquer ilegalidade ou abusividade no contrato, permanecendo, portanto, o dever de indenizar o autor/apelado pelos danos a que a recorrente foi condenada.

Prosseguindo, o recorrente tece argumentos sobre ausência de responsabilidade objetiva no presente caso. Todavia, novamente não lhe assiste razão.

É que o contrato entabulado entre as partes é regido pelo Código de Defesa do Consumidor, que, em seus arts. 12 e 14, prevê ser objetiva a responsabilidade em casos como o presente, a qual somente será afastada nas hipóteses previstas em seu §3º, daquele último dispositivo, que não restam caracterizadas na situação em análise.

Neste sentido, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DOS 180 DIAS. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELA JURISPRUDÊNCIA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. COMPROVAÇÃO DOS FATOS QUE GERARAM CONSTRANGIMENTO E SEUS DESDOBRAMENTOS NA ESFERA PERSONALÍSSIMA DO DEMANDANTE. DEVER DE INDENIZAR. PEDIDO ALTERNATIVO DE MINORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REJEITADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. REPOSIÇÃO DO VALOR DA MOEDA. PRECEDENTES. CONGELAMENTO DAS PARCELAS DO IMÓVEL. VEDAÇÃO RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (...) Inicialmente, quanto à responsabilização civil da Apelante/requerida por eventuais prejuízos oriundos do atraso na entrega do bem, cumpre frisar, a aplicação dos princípios consoante determina o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, diante do enquadramento das partes nas figuras de consumidor e fornecedor, nos termos dos artigos 2º e 3º da citada lei, já que a Empresa Apelante comercializa no mercado de consumo, bem imóvel, que foi adquirido pelo Apelado como destinatário final, verbis: Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços. Visando equilibrar a relação jurídica face a condição de vulnerabilidade do consumidor, o mencionado diploma tem como preceito basilar a teoria da responsabilidade objetiva do fornecedor, consagrada nos arts. 12 e 14, do CDC, verbis: Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos. Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos. Destarte, por força dos



citados dispositivos, não restam dúvidas de que o Apelante responde objetivamente pelos danos cometidos na esfera patrimonial e extrapatrimonial do Apelado, ou seja, independentemente da verificação do elemento culpa. (...) (2016.03516068-24, Não Informado, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2016-09-08, Publicado em 2016-09-08)

Desta forma, resta claro que o ora apelante responde independente de culpa pelos danos suportados pelo apelado em decorrência do descumprimento do contrato existente entre as partes.

Finalmente, no que se refere às alegações relativas ao dever de indenização por lucros cessantes, esclareço ao apelante que na houve condenação nesse sentido, mas tão somente em danos materiais na modalidade de dano emergente, razão porque tais alegações não serão apreciadas, vez que, repita-se, não constam da condenação.

Assim, com fundamento no art. 932, III, do CPC, NÃO CONHEÇO do recurso de apelação interposto por IRANILDO FREITAS DA SILVA, face sua intempestividade e com fulcro no art. 133, XI, letra “d”, do RITJ/PA, CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO ao recurso de Apelação interposto por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, mantendo integralmente os termos da sentença apelada.

P.R.I. Oficie-se no que couber.

Após o trânsito em julgado, remetam-se os autos ao juízo de primeiro grau.

Belém/PA, 15 de junho de 2021.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador Relator

