



Número: **0022377-55.2016.8.14.0028**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **08/06/2021**

Valor da causa: **R\$ 158.320,48**

Processo referência: **0022377-55.2016.8.14.0028**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELANTE)		ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO)	
ROCHA MAGAZINE LOJA DE DEPARTAMENTOS LTDA (APELANTE)		SUELY MEDRADO BARROS (ADVOGADO)	
B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELANTE)		ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO)	
REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (APELANTE)		EDER MENDONCA DE ABREU (ADVOGADO)	
RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA (APELANTE)		EDER MENDONCA DE ABREU (ADVOGADO)	
ADRIANA KARLA DINIZ GOMES DA COSTA (APELADO)		DAVI GOMES COELHO (ADVOGADO)	
DANIEL GOMES COELHO (APELADO)		DAVI GOMES COELHO (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
7107496	16/11/2021 13:27	Acórdão	Acórdão
7096901	16/11/2021 13:27	Relatório	Relatório
7096906	16/11/2021 13:27	Voto do Magistrado	Voto
7096908	16/11/2021 13:27	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0022377-55.2016.8.14.0028

APELANTE: L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, ROCHA MAGAZINE LOJA DE DEPARTAMENTOS LTDA, B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA

APELADO: ADRIANA KARLA DINIZ GOMES DA COSTA, DANIEL GOMES COELHO

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL N. 0022377-55.2016.8.14.002

APELANTES/APELADAS: RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

APELANTES/APELADOS: L. M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA.

APELADOS: ADRIANA KARLA DINIZ GOMES DA COSTA E DANIEL GOMES COELHO

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

RECURSOS DE APELAÇÃO EM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS.



RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO POR L. M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA. PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA, ACOLHIDA, EM PARTE – PESSOA JURÍDICA L.M.S. QUE JÁ NÃO FAZIA MAIS PARTE DO GRUPO ECONÔMICO À ÉPOCA, AINDA QUE CONSIDERANDO O PRAZO DE 02 ANOS DA OBRIGAÇÃO REMANESCENTE. PRELIMINAR: CERCEAMENTO DE DEFESA: REJEITADA. PRELIMINAR DE DECADÊNCIA: PREJUDICADA – MÉRITO, TÃO SOMENTE EM RELAÇÃO AS EMPRESAS B.R.A. E BURITI - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL – PRESUNÇÃO RELATIVA DA EXISTÊNCIA DE DANOS MATERIAIS - DIREITO DOS PROMITENTES COMPRADORES AOS DANOS MATERIAIS NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES – RESCISÃO CONTRATUAL – CABIMENTO - VALOR DO ALUGUEL ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELOS ESPECIALISTAS E PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA – DANO MORAL – CONFIGURAÇÃO – ATRASO QUE CAUSOU DESGASTE EMOCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – REDUÇÃO – POSSIBILIDADE – QUANTUM FIXADO EM MONTANTE EXACERBADO – NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO - JUROS E CORREÇÃO EM OBSERVÂNCIA AOS DITAMES LEGAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

RECURSO DE APELAÇÃO - RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. MÉRITO: RECUPERAÇÃO JUDICIAL - DESNECESSIDADE DE HABILITAÇÃO DO CRÉDITO NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU A REMESSA AQUELE JUÍZO – ILIQUIDEZ - PEDIDO DE CONDENAÇÃO DOS RECORRENTES EM LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ FORMULADO EM CONTRARRAZÕES - NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Recurso das rés **L. M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA.**
 - 1.1. Preliminar: Ilegitimidade passiva, Acolhida, em parte. Pessoa jurídica L.M.S. que se retira do grupo econômico “Residencial Alta Vista”, em 04/04/2014. Obrigação remanescente. Prazo ultrapassado. Ausência de responsabilidade. Quantos as demais recorrentes B.R.A. e Buriti, remanesce a legitimidade.
 - 1.1.1. Preliminar: Cerceamento de defesa: Rejeitada. Matéria eminentemente de direito.
 - 1.1.2. Preliminar: Decadência. Prejudicada, face a exclusão da lide da pessoa jurídica L.M.S. Empreendimentos.
 - 1.2. Mérito.



- 1.2.1. Rescisão Contratual. Cabimento. Danos Materiais na modalidade lucros cessantes: no caso em comento, há presunção em favor do consumidor quanto aos lucros cessantes derivados do atraso injustificado na entrega do imóvel.
 - 1.2.2. Danos Morais: a configuração do dano moral em decorrência do atraso na entrega da obra, é possível, desde que o caso sob análise, apresente elementos que indiquem se houve prejuízo ou sofrimento psicológico do comprador.
 - 1.2.3. *In casu*, a conduta das rés, no sentido de procrastinar a entrega da obra, que deveria ter ocorrido em 31/06/2016 (já considerando o prazo de tolerância) e até a prolação da sentença de origem (setembro de 2020) não havia se concretizado, por certo frustrou o planejamento dos autores. Necessidade de compensar os danos causados.
 - 1.2.4. Em relação ao quantum, este merece ser redimensionado, considerando os parâmetros de razoabilidade e de proporcionalidade. Redução de 40.000,00 para R\$ 20.000,00 em favor de ambos os recorridos.
 - 1.2.5. Já no que concerne à incidência de juros legais, observa-se que o valor arbitrado a título de indenização, deverá obedecer ao que dispõe os ditames legais, conforme bem aplicado pela sentença.
2. Recurso das rés **RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**
 - 2.1. **Mérito**
 - 2.1.1. Inexistência de demonstração nos autos de que o crédito foi arrolado na recuperação judicial, nem se comprova que o plano de recuperação traga impacto ao direito do autor. Crédito Ilíquido.
 - 2.1.2. Questões relativas a juros e correção já apreciadas e refutadas por ocasião da análise do primeiro recurso de apelação.
 3. Pedido de condenação dos recorrentes em Litigância de má-fé formulado pelos apelados em sede de contrarrazões que não merece acolhimento. Ausência das hipóteses constantes no art. 80. Exercício regular do direito de recorrer. Observância do princípio da inafastabilidade da jurisdição.
 4. Desta feita, em que pese o provimento, em parte, do primeiro recurso de apelação analisado, urge consignar que os autores decaíram em parte mínima do pedido, devendo, portanto, as custas e honorários advocatícios permanecerem irretocáveis, tal como fixado na sentença de origem.
 5. Recursos conhecidos para: **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao Recurso de Apelação interposto por **L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A.**



EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDEMENTOS LTDA, a fim de reformar a sentença proferida pelo juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Marabá, para excluir do polo passivo da demanda a pessoa jurídica L.M.S. Empreendimentos Imobiliários, e minorar o quantum indenizatório a título de danos morais de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para ambos os autores. **NEGAR PROVIMENTO**, ao Recurso interposto por **RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, mantendo as demais disposições da sentença atacada.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de recursos de **APELAÇÃO CÍVEL**, tendo como apelantes **RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, L.M.S. EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDEMENTOS LTDA** e apelados **ADRIANA KARLA DINIZ GOMES DA COSTA E DANIEL GOMES COELHO**.

Acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em conhecer das **APELAÇÕES** e **DANDO PARCIAL PROVIMENTO** ao Recurso de Apelação interposto por L.M.S. EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDEMENTOS LTDA e **NEGANDO PROVIMENTO** ao Recurso interposto por RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP



ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, nos termos do voto da Exma. Desembargadora–Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

MARIA DE **NAZARÉ SAAVEDRA** GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora

RELATÓRIO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0022377-55.2016.8.14.002

APELANTES/APELADAS: RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

APELANTES/APELADOS: L. M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA.

APELADOS: ADRIANA KARLA DINIZ GOMES DA COSTA E DANIEL GOMES COELHO

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Relatório

Tratam os presentes autos de recursos de **APELAÇÃO** interpostos por **RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA**. inconformados com a sentença proferida pelo MM. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível e Empresarial de Marabá que, nos autos da Ação de Resolução de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pedido de Tutela Cautelar de Urgência c/c Indenização por Perdas e Danos Materiais e Morais, ajuizada por **ADRIANA KARLA DINIZ GOMES DA COSTA E DANIEL GOMES COELHO**, ora apelados, julgou procedente a pretensão esposada na inicial.

Os ora apelados aforaram ação mencionada alhures, aduzindo que na data de 30/09/2013 celebraram juntamente com as demandadas, contrato de promessa de compra e



venda, tendo como objeto uma unidade habitacional (apto 2101 da torre Carajás) no condomínio edilício denominado ALTA VISTA RESIDENCE na cidade de Parauapebas/PA.

Acrescentaram que a data final para entrega da torre Carajás era o dia 31/12/2015, existindo todavia no contrato, cláusula de prorrogação por mais 180 dias para situações excepcionais de caso fortuito e força maior, e que, mesmo considerando a referida cláusula, o empreendimento deveria ter sido entregue até a data de 30/06/2016, o que, até o ajuizamento da demanda (dezembro/2016) não havia ocorrido.

Aduziram ainda que, desde a data final para entrega os consumidores, ora demandantes, procuram as demandadas, sobretudo a RECEP Engenharia para obter informações sobre a conclusão da obra, sem êxito, salientando que, em um dos raros e-mails respondidos, a RECEP teria formulado proposta de devolução da quantia de R\$81.027,00 (oitenta e um mil, e vinte sete reais), de forma parcelada em 18 vezes, sem correção monetária e sem proposta assinada, razão pela qual ingressaram com a presente demanda, objetivando a condenação das requeridas em danos morais e materiais.

O pedido de antecipação de tutela foi deferido, em parte, determinando o bloqueio da matrícula do imóvel descrito na exordial (ID 5312246).

Em audiência ID 5312247, o magistrado *a quo* reconsiderou a decisão anterior para, além de manter o bloqueio da matrícula do imóvel, deferir a penhora de dinheiro em contas de titularidade das requeridas Recep Engenharia e Residencial Alta Vista, por meio do sistema BACEN-JUD, do valor correspondente à R\$ 92.065,97 (noventa e dois mil sessenta e cinco reais e noventa e sete centavos), relativo aos valores já adimplidos pelos autores.

As rés apresentaram contestação (ID 5312251/5312253/5312255/5312256).

O feito seguiu tramitação regular até a prolação da sentença (ID 5312267) que julgou procedente os pedidos esposados na inicial, a fim de: a) Declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes em razão do inadimplemento contratual das partes requeridas, na data da Sentença. b) Condenar as requeridas solidariamente: b.1) ao ressarcimento integral dos valores pagos pelos autores, devidamente comprovados nos autos – 27 prestações – corrigidos pelo IGPM a contar da data do pagamento de cada prestação e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. b.2) ao pagamento dos valores correspondentes a alugueres, devidamente comprovados nos autos, do período de 31/06/2016 até a data da Sentença, corrigidos pelo IGPM a contar da data do pagamento de cada prestação locatícia e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. b.3) ao pagamento do valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a cada um dos autores, a título de dano moral, com acréscimo de juros de mora de 1% desde a citação e correção monetária pelo IGPM a contar da data da sentença.

Consta ainda do *decisum* a sucumbência exclusiva das requeridas, que deverão arcar, solidariamente, com as custas e despesas processuais, bem como de verbas honorárias fixadas na ordem de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.



Inconformadas, **RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** apresentaram recurso de apelação (ID 5312268), pontuando a necessidade de habilitação do crédito na recuperação judicial, requerendo ainda a remessa dos autos ao juízo universal da recuperação judicial, considerando que os autores seriam credores concursais, bem assim que a incidência de juros e correção seriam até a data do deferimento da recuperação judicial.

L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA, também apresentaram recurso de apelação (ID 5312269), arguindo, preliminarmente, a ilegitimidade passiva das recorrentes, o decurso do prazo decadencial para a propositura da demanda em relação a pessoa jurídica L.M.S., e ainda, o cerceamento de defesa, asseverando que não foram intimadas para se manifestarem em relação aos documentos novos apresentados pelos autores e valorados a quando da prolação da sentença.

No mérito, aduzem a execução regular das obras, salientando que o contrato firmado entre as partes fixou uma série de situações que poderiam ocasionar o atraso na entrega do empreendimento, sem qualquer responsabilidade a ser atribuída as construtoras.

Ressaltam a inviabilidade de rescisão contratual sem a incidência de multas, diante da previsão contratual para tanto, pugnando também pela exclusão da condenação em danos materiais, lucros cessantes e danos morais, face a ausência de responsabilidade por eventuais danos causados aos recorridos, e, que, em caso de eventual manutenção da sentença, faz-se necessária a redução do montante fixado no decisum de origem, com juros de mora tão somente a partir do trânsito em julgado.

Em Contrarrazões (ID 5312270), os autores, ora apelados, refutam as teses recursais apresentadas, pugnando pela manutenção da sentença atacada, e ainda pela condenação dos apelantes em multa por litigância de má fé.

Coube-me por distribuição a relatoria do feito.

Considerando a natureza da lide, determinei a intimação das partes acerca da possibilidade de conciliação (ID 5474931), a qual restou infrutífera.

O presente feito foi inicialmente incluído no plenário virtual, e, a pedido das empresas apelantes L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B.R.A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, reincluído em pauta por videoconferência.

É o relatório.

VOTO



VOTO

Preenchidos os pressupostos processuais, conheço dos recursos de apelação, passando a proferir o voto.

Prima facie, urge consignar que, diante da dissociação entre as matérias ventiladas em ambos os recursos, estes serão analisados separadamente.

RECURSO DE APELAÇÃO DAS RÉS: L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA (ID 5312269).

PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA

Consta das razões recursais deduzidas pelas recorrentes que seriam partes ilegítimas para figurar no polo passivo da demanda, sendo a única responsável pelo empreendimento o Residencial Alta Vista Ltda., salientando que a empresa L. M. S. Empreendimentos, à época do ajuizamento da ação, já não fazia mais parte do quadro societário do mencionado residencial.

Senão vejamos o que dispõe o parágrafo único do art. 1.003, do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.003. (...).

Parágrafo único. **Até dois anos depois de averbada a modificação do contrato, responde o cedente solidariamente com o cessionário, perante a sociedade e terceiros, pelas obrigações que tinha como sócio.**

Pelo que se infere do dispositivo acima transcrito, a empresa L.M.S. Empreendimentos, ora recorrente, possui responsabilidade pelo período de 02 (dois) anos, perante terceiros, no que concerne as obrigações contraídas pela sociedade, ou, no caso dos autos, pelo grupo econômico, a época em que era a este pertencente.

In casu, o contrato de promessa de compra e venda firmado pelos apelados junto ao grupo econômico “Residencial Alta Vista Ltda”, foi assinado em 30/09/2013 (ID 5312242), com previsão de entrega da unidade para 31/12/2015, e, considerando o prazo de tolerância de 180 dias, alcançaríamos a data final de 31/06/2016.

Pelo que se observa da alteração contratual acostada aos autos (ID 5312254), a empresa L.M.S Empreendimentos se retira do grupo econômico em 04//04/2014, com averbação datada de 11/04/2014, permanecendo com as suas obrigações perante terceiros tão somente até 11/04/2016, o que, portanto, afasta a alegada ilegalidade quanto a esta e, por conseguinte, a sua responsabilidade por eventuais danos causados aos autores, considerando que o direito dos recorridos só nasce após o prazo fatal para o recebimento do empreendimento, que se deu



somente em 31/06/2016, ou seja, cerca de 02 meses após findo o encargo remanescente da pessoa jurídica.

Já em relação as empresas B.R.A. Empreendimentos e Buriti Empreendimentos o mesmo raciocínio não se aplica: a um) porque a pessoa jurídica Buriti é tão somente o nome fantasia da empresa B.R.A.; a dois, porque consta a logomarca da supracitada pessoa jurídica Buriti (nome fantasia) em todas as páginas do contrato firmado entre as partes e no stand de vendas, conforme documentos acostados a exordial, o que caracteriza a parceria comercial.

Como é sabido, os serviços prestados pelas construtoras e pelas incorporadoras, estão interligados na mesma cadeia de fornecimento, em clara relação de parceria comercial.

Da mesma forma, em se tratando de relação de consumo, existe solidariedade entre todos os fornecedores da cadeia de consumo relativamente aos serviços prestados, em observância ao art. 7º, Parágrafo único, e art. 25, §1º ambos do CDC.

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.

*Parágrafo único. **Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.***

[...]

Art. 25. É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenua a obrigação de indenizar prevista nesta e nas seções anteriores.

*§ 1º **Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores.***

Ora, a pessoa jurídica, ao emprestar sua marca e prestígio no mercado para impulsionar as vendas e atingir o sucesso do empreendimento, deve suportar solidariamente, também, os danos eventualmente impingidos a terceiros, razão pela qual não há que se falar em ilegitimidade passiva das pessoas jurídicas B.R.A. e Buriti Empreendimentos.

Nesse sentido, vejamos precedentes jurisprudenciais desta Egrégia Corte, *in verbis*:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO CONTRATUAL PARA ENTREGA. ATRASO POR CULPA DA CONSTRUTORA. PRELIMINAR



DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. REJEITADA. RESPONSABILIDADE COMO FORNECEDORA NOS TERMOS DO CDC. TUTELA ANTECIPADA. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INADIMPLEMENTO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC. FIXAÇÃO DOS ALUGUÉIS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. TUTELA MANTIDA. PRECEDENTES STJ E DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

(TJ/PA - AI 2015.03227118-34, 150.397, Rel. José Maria Teixeira Do Rosário, Órgão Julgador 4ª Câmara Cível Isolada. Julgado em 27-07-2015. Publicado em 02-09-2015). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS COM PEDIDO DE LIMINAR E LUCROS CESSANTES. DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA ANTECIPADA E DETERMINOU O CONGELAMENTO DO VALOR DO IMÓVEL, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 2.000,00. **PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA. REJEITADA.** PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DO AGRAVADO. REJEITADA. MÉRITO. **ATRASO** NA **ENTREGA** DO IMÓVEL. PREJUÍZO MAIOR DO COMPRADOR. CONGELAMENTO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. [...] **III - Alegam as agravantes que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA é parte ilegítima para figurar no processo, em virtude do contrato haver sido celebrado com a GUNDEL INCORPORADORA LTDA. O agravado contrapõe-se, alegando que as duas fizeram contrato de parceria no referido empreendimento, o que se comprova pela cópia dos contratos, que se apresentam em papel timbrado da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA, a qual se responsabiliza por todas as informações e esclarecimentos aos clientes, razão pela qual não pode ser declarada parte ilegítima na ação. Diante da comprovação da presença efetiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA no referido contrato, através dos documentos juntados aos autos, entendo que ela, de fato, faz parte da relação contratual e, portanto, da relação processual, não podendo, por isso, ser declarada como parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação. Rejeito, portanto, esta preliminar [...]** VIII - Diante do exposto, voto pelo conhecimento e desprovisionamento do recurso de agravo, mantendo a decisão recorrida em todos os seus termos.

(TJ/PA – AI 2015.01809227-63, 146.419, Rel. Gleide Pereira de Moura, Órgão Julgador 1ª Câmara Cível Isolada, Julgado em 14-05-2015. Publicado em 27-05-2015). (Grifei).



DISPOSITIVO

Ante o exposto, Acolho, em parte, a preliminar de Ilegitimidade, para tão somente excluir do polo passivo da presente lide a pessoa jurídica L.M.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda, em tudo observada a fundamentação acima expendida.

Passamos então a apreciação das demais matérias arguidas pelas empresas B.R.A. Empreendimentos e Buriti Empreendimentos:

PRELIMINAR: CERCEAMENTO DE DEFESA

Sustentam as pessoas jurídicas apelantes que o magistrado a quo teria cerceado o seu direito de defesa ao não oportuniza-las de se manifestarem sobre documentos novos que teriam sido acostados aos autos pelos autores.

Em que pese as argumentações supra, importante ressaltar que a presente lide se restringe a análise do contrato firmado entre as partes, especialmente a observância ou não das cláusulas, de sorte que os documentos tidos como “novos” pelas empresas recorrentes, na verdade referem-se a juntada de comprovantes de pagamentos de alugueis mais recentes, o que sequer seria necessário, considerando que, o simples fato de atraso na entrega do empreendimento, por si só, já justificaria o pagamento dos lucros cessantes, tal como será exaustivamente aclarado em capítulo oportuno.

Ademais, é facultado ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao processo, indeferindo as que reputar desnecessárias ou protelatórias.

Com efeito, observa-se que a inicial veio instruída com todas as provas necessárias ao julgamento da lide, asseverando ainda que os autores, ora apelados, instruíram a exordial com contrato e outros documentos os quais permitem extrair os elementos necessários ao julgamento do pedido.

Desse modo, não há que se falar em nulidade da sentença por cerceamento de defesa, eis que as provas dos autos são suficientes para o julgamento da ação, restando controvertida apenas matéria de direito.

A propósito, sobre o tema, confira-se a orientação jurisprudencial pátria:

APELAÇÃO CIVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE COBRANÇA. ENSINO PARTICULAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. As partes devem ter a oportunidade de produzir as provas que entenderem necessárias para o reconhecimento de seu direito, sob pena de cerceamento de defesa. **No caso concreto, desnecessária a produção de prova oral, motivo pelo qual o julgamento antecipado da lide não implica cerceamento de defesa.** MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS. Ao julgar o recurso, o Tribunal deve majorar os honorários fixados anteriormente ao



advogado do vencedor, devendo considerar o trabalho adicional realizado em grau recursal (art. 85, § 11, do CPC/2015). APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70074804717, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 23/11/2017)

APELAÇÃO CÍVEL. PROPRIEDADE E DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS. JULGAMENTO ANTECIPADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. Não há cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide quando a matéria de mérito é unicamente de direito ou sendo de direito e de fato há prova suficiente para o julgamento do processo. Aplicação do art. 355, I, do CPC/715. - Circunstância dos autos em que a arguição preliminar é insubsistente. REIVINDICATÓRIA A ação reivindicatória funda-se no direito de seqüela e requisita prova do domínio do reivindicante, individualização do bem e posse injusta do réu. - Circunstância dos autos em que presente os requisitos se impõe manter a sentença de procedência. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70075680017, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 23/11/2017)

Além disso, não se perca de vista que estamos a tratar de rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel, e, assim sendo, é de denegar-se pedido de declaração de nulidade da sentença em razão desta não ter oportunizado as rés se manifestarem tão somente em razão da juntada de comprovantes de pagamento de alugueis mais recentes.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, Rejeito a Preliminar.

PRELIMINAR: DECADÊNCIA

Considerando que a preliminar de decadência fora suscitada tão somente em relação a empresa L.M.S. Empreendimentos, a sua apreciação resta prejudicada, considerando o acolhimento da tese de ilegitimidade passiva, razão por que passaremos a análise do mérito do recurso de apelação, repise-se, tão somente em relação as empresas B.R.A. Empreendimentos e Buriti Empreendimentos.

MERITO

Cinge-se a controvérsia recursal a ausência de conduta ilícita das rés a



ensejar a rescisão do contrato; a impossibilidade de cumulação da restituição de valores e lucros cessantes; a inexistência de danos morais e a necessidade de minoração do quantum indenizatório.

Consta das razões deduzidas pelas ora apelantes que inexistiria qualquer conduta ilícita das construtoras a ensejar a rescisão do contrato com a restituição integral dos valores pagos como perfilhado na sentença; que a determinação de restituição dos valores pagos e a condenação ao pagamento de lucros cessantes, seriam incompatíveis entre si, constituindo vedado *bis in idem*; que a eventual incidência de lucros cessantes de ter como base os valores efetivamente pagos pelo autor e, não, o valor atualizado do imóvel; inexistir lesão extrapatrimonial a ensejar o dever de indenizar, visto não ter restado demonstrado a ocorrência de dano a honra, a imagem e a moral dos autores/apelados; bem como, que o *quantum* indenizatório fixado à título de danos morais seria excessivamente exacerbado, razão pela qual, na hipótese de manutenção da condenação defende sua minoração.

Do Inadimplemento Contratual e da Rescisão do Ajuste

Analisando detidamente os autos, verifica-se que o contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária firmado entre as partes, estabeleceu como prazo de entrega da obra 31/12/2015, que, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias previsto no ajuste, configura como limite para conclusão do empreendimento o dia 31 de junho de 2016.

Ocorre que até a prolação da sentença na ação de conhecimento em setembro de 2020, inexistia comprovação de que o empreendimento imobiliário havia sido entregue, de forma que, considerando o aludido período, já se ultrapassa e muito o termo originário para a entrega das chaves, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, restando, portanto, incontroverso nos autos a não entrega do imóvel adquirido pelos apelados na data aprazada e, por conseguinte, o inadimplemento contratual das apelantes.

Assim, no que concerne à rescisão do contrato firmado entre as partes, resta assente que tal rescisão ocorre por culpa exclusiva das construtoras, conclusão que tem base na confirmação dos fatos declinados alhures, consequência de atraso para a entrega do imóvel adquirido, impondo-se o retorno das partes ao *status quo ante*, como forma de primar a boa-fé objetiva.

Nesse diapasão, sendo incontestada a culpa das construtoras pela rescisão do contrato, não há que se falar em aplicação de cláusula sancionatória de retenção de valores à título de taxa administrativa.

Cumprido destacar, que o Superior Tribunal de Justiça sumulou entendimento no sentido de que sendo a rescisão oriunda de culpa exclusiva do vendedor, no caso em tela a apelante, a restituição das parcelas pagas deve ser integral, senão vejamos:

STJ - Súmula 543 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou



parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Nesse sentido, vejamos entendimento perfilhado pela jurisprudência pátria acerca da matéria:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. **ATRASSO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA ACIONADA PELO ATRASSO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO PROVADO. CONTRATO RESCINDIDO. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA. DANO MORAL MINORADO. VALOR ARBITRADO EM DESACORDO COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE PARA REDUZIR O VALOR FIXADO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.**

(TJ-BA - APL: 09617023420158050113, Relator: Maria de Fátima Silva Carvalho, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: 11/07/2018). (Grifei).

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASSO NA ENTREGA DA OBRA. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 543 DO STJ. DEVOUÇÃO INTEGRAL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PARCELA QUE TAMBÉM DEVE SER INTEGRALMENTE RESTITUÍDA. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. TAXA SELIC. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A promitente vendedora, ao postergar a entrega do empreendimento para data posterior ao prazo estipulado em contrato, deu causa à resolução antecipada do negócio, devendo, portanto, restituir integralmente os valores antecipados pelo promitente comprador, na forma da súmula nº 543 do STJ 2. Uma vez evidenciada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão do contrato, o consumidor não deve ser penalizado pela sua falha, de modo que devem ser restituídos todos os valores antecipados pelo Agravado, incluindo-se a comissão de corretagem. 3. O Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas editou a Portaria 1.855/2016, segundo a qual, a partir de 11/01/2003, a taxa SELIC deve ser aplicada como índice para aplicação dos juros e correção monetária. 4. Agravo de instrumento conhecido e dar parcial provimento.**



(TJ-AM 40014119520188040000 AM 4001411-95.2018.8.04.0000, Relator: Maria das Graças Pessoa Figueiredo, Primeira Câmara Cível, Data de Julgamento: 09/07/2018). (Grifei).

CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RETENÇÃO. CLÁUSULA ABUSIVA.** LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. 1. Configurado o **atraso** na conclusão das obras, patente o interesse de agir do autor ao demandar a indenização decorrente da mora contratual por parte da empresa construtora. [...]. 5. Evidenciado que a construtora foi a responsável pela rescisão contratual, por não entregar o imóvel na data prevista na avença, não há que se falar em aplicação de cláusula contratual que prevê a retenção de elevado percentual no caso de desistência do negócio pelo promitente comprador. [...] 7. Recurso da apelante conhecido e parcialmente provido. (TJ-DF - APC: 20140111573575, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, Data de Julgamento: 21/10/2015, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 29/10/2015). (Grifei).

Destarte, no caso dos autos resta demonstrada a responsabilidade das apelantes pelo atraso na entrega do imóvel por período que ultrapassa a própria cláusula de tolerância prevista em contrato o que justifica sua rescisão com restituição integral das parcelas pagas pelos apelados.

Dos Lucros Cessantes

Acerca da fixação de lucros cessantes, impõe-se o reconhecimento da mora das recorrentes, quando do atraso na entrega do bem além da tolerância contratual, configurada de plano a partir do encerramento deste, sendo devidos alugueis, a título de lucros cessantes, como medida objetiva de aferição daquilo que os compradores/apelados teriam obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel, senão vejamos:

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). (Grifei).

Outrossim, acerca da variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrado pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo da construtora, sem prejuízo, frisa-se da incidência da multa prevista em contrato.

Nesse sentido, recente julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **ATRASO** INJUSTIFICADO NA **ENTREGA** DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. **1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado. 2. Em função dessa violação contratual, o juízo a quo determinou às agravantes que pagassem, a título de lucros cessantes, 1% (um por cento) do valor do imóvel; determinou que fosse aplicada a taxa de correção pelo INCC ou IPCA, sobre o saldo devedor, sendo aplicado o menor; por fim, deferiu o pedido para que as agravantes pagassem mensalmente 0,5% por cento do valor do imóvel, referente à cláusula penal, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais). 3. Agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada em relação ao pagamento de lucros cessantes, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano. 4. Em relação ao argumento de que no contrato já havia previsão de pagamento de 0,5% do preço da unidade e que, portanto, não caberia o pagamento de alugueis mensais, não se sustenta, pois tal previsão refere-se a cláusula penal, cuja natureza é distinta da dos lucros cessantes e portanto, podem cumular. 5. Considero justo e razoável o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual mantenho o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada. 6. As agravantes alegam a impossibilidade de substituição do índice de correção monetária, alegando que deve ser aplicado o INCC, por ser o índice contratualmente adotado. 7. Contudo, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do imóvel é cabível a utilização do IPCA, quando este é mais vantajoso para o consumidor em relação ao INCC. 8. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**



(TJ/PA – AI 2017.03777104-45, 180.167, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-08, Publicado em 2017-09-05). (Grifei).

Além disso, não merece igualmente guarida o argumento de que os valores pagos a título de alugueis não reportam a realidade do local, posto que ausente qualquer comprovação apta a afastar os comprovantes de pagamento acostados aos autos, estando, portanto, adequada a fixação de lucro cessantes no caso em apreciação, não se evidenciando excessivo o valor fixado, razão pela qual não merece reparo o *decisum* recorrido neste ponto.

Por fim, insta esclarecer que o lucro cessante, que visa ressarcir o comprador dos prejuízos ocasionados pelo descumprimento contratual, possui natureza diversa da necessidade de restituição dos valores pagos pelo comprador, que, decorre da resilição do contrato por culpa exclusiva do vendedor e da consequência lógica desse fato, que, é o retorno ao *status quo ante*, inexistindo, assim, qualquer incompatibilidade na sua cumulação.

Do Dano Moral

No que concerne a alegação das apelantes de que inexistiria lesão ao estado emocional, psíquico ou a personalidade dos requerentes/apelados, que justifique a fixação de indenização a título de dano moral, impõe-se tecer algumas considerações.

Com efeito, a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, a presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade entre ambos.

Noutras palavras, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

Nesse sentido, preleciona a doutrina civilista pátria:

"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima".

(FELIPE, Jorge Franklin Alves. *Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito*. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).

O dano moral, portanto, é lesão que integra os direitos da personalidade, tal como o direito à vida, à liberdade, à intimidade, à privacidade, à honra (reputação), à imagem, à intelectualidade, à integridade física e psíquica, de forma mais ampla a dignidade da pessoa



humana.

Nessa esteira, tem-se que configura dano moral aquela lesão que, excedendo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.

O diploma cível pátrio estabelece expressamente em seu art. 186, a possibilidade de reparação civil decorrente de ato ilícito, inclusive nas hipóteses em que o dano seja de caráter especificamente moral.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

No caso *sub examine*, tenho que o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega do imóvel, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem dessa monta cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de modo que a sua frustração, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pelas construtoras na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVO NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. AUSÊNCIA DE PROVA DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA. Recurso conhecido e desprovido.

(TJ/PA – AP 2017.01834024-70, 174.393, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-08, publicado em 2017-05-09) (Grifei).

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS



MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. **QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA RECORRENTE A CONFIABILIDADE DE UM NEGÓCIO JURÍDICO DOS MAIS SIGNIFICATIVOS**, A AQUISIÇÃO DE SUA MORADIA. MERECE AINDA IMPORTÂNCIA O FATOR DA “CHANCE PERDIDA”, QUE IMPLICA NA FRUSTRAÇÃO DO NEGÓCIO ALMEJADO, ISTO É, NA NÃO CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO ESCOLHIDO, EM DETRIMENTO DE OUTROS. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ/PA – AP 2017.01736900-54, 174.323, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-05-04). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS REPRESENTADOS PELO (LUCRO CESSANTE). PREJUÍZOS PRESUMIDOS (PRECEDENTES - STJ). RESCISÃO DO CONTRATO. **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA**. RECURSO DESPROVIDO. **A r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa. Examinou todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada no importe de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento), ao mês desde a citação (art. 405 do Código de processo Civil) e correção monetária pelo INPC, desde a sentença, obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. (Precedentes).** [...]. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, NEGOU PROVIMENTO ao recurso de apelação. Confirma-se na integralidade a r. sentença a quo, nos termos da fundamentação exposta.

(TJ/PA – AP 2017.02644652-73, 177.154, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-19, publicado em 2017-06-26). (Grifei).

Revela-se, portanto, assente o prejuízo suportado pelos apelados, sendo evidente a frustração destes, que investiram seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel residencial, e após longo lapso temporal não puderam utilizar o bem, de modo que o descumprimento do



contrato ocasionou frustração substancial, sendo fato gerador de danos morais os sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Desse modo, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, não merecendo reparo a decisão atacada nesse ponto.

Do Quantum Indenizatório

A justa definição do importe indenizatório a ser estabelecido em sede de dano extrapatrimonial, é sempre uma questão de significativa complexidade, uma vez que inexistente critério objetivo para determinação exata do valor adequado a compensar a dor, o constrangimento, e as demais correlatas lesões a personalidade da pessoa atingida.

Nesta senda, imperioso é o ensinamento de Teresa Ancona Lopes de Magalhães:

"A ofensa derivada de lesão a um direito da personalidade não pode ficar impune e, dentro do campo da responsabilidade civil, a sua reparação tem que ser a mais integral possível para que, caso não possam as coisas voltar ao estado em que se encontravam antes, tenha a vítima do dano, pelo menos alguma satisfação ou compensação e, dessa forma, possa ver minorado o seu padecimento".

(MAGALHÃES, Teresa Ancona Lopez de. *O Dano Estético*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais).

Na verdade, o objetivo da indenização pecuniária decorrente de dano moral, não é repor um desfalque patrimonial, mas representar para o lesionado uma satisfação igualmente moral ou, que seja, psicologicamente capaz de neutralizar ou mitigar em parte o sofrimento impingido.

Assim, inexistindo fundamento para a mensuração objetiva do *quantum*, deve o julgador arbitrá-lo mediante estimativa que considere a necessidade de, com a quantia, minorar a lesão imposta ao ofendido, sem, contudo, assentar-se em elementos unicamente subjetivos.

In casu, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se desarrazoado o quantum indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), sendo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), para cada um dos autores, por revelar-se excessivo, em dissonância, inclusive aos parâmetros estabelecidos por esta Turma Julgadora senão vejamos:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. QUANTUM INDENIZATÓRIO. DANOS MORAIS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. No caso dos autos, o valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em decorrência do atraso na entrega do imóvel, não desrespeita aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser mantido. 2. Não há de



falar em redução da condenação em danos morais [...]. 3. Recurso conhecido e desprovido. (2017.00997192-12, 171.693, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-07, Publicado em 2017-03-16). (Grifei).

EMENTA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS JUNTO A CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A CONSTRUTORA REQUERIDA A ENTREGAR AS UNIDADES IMOBILIÁRIAS NO PRAZO DE 60 (SESSENTA DIAS) SOB PENA DE MULTA DIÁRIA, LUCROS CESSANTES NO VALOR DE R\$ 72.000,00 (SETENTA E DOIS MIL REAIS) E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS). TENDO O APELADO HONRADO AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS QUANDO DA ASSINATURA DO PACTO, E NÃO TENDO A RECORRENTE, ENTÃO PROMITENTE-VENDEDORA CUMPRIDO COM SUA PARTE, MOSTRAR-SE-Á CORRETA A FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO TEMPO QUE O RECORRIDO DEIXOU DE USUFRUIR DOS IMÓVEIS, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SOBRE OS DANOS MORAIS TAMBÉM CONFIGURADOS, TENDO EM VISTA O DISSABOR DO APELADO, OBRIGADO A UMA LONGA E ANGUSTIANTE ESPERA, APESAR DE TER PAGADO TODOS OS VALORES CORRETAMENTE. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DESTE TRIBUNAL E DA CORTE SUPERIOR. **VALOR ATRIBUÍDO AOS DANOS MORAIS EXCESSIVO, DEVENDO SER MINORADO PARA R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS).** SOBRE A COMPENSAÇÃO REQUERIDA, SEM RESPALDO, JÁ QUE O MONTANTE PAGO PELA CONSTRUTORA FOI PACTUADO NO CONTRATO, NÃO PODENDO TAIS VALORES SER DESCONTADOS DO VALOR DA CONDENAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA REDUZIR O VALOR DOS DANOS MORAIS PARA R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS), MANTENDO A SENTENÇA EM SEUS DEMAIS TERMOS. (2015.04010480-64, 152.562, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-10-19, Publicado em 2015-10-23)

Evidencia-se, assim, que conforme entendimento sedimentado por este Egrégio Tribunal os valores fixados a título de danos morais decorrentes de atraso de obra restam fixados no máximo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), de acordo com as peculiaridades do caso concreto, o que revela a necessidade de minoração do quantum indenizatório fixado na sentença de piso.

Dessa forma, considerando as peculiaridades do caso em comento, entendo que o montante indenizatório fixado à título de dano moral deve ser reduzido para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para cada um dos autores, totalizando o montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), nos termos da jurisprudência desta Corte.

Dos Juros de Mora

Por fim, em que pese o pedido das recorrentes para que o termo inicial dos juros e correção seja o trânsito em julgado da sentença, insta ressaltar que, nos termos do regramento



estabelecido nos artigos 405 do Código Civil e 219 do Código de Processo Civil, não havendo termo expressamente estabelecido no contrato para configurar o inadimplemento da obrigação de indenizar em razão da mora no cumprimento da avença, tampouco o valor devido a título de dano material, os juros moratórios devem incidir a partir da citação, momento em que o devedor é constituído em mora. Já a correção monetária, em se tratando de descumprimento de contrato, a meu ver, deve incidir desde a data em que cada quantia seria devida, mensalmente, tal como bem delimitou o magistrado na sentença ora vergastada.

Na esteira desse raciocínio, confira-se o seguinte precedente:

Apelação 20130110957239AP - DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. **ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL**. FORÇA MAIOR. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE EMPREENDEDORA. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO DEVIDA COM **JUROS** E CORREÇÃO MONETÁRIA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. LEGALIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL. PERDAS E DANOS. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. (...) 2. Embora seja necessária a comprovação dos lucros cessantes para acolhimento do pedido referente a esse prejuízo, tem-se reconhecido a existência de dano ao comprador nas hipóteses em que a entrega de imóvel adquirido na planta não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador encontra-se em prejuízo. 3. O prazo de tolerância geralmente vem previsto nos contratos imobiliários, porque a data de entrega do imóvel estipulada é apenas provável, razão pela qual é plenamente aceitável uma margem de tolerância para o caso de eventuais imprevistos no decorrer do procedimento de construção. 4. Inexistindo previsão expressa de cláusula penal para a inadimplência da construtora, comprovado o descumprimento contratual, a obrigação resolve-se por perdas e danos, dada a própria natureza da multa penal. 5. São devidos os juros de mora e a correção monetária à condenação de lucros cessantes, sendo que os primeiros devem incidir desde a data da citação, nos termos do art. 219 do Código de Processo Civil, e o segundo, desde a data em que os alugueres seriam devidos. (...) 7. Recurso da ré conhecido e improvido. Recurso do autor conhecido e parcialmente provido. (Acórdão n.658621, 20110111630045APC, Relator: SIMONE LUCINDO, Revisor: ALFEU MACHADO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 27/02/2013, Publicado no DJE: 06/03/2013. Pág. 196).

Em relação aos danos morais, conforme entendimento pacífico no STJ, e nos termos do



regramento estabelecido nos artigos 405 do Código Civil e 219 do Código de Processo Civil, os juros moratórios devem incidir a partir da citação, momento em que o devedor é constituído em mora, vez que não há termo expressamente estabelecido no contrato para configurar o inadimplemento da obrigação de indenizar em razão da mora no cumprimento da avença. Já a correção monetária deve incidir a partir da prolação da sentença, conforme também acertadamente determinou o magistrado a *quo*, não merecendo, igualmente, quaisquer reparos esse capítulo da sentença.

É o entendimento:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA DE VEÍCULO USADO QUE APRESENTOU DEFEITOS. 1. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458, II, E 535, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. 2. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO E NECESSIDADE DE REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. **DESCABIMENTO**. SÚMULA N. 7 DO STJ. 3. **JUROS DE MORA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ.** AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. Não viola os arts. 458, II, e 535, II, do CPC o acórdão que, integrado pelo julgamento proferido nos embargos de declaração, se pronuncia de forma suficiente para a solução da controvérsia deduzida nas razões recursais. 2. Impossível a revisão do **juízo** quanto ao dever de indenizar bem como em relação ao quantum indenizatório, se tal procedimento demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Incidência da Súmula 7 do STJ. 3. **Os juros de mora sobre o valor da indenização, em se tratando de responsabilidade contratual, devem incidir a partir da citação. Precedentes. Súmula n. 83 do STJ.** 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 618.917/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 12/3/2015).

RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO POR RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Ressaltam as ora apelantes a necessidade de habilitação do crédito dos autores nos autos da recuperação judicial, requerendo ainda a remessa dos autos ao juízo universal da recuperação judicial, considerando que os autores seriam credores concursais, bem assim que a incidência de juros e correção seriam até a data do deferimento da recuperação judicial.

Quantos as alegações supra, cumpre esclarecer que, tanto o pedido de suspensão das ações por 180 (cento e oitenta) dias, habilitação dos credores nos autos da recuperação judicial, ou ainda remessa dos autos ao juízo da recuperação não alcança este feito, porquanto demandada quantia ilíquida, incidindo o disposto no art. 6º, §1º da Lei Federal n. 11.101/2005.

Art. 6º. A decretação da falência ou o deferimento do processamento da



recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.

[...]

§ 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida.

Acerca da matéria, tem decidido o Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DISCUSSÃO SOBRE INCLUSÃO DE CRÉDITO EM PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. "DEMANDA ILÍQUIDA". APLICAÇÃO DO § 1º DO ART. 6º DA LEI N. 11.101/2005. CRÉDITO REFERENTE À AÇÃO INDENIZATÓRIA. OBRIGAÇÃO EXISTENTE ANTES DO PEDIDO DE SOERGUMENTO. INCLUSÃO NO PLANO DE RECUPERAÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 59 DA LEI N. 11.101/2005. RECURSO PROVIDO. 1. Não há falar em violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, pois o eg. Tribunal a quo dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha a examinar uma a uma as alegações e os argumentos expendidos pelas partes. Ademais, não se configura omissão quando o julgador adota fundamento diverso daquele invocado nas razões recursais. 2. No caso, verifica-se que a controvérsia principal está em definir se o crédito decorrente de sentença condenatória, proferida em autos de ação indenizatória ajuizada antes do pedido de soerguimento, submete-se, ou não, aos efeitos da recuperação judicial em curso. 3. **A ação na qual se busca indenização por danos morais - caso dos autos - é tida por "demanda ilíquida", pois cabe ao magistrado avaliar a existência do evento danoso, bem como determinar a extensão e o valor da reparação para o caso concreto.** 4. **Tratando-se, portanto, de demanda cujos pedidos são ilíquidos, a ação de conhecimento deverá prosseguir perante o juízo na qual foi proposta, após o qual, sendo determinado o valor do crédito, deverá ser habilitado no quadro geral de credores da sociedade em recuperação judicial. Interpretação do § 1º do art. 6º da Lei n. 11.101/2005.** 5. Segundo o caput do art. 49 da Lei n. 11.101/2005, estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. 6. A situação dos autos demonstra que o evento danoso,



que deu origem ao crédito discutido, bem como a sentença que reconheceu a existência de dano moral indenizável e dimensionou o montante da reparação, ocorreram antes do pedido de recuperação judicial. 7. Na hipótese de crédito decorrente de responsabilidade civil, oriundo de fato preexistente ao momento da recuperação judicial, é necessária a sua habilitação e inclusão no plano de recuperação da sociedade devedora. 8. Recurso especial provido.

(STJ. REsp 1447918/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2016, DJe 16/05/2016). (Grifei).

No mesmo sentido, vejamos a jurisprudência dos Tribunais pátrios:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO - INSCRIÇÃO EM CADASTRO RESTRITIVO DE CRÉDITO - ILICITUDE DA INSCRIÇÃO - EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - SUSPENSÃO DA AÇÃO - NÃO CABIMENTO - DANOS MORAIS - QUANTIA INDENIZATÓRIA - PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. "Tratando-se, portanto, de demanda cujos pedidos são ilíquidos, a ação de conhecimento deverá prosseguir perante o juízo na qual foi proposta, após o qual, sendo determinado o valor do crédito, deverá ser habilitado no quadro geral de credores da sociedade em recuperação judicial. Interpretação do § 1º do art. 6º da Lei n. 11.101/2005" (STJ, REsp n. 1447918/SP). A inscrição indevida do nome do consumidor em cadastro restritivo de crédito gera obrigação de indenizar por danos morais (in re ipsa) (STJ. AgRg no AREsp n. 729.678/SP). Na fixação do valor da compensação indenizatória o julgador deve atentar para a gravidade dos fatos, as circunstâncias e as condições socioeconômicas das partes, com observância aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

(TJMG - Apelação Cível 1.0145.14.043510-1/001, Relator(a): Des.(a) Manoel dos Reis Morais , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/07/2017, publicação da súmula em 14/07/2017). (Grifei).

Noutra ponta, quanto as questões relativas aos juros de mora e correção, tem-se que as mesmas já foram devidamente enfrentadas e afastadas a quando da análise do recurso de apelação as construtoras B.R.A. e Buriti, estando, portanto, prejudicada a sua reapreciação.



Por fim, em que pese o pedido de condenação dos recorrente em multa por litigância de má-fé, formulado pelos apelados em sede de contrarrazões, oportuno destacar que haja a referida condenação se faz necessário que a conduta da parte se enquadre em uma das hipóteses previstas no artigo 80 do CPC, e que esta resulte em prejuízo para a parte contrária, entervando o trâmite processual.

In casu, tenho que os recorrentes não incorreram em nenhuma destas hipóteses previstas no artigo acima citado, uma vez que os recursos em tela não se mostraram manifestamente protelatórios, porquanto a parte tem a faculdade de recorrer ao Judiciário, perante uma circunstância que se apresenta adversa, não podendo esta ser apenas pelo exercício do seu direito.

Assim, não vislumbro a prática pelos apelantes de quaisquer condutas descritas no artigo acima transcrito, ao passo que estão apenas exercendo o direito que lhe é constitucionalmente garantido no artigo 5º, inciso XXXIV e XXXV, da Constituição Federal, segundo o qual protege o direito de petição da parte e consagra o princípio da inafastabilidade da jurisdição.

Desta feita, em que pese o provimento, em parte, do primeiro recurso de apelação analisado, urge consignar que os autores decaíram em parte mínima do pedido, devendo, portanto, as custas e honorários advocatícios permanecerem irretocáveis, tal como fixado na sentença de origem.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** dos recursos para:

DAR PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso de Apelação interposto por L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA, a fim de reformar a sentença proferida pelo juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Marabá, para excluir do polo passivo da demanda a pessoa jurídica L.M.S. Empreendimentos Imobiliários, e minorar o quantum indenizatório a título de danos morais de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para ambos os autores.

NEGAR PROVIMENTO, ao Recurso interposto por RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, mantendo as demais disposições da sentença atacada.

É como voto.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora - Relatora

Belém, 16/11/2021



APELAÇÃO CÍVEL N. 0022377-55.2016.8.14.002

APELANTES/APELADAS: RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

APELANTES/APELADOS: L. M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA.

APELADOS: ADRIANA KARLA DINIZ GOMES DA COSTA E DANIEL GOMES COELHO

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Relatório

Tratam os presentes autos de recursos de **APELAÇÃO** interpostos por **RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA**. inconformados com a sentença proferida pelo MM. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível e Empresarial de Marabá que, nos autos da Ação de Resolução de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pedido de Tutela Cautelar de Urgência c/c Indenização por Perdas e Danos Materiais e Morais, ajuizada por **ADRIANA KARLA DINIZ GOMES DA COSTA E DANIEL GOMES COELHO**, ora apelados, julgou procedente a pretensão esposada na inicial.

Os ora apelados aforaram ação mencionada alhures, aduzindo que na data de 30/09/2013 celebraram juntamente com as demandadas, contrato de promessa de compra e venda, tendo como objeto uma unidade habitacional (apto 2101 da torre Carajás) no condomínio edifício denominado ALTA VISTA RESIDENCE na cidade de Parauapebas/PA.

Acrescentaram que a data final para entrega da torre Carajás era o dia 31/12/2015, existindo todavia no contrato, cláusula de prorrogação por mais 180 dias para situações excepcionais de caso fortuito e força maior, e que, mesmo considerando a referida cláusula, o empreendimento deveria ter sido entregue até a data de 30/06/2016, o que, até o ajuizamento da demanda (dezembro/2016) não havia ocorrido.

Aduziram ainda que, desde a data final para entrega os consumidores, ora demandantes, procuram as demandadas, sobretudo a RECEP Engenharia para obter



informações sobre a conclusão da obra, sem êxito, salientando que, em um dos raros e-mails respondidos, a RECEP teria formulado proposta de devolução da quantia de R\$81.027,00 (oitenta e um mil, e vinte sete reais), de forma parcelada em 18 vezes, sem correção monetária e sem proposta assinada, razão pela qual ingressaram com a presente demanda, objetivando a condenação das requeridas em danos morais e materiais.

O pedido de antecipação de tutela foi deferido, em parte, determinando o bloqueio da matrícula do imóvel descrito na exordial (ID 5312246).

Em audiência ID 5312247, o magistrado *a quo* reconsiderou a decisão anterior para, além de manter o bloqueio da matrícula do imóvel, deferir a penhora de dinheiro em contas de titularidade das requeridas Recep Engenharia e Residencial Alta Vista, por meio do sistema BACEN-JUD, do valor correspondente à R\$ 92.065,97 (noventa e dois mil sessenta e cinco reais e noventa e sete centavos), relativo aos valores já adimplidos pelos autores.

As rés apresentaram contestação (ID 5312251/5312253/5312255/5312256).

O feito seguiu tramitação regular até a prolação da sentença (ID 5312267) que julgou procedente os pedidos esposados na inicial, a fim de: a) Declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes em razão do inadimplemento contratual das partes requeridas, na data da Sentença. b) Condenar as requeridas solidariamente: b.1) ao ressarcimento integral dos valores pagos pelos autores, devidamente comprovados nos autos – 27 prestações – corrigidos pelo IGPM a contar da data do pagamento de cada prestação e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. b.2) ao pagamento dos valores correspondentes a alugueres, devidamente comprovados nos autos, do período de 31/06/2016 até a data da Sentença, corrigidos pelo IGPM a contar da data do pagamento de cada prestação locatícia e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. b.3) ao pagamento do valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a cada um dos autores, a título de dano moral, com acréscimo de juros de mora de 1% desde a citação e correção monetária pelo IGPM a contar da data da sentença.

Consta ainda do *decisum* a sucumbência exclusiva das requeridas, que deverão arcar, solidariamente, com as custas e despesas processuais, bem como de verbas honorárias fixadas na ordem de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Inconformadas, **RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** apresentaram recurso de apelação (ID 5312268), pontuando a necessidade de habilitação do crédito na recuperação judicial, requerendo ainda a remessa dos autos ao juízo universal da recuperação judicial, considerando que os autores seriam credores concursais, bem assim que a incidência de juros e correção seriam até a data do deferimento da recuperação judicial.

L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA, também apresentaram recurso de apelação (ID 5312269), arguindo, preliminarmente, a ilegitimidade



passiva das recorrentes, o decurso do prazo decadencial para a propositura da demanda em relação a pessoa jurídica L.M.S., e ainda, o cerceamento de defesa, asseverando que não foram intimadas para se manifestarem em relação aos documentos novos apresentados pelos autores e valorados a quando da prolação da sentença.

No mérito, aduzem a execução regular das obras, salientando que o contrato firmado entre as partes fixou uma série de situações que poderiam ocasionar o atraso na entrega do empreendimento, sem qualquer responsabilidade a ser atribuída as construtoras.

Ressaltam a inviabilidade de rescisão contratual sem a incidência de multas, diante da previsão contratual para tanto, pugnando também pela exclusão da condenação em danos materiais, lucros cessantes e danos morais, face a ausência de responsabilidade por eventuais danos causados aos recorridos, e, que, em caso de eventual manutenção da sentença, faz-se necessária a redução do montante fixado no decisum de origem, com juros de mora tão somente a partir do trânsito em julgado.

Em Contrarrazões (ID 5312270), os autores, ora apelados, refutam as teses recursais apresentadas, pugnando pela manutenção da sentença atacada, e ainda pela condenação dos apelantes em multa por litigância de má fé.

Coube-me por distribuição a relatoria do feito.

Considerando a natureza da lide, determinei a intimação das partes acerca da possibilidade de conciliação (ID 5474931), a qual restou infrutífera.

O presente feito foi inicialmente incluído no plenário virtual, e, a pedido das empresas apelantes L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B.R.A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, reincluído em pauta por videoconferência.

É o relatório.



VOTO

Preenchidos os pressupostos processuais, conheço dos recursos de apelação, passando a proferir o voto.

Prima facie, urge consignar que, diante da dissociação entre as matérias ventiladas em ambos os recursos, estes serão analisados separadamente.

RECURSO DE APELAÇÃO DAS RÉS: L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA (ID 5312269).

PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA

Consta das razões recursais deduzidas pelas recorrentes que seriam partes ilegítimas para figurar no polo passivo da demanda, sendo a única responsável pelo empreendimento o Residencial Alta Vista Ltda., salientando que a empresa L. M. S. Empreendimentos, à época do ajuizamento da ação, já não fazia mais parte do quadro societário do mencionado residencial.

Senão vejamos o que dispõe o parágrafo único do art. 1.003, do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.003. (...).

Parágrafo único. **Até dois anos depois de averbada a modificação do contrato, responde o cedente solidariamente com o cessionário, perante a sociedade e terceiros, pelas obrigações que tinha como sócio.**

Pelo que se infere do dispositivo acima transcrito, a empresa L.M.S. Empreendimentos, ora recorrente, possui responsabilidade pelo período de 02 (dois) anos, perante terceiros, no que concerne as obrigações contraídas pela sociedade, ou, no caso dos autos, pelo grupo econômico, a época em que era a este pertencente.

In casu, o contrato de promessa de compra e venda firmado pelos apelados junto ao grupo econômico “Residencial Alta Vista Ltda”, foi assinado em 30/09/2013 (ID 5312242), com previsão de entrega da unidade para 31/12/2015, e, considerando o prazo de tolerância de 180 dias, alcançaríamos a data final de 31/06/2016.

Pelo que se observa da alteração contratual acostada aos autos (ID 5312254), a empresa L.M.S Empreendimentos se retira do grupo econômico em 04//04/2014, com averbação datada de 11/04/2014, permanecendo com as suas obrigações perante terceiros tão somente até 11/04/2016, o que, portanto, afasta a alegada ilegalidade quanto a esta e, por conseguinte, a sua responsabilidade por eventuais danos causados aos autores, considerando que o direito dos recorridos só nasce após o prazo fatal para o recebimento do empreendimento, que se deu



somente em 31/06/2016, ou seja, cerca de 02 meses após findo o encargo remanescente da pessoa jurídica.

Já em relação as empresas B.R.A. Empreendimentos e Buriti Empreendimentos o mesmo raciocínio não se aplica: a um) porque a pessoa jurídica Buriti é tão somente o nome fantasia da empresa B.R.A.; a dois, porque consta a logomarca da supracitada pessoa jurídica Buriti (nome fantasia) em todas as páginas do contrato firmado entre as partes e no stand de vendas, conforme documentos acostados a exordial, o que caracteriza a parceria comercial.

Como é sabido, os serviços prestados pelas construtoras e pelas incorporadoras, estão interligados na mesma cadeia de fornecimento, em clara relação de parceria comercial.

Da mesma forma, em se tratando de relação de consumo, existe solidariedade entre todos os fornecedores da cadeia de consumo relativamente aos serviços prestados, em observância ao art. 7º, Parágrafo único, e art. 25, §1º ambos do CDC.

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.

*Parágrafo único. **Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.***

[...]

Art. 25. É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenua a obrigação de indenizar prevista nesta e nas seções anteriores.

*§ 1º **Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores.***

Ora, a pessoa jurídica, ao emprestar sua marca e prestígio no mercado para impulsionar as vendas e atingir o sucesso do empreendimento, deve suportar solidariamente, também, os danos eventualmente impingidos a terceiros, razão pela qual não há que se falar em ilegitimidade passiva das pessoas jurídicas B.R.A. e Buriti Empreendimentos.

Nesse sentido, vejamos precedentes jurisprudenciais desta Egrégia Corte, *in verbis*:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO CONTRATUAL PARA ENTREGA. ATRASO POR CULPA DA CONSTRUTORA. PRELIMINAR



DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. REJEITADA. RESPONSABILIDADE COMO FORNECEDORA NOS TERMOS DO CDC. TUTELA ANTECIPADA. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INADIMPLEMENTO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC. FIXAÇÃO DOS ALUGUÉIS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. TUTELA MANTIDA. PRECEDENTES STJ E DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

(TJ/PA - AI 2015.03227118-34, 150.397, Rel. José Maria Teixeira Do Rosário, Órgão Julgador 4ª Câmara Cível Isolada. Julgado em 27-07-2015. Publicado em 02-09-2015). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS COM PEDIDO DE LIMINAR E LUCROS CESSANTES. DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA ANTECIPADA E DETERMINOU O CONGELAMENTO DO VALOR DO IMÓVEL, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 2.000,00. **PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA. REJEITADA.** PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DO AGRAVADO. REJEITADA. MÉRITO. **ATRASO** NA **ENTREGA** DO IMÓVEL. PREJUÍZO MAIOR DO COMPRADOR. CONGELAMENTO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. [...] **III - Alegam as agravantes que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA é parte ilegítima para figurar no processo, em virtude do contrato haver sido celebrado com a GUNDEL INCORPORADORA LTDA. O agravado contrapõe-se, alegando que as duas fizeram contrato de parceria no referido empreendimento, o que se comprova pela cópia dos contratos, que se apresentam em papel timbrado da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA, a qual se responsabiliza por todas as informações e esclarecimentos aos clientes, razão pela qual não pode ser declarada parte ilegítima na ação. Diante da comprovação da presença efetiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA no referido contrato, através dos documentos juntados aos autos, entendo que ela, de fato, faz parte da relação contratual e, portanto, da relação processual, não podendo, por isso, ser declarada como parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação. Rejeito, portanto, esta preliminar [...]** VIII - Diante do exposto, voto pelo conhecimento e desprovisionamento do recurso de agravo, mantendo a decisão recorrida em todos os seus termos.

(TJ/PA – AI 2015.01809227-63, 146.419, Rel. Gleide Pereira de Moura, Órgão Julgador 1ª Câmara Cível Isolada, Julgado em 14-05-2015. Publicado em 27-05-2015). (Grifei).



DISPOSITIVO

Ante o exposto, Acolho, em parte, a preliminar de ilegitimidade, para tão somente excluir do polo passivo da presente lide a pessoa jurídica L.M.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda, em tudo observada a fundamentação acima expendida.

Passamos então a apreciação das demais matérias arguidas pelas empresas B.R.A. Empreendimentos e Buriti Empreendimentos:

PRELIMINAR: CERCEAMENTO DE DEFESA

Sustentam as pessoas jurídicas apelantes que o magistrado a quo teria cerceado o seu direito de defesa ao não oportunizar-las de se manifestarem sobre documentos novos que teriam sido acostados aos autos pelos autores.

Em que pese as argumentações supra, importante ressaltar que a presente lide se restringe a análise do contrato firmado entre as partes, especialmente a observância ou não das cláusulas, de sorte que os documentos tidos como “novos” pelas empresas recorrentes, na verdade referem-se a juntada de comprovantes de pagamentos de alugueis mais recentes, o que sequer seria necessário, considerando que, o simples fato de atraso na entrega do empreendimento, por si só, já justificaria o pagamento dos lucros cessantes, tal como será exaustivamente aclarado em capítulo oportuno.

Ademais, é facultado ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao processo, indeferindo as que reputar desnecessárias ou protelatórias.

Com efeito, observa-se que a inicial veio instruída com todas as provas necessárias ao julgamento da lide, asseverando ainda que os autores, ora apelados, instruíram a exordial com contrato e outros documentos os quais permitem extrair os elementos necessários ao julgamento do pedido.

Desse modo, não há que se falar em nulidade da sentença por cerceamento de defesa, eis que as provas dos autos são suficientes para o julgamento da ação, restando controvertida apenas matéria de direito.

A propósito, sobre o tema, confira-se a orientação jurisprudencial pátria:

APELAÇÃO CIVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE COBRANÇA. ENSINO PARTICULAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. As partes devem ter a oportunidade de produzir as provas que entenderem necessárias para o reconhecimento de seu direito, sob pena de cerceamento de defesa. **No caso concreto, desnecessária a produção de prova oral, motivo pelo qual o julgamento antecipado da lide não implica cerceamento de defesa.** MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS. Ao julgar o recurso, o Tribunal deve majorar os honorários fixados anteriormente ao



advogado do vencedor, devendo considerar o trabalho adicional realizado em grau recursal (art. 85, § 11, do CPC/2015). APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70074804717, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 23/11/2017)

APELAÇÃO CÍVEL. PROPRIEDADE E DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS. JULGAMENTO ANTECIPADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. Não há cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide quando a matéria de mérito é unicamente de direito ou sendo de direito e de fato há prova suficiente para o julgamento do processo. Aplicação do art. 355, I, do CPC/715. - Circunstância dos autos em que a arguição preliminar é insubsistente. REIVINDICATÓRIA A ação reivindicatória funda-se no direito de seqüela e requisita prova do domínio do reivindicante, individualização do bem e posse injusta do réu. - Circunstância dos autos em que presente os requisitos se impõe manter a sentença de procedência. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70075680017, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 23/11/2017)

Além disso, não se perca de vista que estamos a tratar de rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel, e, assim sendo, é de denegar-se pedido de declaração de nulidade da sentença em razão desta não ter oportunizado as rés se manifestarem tão somente em razão da juntada de comprovantes de pagamento de alugueis mais recentes.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, Rejeito a Preliminar.

PRELIMINAR: DECADÊNCIA

Considerando que a preliminar de decadência fora suscitada tão somente em relação a empresa L.M.S. Empreendimentos, a sua apreciação resta prejudicada, considerando o acolhimento da tese de ilegitimidade passiva, razão por que passaremos a análise do mérito do recurso de apelação, repise-se, tão somente em relação as empresas B.R.A. Empreendimentos e Buriti Empreendimentos.

MERITO

Cinge-se a controvérsia recursal a ausência de conduta ilícita das rés a



ensejar a rescisão do contrato; a impossibilidade de cumulação da restituição de valores e lucros cessantes; a inexistência de danos morais e a necessidade de minoração do quantum indenizatório.

Consta das razões deduzidas pelas ora apelantes que inexistiria qualquer conduta ilícita das construtoras a ensejar a rescisão do contrato com a restituição integral dos valores pagos como perfilhado na sentença; que a determinação de restituição dos valores pagos e a condenação ao pagamento de lucros cessantes, seriam incompatíveis entre si, constituindo vedado *bis in idem*; que a eventual incidência de lucros cessantes de ter como base os valores efetivamente pagos pelo autor e, não, o valor atualizado do imóvel; inexistir lesão extrapatrimonial a ensejar o dever de indenizar, visto não ter restado demonstrado a ocorrência de dano a honra, a imagem e a moral dos autores/apelados; bem como, que o *quantum* indenizatório fixado à título de danos morais seria excessivamente exacerbado, razão pela qual, na hipótese de manutenção da condenação defende sua minoração.

Do Inadimplemento Contratual e da Rescisão do Ajuste

Analisando detidamente os autos, verifica-se que o contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária firmado entre as partes, estabeleceu como prazo de entrega da obra 31/12/2015, que, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias previsto no ajuste, configura como limite para conclusão do empreendimento o dia 31 de junho de 2016.

Ocorre que até a prolação da sentença na ação de conhecimento em setembro de 2020, inexistia comprovação de que o empreendimento imobiliário havia sido entregue, de forma que, considerando o aludido período, já se ultrapassa e muito o termo originário para a entrega das chaves, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, restando, portanto, incontroverso nos autos a não entrega do imóvel adquirido pelos apelados na data aprazada e, por conseguinte, o inadimplemento contratual das apelantes.

Assim, no que concerne à rescisão do contrato firmado entre as partes, resta assente que tal rescisão ocorre por culpa exclusiva das construtoras, conclusão que tem base na confirmação dos fatos declinados alhures, consequência de atraso para a entrega do imóvel adquirido, impondo-se o retorno das partes ao *status quo ante*, como forma de primar a boa-fé objetiva.

Nesse diapasão, sendo incontestada a culpa das construtoras pela rescisão do contrato, não há que se falar em aplicação de cláusula sancionatória de retenção de valores à título de taxa administrativa.

Cumprido destacar, que o Superior Tribunal de Justiça sumulou entendimento no sentido de que sendo a rescisão oriunda de culpa exclusiva do vendedor, no caso em tela a apelante, a restituição das parcelas pagas deve ser integral, senão vejamos:

STJ - Súmula 543 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou



parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Nesse sentido, vejamos entendimento perfilhado pela jurisprudência pátria acerca da matéria:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. **ATRASSO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA ACIONADA PELO ATRASSO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO PROVADO. CONTRATO RESCINDIDO. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA. DANO MORAL MINORADO. VALOR ARBITRADO EM DESACORDO COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE PARA REDUZIR O VALOR FIXADO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.**

(TJ-BA - APL: 09617023420158050113, Relator: Maria de Fátima Silva Carvalho, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: 11/07/2018). (Grifei).

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASSO NA ENTREGA DA OBRA. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 543 DO STJ. DEVOUÇÃO INTEGRAL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PARCELA QUE TAMBÉM DEVE SER INTEGRALMENTE RESTITUÍDA. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. TAXA SELIC. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A promitente vendedora, ao postergar a entrega do empreendimento para data posterior ao prazo estipulado em contrato, deu causa à resolução antecipada do negócio, devendo, portanto, restituir integralmente os valores antecipados pelo promitente comprador, na forma da súmula nº 543 do STJ 2. Uma vez evidenciada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão do contrato, o consumidor não deve ser penalizado pela sua falha, de modo que devem ser restituídos todos os valores antecipados pelo Agravado, incluindo-se a comissão de corretagem. 3. O Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas editou a Portaria 1.855/2016, segundo a qual, a partir de 11/01/2003, a taxa SELIC deve ser aplicada como índice para aplicação dos juros e correção monetária. 4. Agravo de instrumento conhecido e dar parcial provimento.**



(TJ-AM 40014119520188040000 AM 4001411-95.2018.8.04.0000, Relator: Maria das Graças Pessoa Figueiredo, Primeira Câmara Cível, Data de Julgamento: 09/07/2018). (Grifei).

CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RETENÇÃO. CLÁUSULA ABUSIVA.** LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. 1. Configurado o **atraso** na conclusão das obras, patente o interesse de agir do autor ao demandar a indenização decorrente da mora contratual por parte da empresa construtora. [...]. 5. Evidenciado que a construtora foi a responsável pela rescisão contratual, por não entregar o imóvel na data prevista na avença, não há que se falar em aplicação de cláusula contratual que prevê a retenção de elevado percentual no caso de desistência do negócio pelo promitente comprador. [...] 7. Recurso da apelante conhecido e parcialmente provido. (TJ-DF - APC: 20140111573575, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, Data de Julgamento: 21/10/2015, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 29/10/2015). (Grifei).

Destarte, no caso dos autos resta demonstrada a responsabilidade das apelantes pelo atraso na entrega do imóvel por período que ultrapassa a própria cláusula de tolerância prevista em contrato o que justifica sua rescisão com restituição integral das parcelas pagas pelos apelados.

Dos Lucros Cessantes

Acerca da fixação de lucros cessantes, impõe-se o reconhecimento da mora das recorrentes, quando do atraso na entrega do bem além da tolerância contratual, configurada de plano a partir do encerramento deste, sendo devidos alugueis, a título de lucros cessantes, como medida objetiva de aferição daquilo que os compradores/apelados teriam obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel, senão vejamos:

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). (Grifei).

Outrossim, acerca da variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrado pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo da construtora, sem prejuízo, frisa-se da incidência da multa prevista em contrato.

Nesse sentido, recente julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **ATRASO** INJUSTIFICADO NA **ENTREGA** DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. **1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado. 2. Em função dessa violação contratual, o juízo a quo determinou às agravantes que pagassem, a título de lucros cessantes, 1% (um por cento) do valor do imóvel; determinou que fosse aplicada a taxa de correção pelo INCC ou IPCA, sobre o saldo devedor, sendo aplicado o menor; por fim, deferiu o pedido para que a os agravantes pagassem mensalmente 0,5% por cento do valor do imóvel, referente à cláusula penal, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais). 3. Agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada em relação ao pagamento de lucros cessantes, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano. 4. Em relação ao argumento de que no contrato já havia previsão de pagamento de 0,5% do preço da unidade e que, portanto, não caberia o pagamento de alugueis mensais, não se sustenta, pois tal previsão refere-se a cláusula penal, cuja natureza é distinta da dos lucros cessantes e portanto, podem cumular. 5. Considero justo e razoável o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual mantenho o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada. 6. As agravantes alegam a impossibilidade de substituição do índice de correção monetária, alegando que deve ser aplicado o INCC, por ser o índice contratualmente adotado. 7. Contudo, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do imóvel é cabível a utilização do IPCA, quando este é mais vantajoso para o consumidor em relação ao INCC. 8. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**



(TJ/PA – AI 2017.03777104-45, 180.167, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-08, Publicado em 2017-09-05). (Grifei).

Além disso, não merece igualmente guarida o argumento de que os valores pagos a título de alugueis não reportam a realidade do local, posto que ausente qualquer comprovação apta a afastar os comprovantes de pagamento acostados aos autos, estando, portanto, adequada a fixação de lucro cessantes no caso em apreciação, não se evidenciando excessivo o valor fixado, razão pela qual não merece reparo o *decisum* recorrido neste ponto.

Por fim, insta esclarecer que o lucro cessante, que visa ressarcir o comprador dos prejuízos ocasionados pelo descumprimento contratual, possui natureza diversa da necessidade de restituição dos valores pagos pelo comprador, que, decorre da resilição do contrato por culpa exclusiva do vendedor e da consequência lógica desse fato, que, é o retorno ao *status quo ante*, inexistindo, assim, qualquer incompatibilidade na sua cumulação.

Do Dano Moral

No que concerne a alegação das apelantes de que inexistiria lesão ao estado emocional, psíquico ou a personalidade dos requerentes/apelados, que justifique a fixação de indenização a título de dano moral, impõe-se tecer algumas considerações.

Com efeito, a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, a presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade entre ambos.

Noutras palavras, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

Nesse sentido, preleciona a doutrina civilista pátria:

"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima".

(FELIPE, Jorge Franklin Alves. *Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito*. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).

O dano moral, portanto, é lesão que integra os direitos da personalidade, tal como o direito à vida, à liberdade, à intimidade, à privacidade, à honra (reputação), à imagem, à intelectualidade, à integridade física e psíquica, de forma mais ampla a dignidade da pessoa



humana.

Nessa esteira, tem-se que configura dano moral aquela lesão que, excedendo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.

O diploma cível pátrio estabelece expressamente em seu art. 186, a possibilidade de reparação civil decorrente de ato ilícito, inclusive nas hipóteses em que o dano seja de caráter especificamente moral.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

No caso *sub examine*, tenho que o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega do imóvel, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem dessa monta cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de modo que a sua frustração, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pelas construtoras na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVO NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. AUSÊNCIA DE PROVA DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA. Recurso conhecido e desprovido.

(TJ/PA – AP 2017.01834024-70, 174.393, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-08, publicado em 2017-05-09) (Grifei).

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS



MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. **QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA RECORRENTE A CONFIABILIDADE DE UM NEGÓCIO JURÍDICO DOS MAIS SIGNIFICATIVOS**, A AQUISIÇÃO DE SUA MORADIA. MERECE AINDA IMPORTÂNCIA O FATOR DA “CHANCE PERDIDA”, QUE IMPLICA NA FRUSTRAÇÃO DO NEGÓCIO ALMEJADO, ISTO É, NA NÃO CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO ESCOLHIDO, EM DETRIMENTO DE OUTROS. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ/PA – AP 2017.01736900-54, 174.323, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-05-04). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS REPRESENTADOS PELO (LUCRO CESSANTE). PREJUÍZOS PRESUMIDOS (PRECEDENTES - STJ). RESCISÃO DO CONTRATO. **ATRASO NA ENTREGA** DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. **A r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa. Examinou todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada no importe de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento), ao mês desde a citação (art. 405 do Código de processo Civil) e correção monetária pelo INPC, desde a sentença, obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. (Precedentes).** [...]. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, NEGOU PROVIMENTO ao recurso de apelação. Confirma-se na integralidade a r. sentença a quo, nos termos da fundamentação exposta.

(TJ/PA – AP 2017.02644652-73, 177.154, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-19, publicado em 2017-06-26). (Grifei).

Revela-se, portanto, assente o prejuízo suportado pelos apelados, sendo evidente a frustração destes, que investiram seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel residencial, e após longo lapso temporal não puderam utilizar o bem, de modo que o descumprimento do



contrato ocasionou frustração substancial, sendo fato gerador de danos morais os sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Desse modo, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, não merecendo reparo a decisão atacada nesse ponto.

Do Quantum Indenizatório

A justa definição do importe indenizatório a ser estabelecido em sede de dano extrapatrimonial, é sempre uma questão de significativa complexidade, uma vez que inexistente critério objetivo para determinação exata do valor adequado a compensar a dor, o constrangimento, e as demais correlatas lesões a personalidade da pessoa atingida.

Nesta senda, imperioso é o ensinamento de Teresa Ancona Lopes de Magalhães:

"A ofensa derivada de lesão a um direito da personalidade não pode ficar impune e, dentro do campo da responsabilidade civil, a sua reparação tem que ser a mais integral possível para que, caso não possam as coisas voltar ao estado em que se encontravam antes, tenha a vítima do dano, pelo menos alguma satisfação ou compensação e, dessa forma, possa ver minorado o seu padecimento".

(MAGALHÃES, Teresa Ancona Lopez de. *O Dano Estético*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais).

Na verdade, o objetivo da indenização pecuniária decorrente de dano moral, não é repor um desfalque patrimonial, mas representar para o lesionado uma satisfação igualmente moral ou, que seja, psicologicamente capaz de neutralizar ou mitigar em parte o sofrimento impingido.

Assim, inexistindo fundamento para a mensuração objetiva do *quantum*, deve o julgador arbitrá-lo mediante estimativa que considere a necessidade de, com a quantia, minorar a lesão imposta ao ofendido, sem, contudo, assentar-se em elementos unicamente subjetivos.

In casu, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se desarrazoado o *quantum indenizatório* perfilhado na decisão recorrida, no montante de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), sendo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), para cada um dos autores, por revelar-se excessivo, em dissonância, inclusive aos parâmetros estabelecidos por esta Turma Julgadora senão vejamos:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. **ATRASSO DE ENTREGA** DA OBRA. **QUANTUM INDENIZATÓRIO**. DANOS MORAIS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. **No caso dos autos, o valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em decorrência do atraso na entrega do imóvel, não desrespeita aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser mantido.** 2. Não há de



falar em redução da condenação em danos morais [...]. 3. Recurso conhecido e desprovido. (2017.00997192-12, 171.693, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-07, Publicado em 2017-03-16). (Grifei).

EMENTA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS JUNTO A CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A CONSTRUTORA REQUERIDA A ENTREGAR AS UNIDADES IMOBILIÁRIAS NO PRAZO DE 60 (SESSENTA DIAS) SOB PENA DE MULTA DIÁRIA, LUCROS CESSANTES NO VALOR DE R\$ 72.000,00 (SETENTA E DOIS MIL REAIS) E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS). TENDO O APELADO HONRADO AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS QUANDO DA ASSINATURA DO PACTO, E NÃO TENDO A RECORRENTE, ENTÃO PROMITENTE-VENDEDORA CUMPRIDO COM SUA PARTE, MOSTRAR-SE-Á CORRETA A FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO TEMPO QUE O RECORRIDO DEIXOU DE USUFRUIR DOS IMÓVEIS, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SOBRE OS DANOS MORAIS TAMBÉM CONFIGURADOS, TENDO EM VISTA O DISSABOR DO APELADO, OBRIGADO A UMA LONGA E ANGUSTIANTE ESPERA, APESAR DE TER PAGADO TODOS OS VALORES CORRETAMENTE. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DESTE TRIBUNAL E DA CORTE SUPERIOR. **VALOR ATRIBUÍDO AOS DANOS MORAIS EXCESSIVO, DEVENDO SER MINORADO PARA R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS).** SOBRE A COMPENSAÇÃO REQUERIDA, SEM RESPALDO, JÁ QUE O MONTANTE PAGO PELA CONSTRUTORA FOI PACTUADO NO CONTRATO, NÃO PODENDO TAIS VALORES SER DESCONTADOS DO VALOR DA CONDENAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA REDUZIR O VALOR DOS DANOS MORAIS PARA R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS), MANTENDO A SENTENÇA EM SEUS DEMAIS TERMOS. (2015.04010480-64, 152.562, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-10-19, Publicado em 2015-10-23)

Evidencia-se, assim, que conforme entendimento sedimentado por este Egrégio Tribunal os valores fixados a título de danos morais decorrentes de atraso de obra restam fixados no máximo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), de acordo com as peculiaridades do caso concreto, o que revela a necessidade de minoração do quantum indenizatório fixado na sentença de piso.

Dessa forma, considerando as peculiaridades do caso em comento, entendo que o montante indenizatório fixado à título de dano moral deve ser reduzido para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para cada um dos autores, totalizando o montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), nos termos da jurisprudência desta Corte.

Dos Juros de Mora

Por fim, em que pese o pedido das recorrentes para que o termo inicial dos juros e correção seja o trânsito em julgado da sentença, insta ressaltar que, nos termos do regramento



estabelecido nos artigos 405 do Código Civil e 219 do Código de Processo Civil, não havendo termo expressamente estabelecido no contrato para configurar o inadimplemento da obrigação de indenizar em razão da mora no cumprimento da avença, tampouco o valor devido a título de dano material, os juros moratórios devem incidir a partir da citação, momento em que o devedor é constituído em mora. Já a correção monetária, em se tratando de descumprimento de contrato, a meu ver, deve incidir desde a data em que cada quantia seria devida, mensalmente, tal como bem delimitou o magistrado na sentença ora vergastada.

Na esteira desse raciocínio, confira-se o seguinte precedente:

Apelação 20130110957239AP - DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. **ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL**. FORÇA MAIOR. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE EMPREENDEDORA. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO DEVIDA COM **JUROS** E CORREÇÃO MONETÁRIA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. LEGALIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL. PERDAS E DANOS. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. (...) 2. Embora seja necessária a comprovação dos lucros cessantes para acolhimento do pedido referente a esse prejuízo, tem-se reconhecido a existência de dano ao comprador nas hipóteses em que a entrega de imóvel adquirido na planta não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador encontra-se em prejuízo. 3. O prazo de tolerância geralmente vem previsto nos contratos imobiliários, porque a data de entrega do imóvel estipulada é apenas provável, razão pela qual é plenamente aceitável uma margem de tolerância para o caso de eventuais imprevistos no decorrer do procedimento de construção. 4. Inexistindo previsão expressa de cláusula penal para a inadimplência da construtora, comprovado o descumprimento contratual, a obrigação resolve-se por perdas e danos, dada a própria natureza da multa penal. **5. São devidos os juros de mora e a correção monetária à condenação de lucros cessantes, sendo que os primeiros devem incidir desde a data da citação, nos termos do art. 219 do Código de Processo Civil, e o segundo, desde a data em que os alugueres seriam devidos.** (...) 7. Recurso da ré conhecido e improvido. Recurso do autor conhecido e parcialmente provido. (Acórdão n.658621, 20110111630045APC, Relator: SIMONE LUCINDO, Revisor: ALFEU MACHADO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 27/02/2013, Publicado no DJE: 06/03/2013. Pág. 196).

Em relação aos danos morais, conforme entendimento pacífico no STJ, e nos termos do



regramento estabelecido nos artigos 405 do Código Civil e 219 do Código de Processo Civil, os juros moratórios devem incidir a partir da citação, momento em que o devedor é constituído em mora, vez que não há termo expressamente estabelecido no contrato para configurar o inadimplemento da obrigação de indenizar em razão da mora no cumprimento da avença. Já a correção monetária deve incidir a partir da prolação da sentença, conforme também acertadamente determinou o magistrado a *quo*, não merecendo, igualmente, quaisquer reparos esse capítulo da sentença.

É o entendimento:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA DE VEÍCULO USADO QUE APRESENTOU DEFEITOS. 1. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458, II, E 535, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. 2. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO E NECESSIDADE DE REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. **DESCABIMENTO**. SÚMULA N. 7 DO STJ. 3. **JUROS DE MORA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ.** AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. Não viola os arts. 458, II, e 535, II, do CPC o acórdão que, integrado pelo julgamento proferido nos embargos de declaração, se pronuncia de forma suficiente para a solução da controvérsia deduzida nas razões recursais. 2. Impossível a revisão do **juízo** quanto ao dever de indenizar bem como em relação ao quantum indenizatório, se tal procedimento demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Incidência da Súmula 7 do STJ. 3. **Os juros de mora sobre o valor da indenização, em se tratando de responsabilidade contratual, devem incidir a partir da citação. Precedentes. Súmula n. 83 do STJ.** 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 618.917/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 12/3/2015).

RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO POR RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Ressaltam as ora apelantes a necessidade de habilitação do crédito dos autores nos autos da recuperação judicial, requerendo ainda a remessa dos autos ao juízo universal da recuperação judicial, considerando que os autores seriam credores concursais, bem assim que a incidência de juros e correção seriam até a data do deferimento da recuperação judicial.

Quantos as alegações supra, cumpre esclarecer que, tanto o pedido de suspensão das ações por 180 (cento e oitenta) dias, habilitação dos credores nos autos da recuperação judicial, ou ainda remessa dos autos ao juízo da recuperação não alcança este feito, porquanto demandada quantia ilíquida, incidindo o disposto no art. 6º, §1º da Lei Federal n. 11.101/2005.

Art. 6º. A decretação da falência ou o deferimento do processamento da



recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.

[...]

§ 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida.

Acerca da matéria, tem decidido o Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DISCUSSÃO SOBRE INCLUSÃO DE CRÉDITO EM PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. "DEMANDA ILÍQUIDA". APLICAÇÃO DO § 1º DO ART. 6º DA LEI N. 11.101/2005. CRÉDITO REFERENTE À AÇÃO INDENIZATÓRIA. OBRIGAÇÃO EXISTENTE ANTES DO PEDIDO DE SOERGUMENTO. INCLUSÃO NO PLANO DE RECUPERAÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 59 DA LEI N. 11.101/2005. RECURSO PROVIDO. 1. Não há falar em violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, pois o eg. Tribunal a quo dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha a examinar uma a uma as alegações e os argumentos expendidos pelas partes. Ademais, não se configura omissão quando o julgador adota fundamento diverso daquele invocado nas razões recursais. 2. No caso, verifica-se que a controvérsia principal está em definir se o crédito decorrente de sentença condenatória, proferida em autos de ação indenizatória ajuizada antes do pedido de soerguimento, submete-se, ou não, aos efeitos da recuperação judicial em curso. 3. **A ação na qual se busca indenização por danos morais - caso dos autos - é tida por "demanda ilíquida", pois cabe ao magistrado avaliar a existência do evento danoso, bem como determinar a extensão e o valor da reparação para o caso concreto.** 4. **Tratando-se, portanto, de demanda cujos pedidos são ilíquidos, a ação de conhecimento deverá prosseguir perante o juízo na qual foi proposta, após o qual, sendo determinado o valor do crédito, deverá ser habilitado no quadro geral de credores da sociedade em recuperação judicial. Interpretação do § 1º do art. 6º da Lei n. 11.101/2005.** 5. Segundo o caput do art. 49 da Lei n. 11.101/2005, estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. 6. A situação dos autos demonstra que o evento danoso,



que deu origem ao crédito discutido, bem como a sentença que reconheceu a existência de dano moral indenizável e dimensionou o montante da reparação, ocorreram antes do pedido de recuperação judicial. 7. Na hipótese de crédito decorrente de responsabilidade civil, oriundo de fato preexistente ao momento da recuperação judicial, é necessária a sua habilitação e inclusão no plano de recuperação da sociedade devedora. 8. Recurso especial provido.

(STJ. REsp 1447918/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2016, DJe 16/05/2016). (Grifei).

No mesmo sentido, vejamos a jurisprudência dos Tribunais pátrios:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO - INSCRIÇÃO EM CADASTRO RESTRITIVO DE CRÉDITO - ILICITUDE DA INSCRIÇÃO - EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - SUSPENSÃO DA AÇÃO - NÃO CABIMENTO - DANOS MORAIS - QUANTIA INDENIZATÓRIA - PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. "Tratando-se, portanto, de demanda cujos pedidos são ilíquidos, a ação de conhecimento deverá prosseguir perante o juízo na qual foi proposta, após o qual, sendo determinado o valor do crédito, deverá ser habilitado no quadro geral de credores da sociedade em recuperação judicial. Interpretação do § 1º do art. 6º da Lei n. 11.101/2005" (STJ, REsp n. 1447918/SP). A inscrição indevida do nome do consumidor em cadastro restritivo de crédito gera obrigação de indenizar por danos morais (in re ipsa) (STJ. AgRg no AREsp n. 729.678/SP). Na fixação do valor da compensação indenizatória o julgador deve atentar para a gravidade dos fatos, as circunstâncias e as condições socioeconômicas das partes, com observância aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

(TJMG - Apelação Cível 1.0145.14.043510-1/001, Relator(a): Des.(a) Manoel dos Reis Morais , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/07/2017, publicação da súmula em 14/07/2017). (Grifei).

Noutra ponta, quanto as questões relativas aos juros de mora e correção, tem-se que as mesmas já foram devidamente enfrentadas e afastadas a quando da análise do recurso de apelação as construtoras B.R.A. e Buriti, estando, portanto, prejudicada a sua reapreciação.



Por fim, em que pese o pedido de condenação dos recorrente em multa por litigância de má-fé, formulado pelos apelados em sede de contrarrazões, oportuno destacar que haja a referida condenação se faz necessário que a conduta da parte se enquadre em uma das hipóteses previstas no artigo 80 do CPC, e que esta resulte em prejuízo para a parte contrária, entervando o trâmite processual.

In casu, tenho que os recorrentes não incorreram em nenhuma destas hipóteses previstas no artigo acima citado, uma vez que os recursos em tela não se mostraram manifestamente protelatórios, porquanto a parte tem a faculdade de recorrer ao Judiciário, perante uma circunstância que se apresenta adversa, não podendo esta ser apenas pelo exercício do seu direito.

Assim, não vislumbro a prática pelos apelantes de quaisquer condutas descritas no artigo acima transcrito, ao passo que estão apenas exercendo o direito que lhe é constitucionalmente garantido no artigo 5º, inciso XXXIV e XXXV, da Constituição Federal, segundo o qual protege o direito de petição da parte e consagra o princípio da inafastabilidade da jurisdição.

Desta feita, em que pese o provimento, em parte, do primeiro recurso de apelação analisado, urge consignar que os autores decaíram em parte mínima do pedido, devendo, portanto, as custas e honorários advocatícios permanecerem irretocáveis, tal como fixado na sentença de origem.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** dos recursos para:

DAR PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso de Apelação interposto por **L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA**, a fim de reformar a sentença proferida pelo juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Marabá, para excluir do polo passivo da demanda a pessoa jurídica **L.M.S. Empreendimentos Imobiliários**, e minorar o quantum indenizatório a título de danos morais de **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)** para **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)** para ambos os autores.

NEGAR PROVIMENTO, ao Recurso interposto por **RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, mantendo as demais disposições da sentença atacada.

É como voto.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora - Relatora



APELAÇÃO CÍVEL N. 0022377-55.2016.8.14.002

APELANTES/APELADAS: RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

APELANTES/APELADOS: L. M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA.

APELADOS: ADRIANA KARLA DINIZ GOMES DA COSTA E DANIEL GOMES COELHO

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

RECURSOS DE APELAÇÃO EM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS.

RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO POR L. M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA. PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA, ACOLHIDA, EM PARTE – PESSOA JURÍDICA L.M.S. QUE JÁ NÃO FAZIA MAIS PARTE DO GRUPO ECONÔMICO À ÉPOCA, AINDA QUE CONSIDERANDO O PRAZO DE 02 ANOS DA OBRIGAÇÃO REMANESCENTE. PRELIMINAR: CERCEAMENTO DE DEFESA: REJEITADA. PRELIMINAR DE DECADÊNCIA: PREJUDICADA – MÉRITO, TÃO SOMENTE EM RELAÇÃO AS EMPRESAS B.R.A. E BURITI - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL – PRESUNÇÃO RELATIVA DA EXISTÊNCIA DE DANOS MATERIAIS - DIREITO DOS PROMITENTES COMPRADORES AOS DANOS MATERIAIS NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES – RESCISÃO CONTRATUAL – CABIMENTO - VALOR DO ALUGUEL ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELOS ESPECIALISTAS E PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA – DANO MORAL – CONFIGURAÇÃO – ATRASO QUE CAUSOU DESGASTE EMOCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – REDUÇÃO – POSSIBILIDADE – QUANTUM FIXADO EM MONTANTE EXACERBADO – NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO - JUROS E CORREÇÃO EM OBSERVÂNCIA AOS DITAMES LEGAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

RECURSO DE APELAÇÃO - RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. MÉRITO: RECUPERAÇÃO JUDICIAL - DESNECESSIDADE DE HABILITAÇÃO DO CRÉDITO NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU A REMESSA AQUELE JUÍZO – ILIQUIDEZ - PEDIDO DE CONDENAÇÃO DOS RECORRENTES EM LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ



FORMULADO EM CONTRARRAZOES - NAO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Recurso das rés **L. M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA.**

1.1. Preliminar: Ilegitimidade passiva, Acolhida, em parte. Pessoa jurídica L.M.S. que se retira do grupo econômico “Residencial Alta Vista”, em 04/04/2014. Obrigação remanescente. Prazo ultrapassado. Ausência de responsabilidade. Quanto as demais recorrentes B.R.A. e Buriti, remanesce a legitimidade.

1.1.1. Preliminar: Cerceamento de defesa: Rejeitada. Matéria eminentemente de direito.

1.1.2. Preliminar: Decadência. Prejudicada, face a exclusão da lide da pessoa jurídica L.M.S. Empreendimentos.

1.2. Mérito.

1.2.1. Rescisão Contratual. Cabimento. Danos Materiais na modalidade lucros cessantes: no caso em comento, há presunção em favor do consumidor quanto aos lucros cessantes derivados do atraso injustificado na entrega do imóvel.

1.2.2. Danos Morais: a configuração do dano moral em decorrência do atraso na entrega da obra, é possível, desde que o caso sob análise, apresente elementos que indiquem se houve prejuízo ou sofrimento psicológico do comprador.

1.2.3. *In casu*, a conduta das rés, no sentido de procrastinar a entrega da obra, que deveria ter ocorrido em 31/06/2016 (já considerando o prazo de tolerância) e até a prolação da sentença de origem (setembro de 2020) não havia se concretizado, por certo frustrou o planejamento dos autores. Necessidade de compensar os danos causados.

1.2.4. Em relação ao quantum, este merece ser redimensionado, considerando os parâmetros de razoabilidade e de proporcionalidade. Redução de 40.000,00 para R\$ 20.000,00 em favor de ambos os recorridos.

1.2.5. Já no que concerne à incidência de juros legais, observa-se que o valor arbitrado a título de indenização, deverá obedecer ao que dispõe os ditames legais, conforme bem aplicado pela sentença.

2. Recurso das rés **RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**



2.1. Mérito

2.1.1. Inexistência de demonstração nos autos de que o crédito foi arrolado na recuperação judicial, nem se comprova que o plano de recuperação traga impacto ao direito do autor. Crédito Ilíquido.

2.1.2. Questões relativas a juros e correção já apreciadas e refutadas por ocasião da análise do primeiro recurso de apelação.

3. Pedido de condenação dos recorrentes em Litigância de má-fé formulado pelos apelados em sede de contrarrazões que não merece acolhimento. Ausência das hipóteses constantes no art. 80. Exercício regular do direito de recorrer. Observância do princípio da inafastabilidade da jurisdição.
4. Desta feita, em que pese o provimento, em parte, do primeiro recurso de apelação analisado, urge consignar que os autores decaíram em parte mínima do pedido, devendo, portanto, as custas e honorários advocatícios permanecerem irretocáveis, tal como fixado na sentença de origem.
5. Recursos conhecidos para: **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao Recurso de Apelação interposto por **L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA**, a fim de reformar a sentença proferida pelo juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Marabá, para excluir do polo passivo da demanda a pessoa jurídica L.M.S. Empreendimentos Imobiliários, e minorar o quantum indenizatório a título de danos morais de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para ambos os autores. **NEGAR PROVIMENTO**, ao Recurso interposto por **RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEPTIVA ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, mantendo as demais disposições da sentença atacada.



Vistos, relatados e discutidos estes autos de recursos de **APELAÇÃO CÍVEL**, tendo como apelantes **RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA** e apelados **ADRIANA KARLA DINIZ GOMES DA COSTA E DANIEL GOMES COELHO**.

Acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em conhecer das **APELAÇÕES** e **DANDO PARCIAL PROVIMENTO** ao Recurso de Apelação interposto por L.M.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, B. R. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E BURITI EMPREENDIMENTOS LTDA e **NEGANDO PROVIMENTO** ao Recurso interposto por RESIDENCIAL ALTA VISTA LTDA E RECEP ENGENHARIA-REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, nos termos do voto da Exma. Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora

