Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
527
Carimbado Eletronicamente

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
9ª CÂMARA CÍVEL

==========

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL nº0314081-24.2010.8.19.0001

Embargante: ECOWAY MAPENDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Embargado: DAVI FERREIRA TRIGUEIROS e OUTRO
Relator: DESEMBARGADOR ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA

A C Ó R D Ã O

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. VERBA NÃO PLEITEADA PELOS PROMITENTES COMPRADORES. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. FORTUITO INTERNO. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. MORA DA CONSTRUTORA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. RESSARCIMENTO DE ALUGUÉIS. CABIMENTO. DESPESAS SUFICIENTEMENTE COMPROVADAS. Tendo em vista que os consumidores não postularam o pagamento de lucros cessantes decorrentes da privação da posse do imóvel durante o período pelo qual perdurou a mora da construtora, tem razão o fornecedor de serviços ao alegar que a condenação não pode contemplar tal rubrica. Os transtornos causados por suposta escassez de mão de obra não justificam o retardo do cronograma em período superior a um ano, porquanto tal fator é risco inerente ao ramo da construção civil. Incontroverso o inadimplemento contratual, compete à parte desidiosa indenizar o contratante vulnerável pelos danos emergentes decorrentes do atraso da obra, sendo possível a cumulação com a cláusula penal em virtude da natureza distinta dos institutos. A mora do construtor não cessou com a mera expedição do habite-se em novembro de 2011, mas com a efetiva entrega do imóvel, ultimada somente em março de 2012, por ser este o momento em que o promitente comprador pôde efetivamente desfrutar o bem adquirido. **Conhecimento e parcial provimento dos embargos.**

VISTOS, relatados e discutidos estes Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0314081-24.2010.8.19.0001 em que é embargante ECOWAY MAPENDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e embargado DAVI FERREIRA TRIGUEIROS e OUTRO.

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ
ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA:13932 Assinado em 06/08/2013 17:51:36
Local: GAB. DES ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
528
Carimbado Eletronicamente

ACORDAM os Desembargadores da 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em CONHECER O RECURSO e DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, na forma do voto do Desembargador Relator.

Trata-se de recurso de embargos de declaração opostos por ECOWAY MAPENDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. no qual o recorrente alega que o acórdão de fls. 513/517 foi obscuro ao estabelecer a distinção entre lucros cessantes e danos emergentes, eis que os consumidores não postularam danos materiais decorrentes da privação do imóvel.

Acrescenta, ainda, que o julgado padece de omissão por: a) não estabelecer que a mora da construtora cessou com a expedição do habite-se em novembro de 2011; b) não vislumbrar que, diante da interpretação conjunta dos artigos 186, 393, caput e parágrafo único, 927, parágrafo único, todos do Código Civil, a grave crise vivenciada pelo setor da construção civil a partir de 2008 deveria ser enquadrada como fortuito externo, excludente do dever de indenizar, ressaltando, também, que a simples inexecução do contrato não gera direito à indenização pretendida. Por fim, aduz que a prova atinente às despesas de aluguel padecem de invalidade, porquanto produzidas unilateralmente (fls. 519/523).

O recurso deve ser parcialmente provido.

De fato, os consumidores não postularam o pagamento de lucros cessantes decorrentes da privação da posse do imóvel durante o período pelo qual perdurou a mora da construtora.

Destarte, a condenação não pode contemplar tal rubrica, ficando adstrita apenas ao ressarcimento das despesas suportadas pelos promitentes compradores com a locação de imóvel destinado à residência do casal durante os meses de atraso do fornecedor; ao pagamento da multa mensal prevista no contrato (0,7% do preço do imóvel); ao pagamento de danos morais no valor de R$10.000,00 para cada autor.

As demais alegações, entretanto, não prosperam.

Apesar do inconformismo do recorrente, o julgado foi claro ao estabelecer que a mora do construtor não cessou com a mera expedição do habite-se, ocorrida em novembro de 2011, mas com a efetiva entrega do imóvel, ultimada somente em março de 2012, por ser este o momento em que o promitente comprador pode efetivamente desfrutar o bem adquirido.

Por outro lado, a excludente do dever de indenizar e a suposta nulidade da prova documental foram rechaçadas ao argumento de que:

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
529
Carimbado Eletronicamente

> Em que pese a alegação de que o atraso seria fruto da escassez de mão de obra, inegável que tal tese defensiva não é oponível aos consumidores, por se tratar de risco inerente à atividade economicamente desenvolvida pela construtora.
>
> A variação do quantitativo de mão de obra disponível no mercado assim como fenômenos climáticos são riscos inerentes à construção civil, tanto que, mesmo sendo esses os argumentos comumente apresentados pelos fornecedores morosos, nenhum empreendimento deixa de ser lançado por causa dos indigitados entraves.
>
> Incontroverso, portanto, que ao término do prazo pactuado, o promissário vendedor não entregou o imóvel na data pactuada, resta plenamente configurado o inadimplemento contratual. (...)
>
> Na hipótese, a perda efetiva materializa-se nas despesas com aluguéis que os promitentes compradores precisaram suportar durante todo o retardo na entrega de seu imóvel e que foram suficientemente comprovadas pelo contrato de fls. 27/30, pela quitação emitida pela administradora do imóvel às fls. 220/221 e pelos demonstrativos de pagamento de fls. 31/33 e 222/228.

A tese defensiva de que os comprovantes de despesas com encargos locatícios não possuem força probatória, pois a construtora não participa da formação do ajuste é despicienda e não merece guarida.

Ademais, os consumidores acostaram aos autos os comprovantes de pagamento efetuados em benefício da administradora do imóvel alugado para fins de moradia do casal.

Sendo este o contexto delineado, não cabe à parte, sob o fundamento de suposta omissão, nitidamente inexistente, requerer a reforma de decisão proferida em seu desfavor.

A prestação jurisdicional que se espera do Tribunal é a solução às questões que lhe são submetidas a julgamento, não lhe cabendo responder aos argumentos dos litigantes.

O Poder Judiciário não é órgão consultivo e desta premissa conclui-se que a decisão embargada não negou vigência aos dispositivos invocados, porquanto a eventual ausência de menção expressa de artigo de lei não constitui omissão.

Ante o exposto, **o voto é no sentido de conhecer o recurso e dar-lhe parcial provimento apenas para aclarar que a condenação imposta ao embargante (Ecoway) não abrange os lucros cessantes decorrentes da privação do imóvel.**

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2013.

Rogerio de Oliveira Souza
Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ