

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

Agravo Inominado na Apelação Cível nº. 0036846-28.2011.8.19.0001

Agravante: GAFISA S.A.

Agravado: ROBERTO COVACEVICE

Relatora: **DES. ELISABETE FILIZZOLA**

ACÓRDÃO

AGRAVO INOMINADO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RISCO DO EMPREENDIMENTO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Tratam os autos de Agravo Inominado interposto contra a decisão monocrática desta relatora que deu provimento parcial ao recurso de apelação interposto pela ré, ora Agravante.

A presente impugnação se restringe à parte da decisão desta relatoria que reconheceu a existência de danos morais indenizáveis ao autor, mantendo o *quantum* arbitrado pelo Juízo *a quo* em R\$15.000,00.

Versava o apelo sobre a responsabilidade civil no contexto da incorporação imobiliária, em virtude do atraso na entrega de unidade imobiliária objeto de promessa de compra e venda com quitação integral do preço.

A incorporadora ré não negou o descumprimento de sua prestação na relação obrigacional, qual seja, levar a termo a incorporação e entregar o apartamento negociado com o autor no prazo avençado, e procura justificar o inadimplemento em alegado motivo de força maior.

O alegado “boom” na construção civil que teria trazido dificuldade relacionada à carência de mão de obra especializada materiais e equipamentos, não configura a força maior a justificar o atraso na entrega da obra, uma vez que faz parte do risco do empreendimento, o qual não pode, de forma alguma, ser transferido ao consumidor.

Configuração do dano moral, não se podendo falar em mero inadimplemento contratual, uma vez que, no caso em exame, os efeitos do inadimplemento, por sua natureza, exorbitam o aborrecimento que normalmente decorre de um mero descumprimento contratual.



Valor fixado que atende aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e da vedação ao enriquecimento sem causa, não merecendo qualquer reparo.

Decisão monocrática que ora se ratifica.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os autos de **Agravo Inominado na Apelação Cível nº 0036846-28.2011.8.19.0001**, originária do Juízo de Direito da 16ª Vara Cível da Comarca da Capital, em que figuram, como Agravante, **GAFISA S.A.** e, como Agravado, **ROBERTO COVACEVICE**.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em conhecer do recurso e, por unanimidade de votos, negar-lhe provimento.

Tratam os autos de Agravo Inominado interposto contra a decisão monocrática desta Relatora que deu provimento parcial ao recurso de apelação interposto pela ré, ora Agravante, assim ementada:

AÇÃO INDENIZATÓRIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RISCO DO EMPREENDIMENTO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. Versa a controvérsia sobre a responsabilidade civil no contexto da incorporação imobiliária, em virtude do atraso na entrega de unidade imobiliária objeto de promessa de compra e venda com quitação integral do preço.

A incorporadora ré não nega o descumprimento de sua prestação na relação obrigacional, qual seja, levar a termo a incorporação e entregar o apartamento negociado com o autor no prazo avençado, e procura justificar o inadimplemento em alegado motivo de força maior.

O alegado “boom” na construção civil que teria trazido dificuldade relacionada à carência de mão de obra especializada materiais e equipamentos, não configura a força maior a justificar o atraso na entrega da obra, uma vez que faz parte do risco do empreendimento, o qual não pode, de forma alguma, ser transferido ao consumidor.

A sentença merece pequena correção quanto ao termo inicial da obrigação da ré em pagar os aluguéis do autor, porquanto o prazo máximo contratual findou no último dia de outubro de

2010, razão pela qual a mora da ré se iniciou em novembro de 2010, sendo esse o termo inicial para tal ressarcimento.

Configuração do dano moral, não se podendo falar em mero inadimplemento contratual, uma vez que, no caso em exame, os efeitos do inadimplemento, por sua natureza, exorbitam o aborrecimento que normalmente decorre de um mero descumprimento contratual.

Valor fixado que atende aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e da vedação ao enriquecimento sem causa, não merecendo qualquer reparo.

RECURSO PROVIDO, EM PARTE, NA FORMA DO ARTIGO 557, §1º-A, DO CPC.

Inconformada insurge-se a ré (fls. 193/199), sustentando, em resumo, que: **(a)** a decisão monocrática manteve a reparação por danos morais na exorbitante quantia de R\$15.000,00, fazendo parecer que o atraso na entrega da unidade imobiliária seria capaz de gerar danos morais; **(b)** o atraso na conclusão das obras do imóvel em questão foi de apenas seis meses, razão pela qual não se pode admitir que tal atraso possa ultrapassar a órbita do mero inadimplemento contratual; **(c)** ainda que seja mantida a condenação por dano moral, deve a indenização ser substancialmente reduzida, à luz dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

O recurso é tempestivo (fls. 192/193) e está devidamente preparado (fls. 200/201).

É o relatório.

Sem razão a Agravante.

A decisão recorrida foi proferida com justo e perfeito amparo no art. 557 do CPC, logrando apontar com ampla suficiência todos os fundamentos que levaram ao provimento parcial do recurso interposto, tão-somente para o fim de corrigir o termo inicial da obrigação da ré em pagar os aluguéis do autor.

A presente impugnação se restringe à parte da decisão desta relatoria que reconheceu a existência de danos morais indenizáveis ao autor, mantendo o *quantum* arbitrado pelo Juízo *a quo*, em R\$15.000,00.

A Agravante insiste no argumento no sentido da inexistência de danos morais e, acaso sejam reconhecidos, postula pela redução do respectivo *quantum* indenizatório.

Versava o apelo sobre a responsabilidade civil no contexto da incorporação imobiliária, em virtude do atraso na entrega de unidade imobiliária objeto de promessa de compra e venda com quitação integral do preço.

Em sua defesa, a incorporadora recorrente não negou o descumprimento de sua prestação na relação obrigacional, qual seja, levar a termo a incorporação e entregar o apartamento negociado com o autor no prazo avençado, e procura justificar o inadimplemento em alegado motivo de força maior (artigo 393, *caput* e parágrafo único, do Código Civil), que teria causado o referido atraso na conclusão do empreendimento. Diz que o Brasil vivencia um “boom” na construção civil, o que, embora positivo, trouxe enormes dificuldades relativas a carência de mão de obra especializada, materiais e equipamentos, comprometendo o cumprimento dos prazos previstos originalmente.

Ao contrário do sustentado pela Agravante, os fatos alegados não configuram a força maior, uma vez que fazem parte do risco do empreendimento, o qual não pode, de forma alguma, ser transferido ao consumidor.

No tocante ao reconhecimento dos danos morais, esta relatoria assim decidiu, *verbis*:

Conforme entendimento predominante, o mero inadimplemento contratual, por si só, não enseja indenização por danos morais.

Ocorre que, no caso dos autos, esse entendimento não pode prevalecer, uma vez que os efeitos do inadimplemento, por sua natureza, exorbitam o aborrecimento que normalmente decorre de um mero descumprimento contratual.

É evidente a frustração, a angústia e o desconforto do autor que esperou por mais de um ano para receber as chaves do imóvel cujo preço pagou a

vista, e por fatores a que não deu causa e que não lhe dizem respeito.

O quantum arbitrado pela sentença (R\$15.000,00) se afigura razoável e compatível com o ato ilícito perpetrado, não merecendo qualquer reparo.

Não há limite legal prefixado ou tabela a ser observada pelo Juiz para a valoração do dano moral, cujo valor deve ser fixado com base no princípio segundo o qual o dano não pode ser fonte de lucro. No dizer do ilustre Desembargador Sergio Cavaliêri Filho, na citada obra, página108: “(...) o Juiz, ao valorar o dano moral, deve arbitrar uma quantia que, de acordo com o seu prudente arbítrio, seja compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano, as condições sociais do ofendido e outras circunstâncias que se fizerem presentes.”

No caso, o valor fixado atende aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e da vedação ao enriquecimento sem causa, não merecendo qualquer reparo.

Diante do exposto, ratifica-se a decisão monocrática, pelos motivos nela expostos, conhecendo-se do recurso, mas negando-lhe provimento.

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2012.

Des. **ELISABETE FILIZZOLA**
Relatora