



Número: **0105918-74.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **26/10/2021**

Valor da causa: **R\$ 320.871,60**

Processo referência: **0105918-74.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
BERLIM INCORPORADORA LTDA (APELANTE)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
RICHELSON SANTOS REBOUCAS (APELADO)		ANDREZA NAZARE CORREA RIBEIRO (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
7618973	17/12/2021 13:05	Acórdão	Acórdão
7466255	17/12/2021 13:05	Relatório	Relatório
7466258	17/12/2021 13:05	Voto do Magistrado	Voto
7466260	17/12/2021 13:05	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0105918-74.2015.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, BERLIM INCORPORADORA LTDA

APELADO: RICHELSON SANTOS REBOUCAS

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL N. 0105918-74.2015.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E BERLIM INCORPORADORA LTDA

APELADO: RICHELSON SANTOS REBOUCAS

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

**APELAÇÃO CIVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS
E MORAIS - PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA: REJEITADA-
PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA - MÉRITO:**



ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL – PRESUNÇÃO RELATIVA DA EXISTÊNCIA DE DANOS MATERIAIS - DIREITO DOS PROMITENTES COMPRADORES AOS DANOS MATERIAIS NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES – CLÁUSULA PENAL – CUMULAÇÃO – POSSIBILIDADE -VALOR DO ALUGUEL ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELOS ESPECIALISTAS E PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA – DANO MORAL – CONFIGURAÇÃO – ATRASO QUE CAUSOU DESGASTE EMOCIONAL QUE ULTRAPASSA MERO DISSABOR –RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Preliminar Ilegitimidade Passiva da Construtora Leal Moreira. Comprovação de envolvimento no negócio jurídico firmado com os recorridos. Preliminar Rejeitada.
2. Preliminar de Cerceamento de Defesa: No presente caso, a apelante não demonstra ao menos de que forma o depoimento pessoal dos autores, adquirentes da unidade imobiliária, poderia esclarecer as teses da defesa, de modo que sua oitiva, em nada influenciaria nas razões de decidir sobre as questões postas, vez que decorrentes de provas documentadas nos autos. Aliás, presentes as condições de julgamento antecipado da lide, esta providência constitui dever do magistrado e não sua faculdade, razão pela qual rejeito a preliminar suscitada.
3. Mérito:
 - 3.1. 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.
 - 3.2. Possibilidade de cumulação de cláusula penal com lucros cessantes. Não configuração de bis in idem.
 - 3.3. Danos Morais. Cabimento. Manutenção do valor fixado em R\$ 10.000,00 quinze mil reais) é medida que se impõe, ainda mais quando se verifica que tal quantia não configura uma premiação, nem mesmo uma importância insuficiente para concretizar a pretendida reparação civil.
4. Recurso conhecido e improvido, para manter a sentença ora vergastada em todos os seus termos.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, tendo como apelante



CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E BERLIM INCORPORADORA LTDA e apelado RICHELSON SANTOS REBOUCAS.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em plenário virtual, em CONHECER DO RECURSO, NEGANDO-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

RELATÓRIO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0105918-74.2015.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E BERLIM INCORPORADORA LTDA

APELADO: RICHELSON SANTOS REBOUCAS

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO interposto por **BERLIM INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**, inconformadas com a Sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital/Pa, que nos autos da Ação de Obrigação de fazer, Restituição de Danos Morais, Materiais e Antecipação de Tutela, julgou parcialmente procedente as pretensões esposadas na inicial, tendo como autor, ora apelado **RICHELSON SANTOS REBOUCAS**.

O ora apelado ajuizou a ação mencionada alhures, aduzindo que assinou um contrato de promessa de compra e venda com as rés, de uma unidade imobiliária no empreendimento denominado Torres Dumont (apartamento 1204 Torre Fragata), asseverando que a data para a entrega prevista no contrato seria até junho/2014, com previsão de tolerância



de 180 (cento e oitenta) dias.

Aduziu que, ultrapassado o mencionado prazo não houve a entrega do empreendimento, ou sequer a previsão de conclusão do mesmo, o que ensejou diversos transtornos ao requerente, razão pela qual entendeu por bem ingressar com a presente demanda.

O magistrado a quo deferiu os benefícios da gratuidade.

As empresas requeridas apresentaram contestação (6856270).

O feito seguiu tramitação até a prolação da sentença (ID 6856288), que julgou parcialmente procedente os pedidos esposados na inicial, para condenar a parte requerida em lucros cessantes, a contar de 12/11/2014 (já incluído o prazo de tolerância) até a expedição do Habite-se, no valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigindo as parcelas a cada vencimento, mensalmente, pelo INPC, até o efetivo pagamento, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação; condenar a requerida ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de danos morais, ao requerente, com juros de 1% ao mês, contabilizados a partir da citação, e correção monetária, com adoção do INPC, a partir do arbitramento do valor estipulado na sentença até seu efetivo pagamento (Súmula 362 do STJ).

Consta ainda no decisum a condenação da parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, ora fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformados, **BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA** apresentaram recurso de apelação (ID 6856291).

Preliminarmente, sustentam a ilegitimidade passiva da construtora Leal Moreira, sob o argumento de que o contrato teria sido assinado tão somente pelos recorridos e pela primeira apelante Berlim Incorporadora, pontuando que tratam-se de pessoas jurídicas distintas, devendo ser excluída da demanda sob exame.

Na mesma sede, afirmam a ocorrência de cerceamento de defesa, em razão do julgamento antecipado da lide, não tendo o Juízo de 1º grau oportunizado às partes o devido acesso à justiça, deixando de seguir o rito processual com a devida designação de audiência de conciliação, bem como da audiência de instrução e julgamento, para a produção de provas que as partes pudessem vislumbrar como importantes.

No mérito, alegam a inexistência do dever de indenização à título de lucros cessantes, salientando a impossibilidade de cumulação dos mesmos com a cláusula penal, não sendo aqueles presumidos, requerendo, subsidiariamente, a sua minoração, em caso de eventual manutenção da sentença.

Em relação aos danos morais, sustentam que o Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento no sentido de que o simples atraso na construção de imóvel prometido a venda não acarreta, por si só, dano moral, que por sua vez pressupõe ofensa anormal à



personalidade, o que não ocorreu no caso em questão, já que a inobservância das cláusulas contratuais apenas ocasiona desconforto a que todos estão sujeitos em virtude da vida em sociedade.

Por fim, requerem o total provimento do recurso, a fim de que a ação ajuizada pelos apelados seja julgada totalmente improcedente.

Em sede de contrarrazões (ID 6856295), o apelado refuta todos os argumentos trazidos pelas recorrentes, pugnando pela manutenção integral da sentença ora vergastada.

Coube-me, por distribuição, a relatoria do feito.

Considerando a natureza da lide, determinei a intimação das partes para que se manifestassem acerca da possibilidade de conciliação (ID 6868708), a qual restou infrutífera, conforme petição ID 7156924.

É o relatório.

VOTO

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso e passo a proferir voto.

Ab initio, convém a análise das preliminares suscitadas pelas empresas apelantes:

PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

Afirmam as recorrentes que a pessoa jurídica acima mencionada não seria parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que não integrou a relação contratual pactuada entre os autores e a Empresa Berlim Incorporadora, apontando esta última como a única responsável pelo empreendimento, haja vista que são pessoas jurídicas distintas e independentes entre si.

Ocorre que, em todos os documentos contratuais constante dos autos, bem como troca de e-mails, existe menção, incluindo a logomarca da empresa Leal Moreira, indicando seu envolvimento no negócio jurídico firmado com os recorridos, não havendo, portanto, que se falar em ilegitimidade passiva.

Nessa direção o precedente:



APELAÇÃO CÍVEL. **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA AFASTADA. ATRASO** NA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. DIFERENÇAS NO SALDO DEVEDOR E NO FINANCIAMENTO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO QUE OS ACRÉSCIMOS ESTAVAM DISCIPLINADOS EM CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO BEM DETERMINADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Tanto a **construtora** quanto a **vendedora possuem legitimidade passiva "ad causam"** para responder aos termos da ação em que o consumidor busca indenização por perdas e danos em razão atrasos na **entrega** de imóvel adquirido, quando ambas integram a cadeia comercial de fornecimento de produtos e prestação de serviços. 2. Na hipótese do comprador não ter dado causa ao **atraso** na obtenção do financiamento bancário do imóvel, inadmissível a vendedora aplicar correção monetária sobre o saldo devedor, quando não se demonstrou que houve previsão contratual de como se daria a correção monetária e a incidência de juros. (TJ-SP - AC: 10162106620168260320 SP 1016210-66.2016.8.26.0320, Relator: Maria do Carmo Honorio, Data de Julgamento: 17/01/2021, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/01/2021).

DISPOSITIVO

Ante o exposto, REJEITO a preliminar.

PRELIMINAR: CERCEAMENTO DE DEFESA ANTE O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE

Pugnans as apelante pela anulação da sentença, sustentando que o Juízo ao ter julgado antecipadamente a lide, acabou por cercear seu direito de defesa, vez que, não seguiu o rito processual, com a devida designação de audiência de conciliação e audiência de instrução e julgamento, impossibilitando a produção de provas, em especial, o depoimento pessoal dos autores, que afirmam ser de suma importância para as teses de defesa.

Ora, pelo que decorre dos autos, as teses de defesa consistem na inexistência de danos materiais e morais, pela ausência de culpa pelo atraso na entrega da obra.

Sabe-se que a produção de provas é dirigida ao juiz da causa e, portanto, para a formação de seu convencimento. Logo, se este sentir habilitado para julgar o processo, calcado nos elementos probantes já existentes nos autos, pode, sintonizado com os princípios da persuasão racional e celeridade processual, desconsiderar o pleito de produção de tais provas, sem cometer qualquer ilegalidade ou cerceamento de defesa.



A propósito, pelo princípio do livre convencimento motivado e pelas provas até então coligidas, não se pode reprimir o entendimento do sentenciante de considerar que a dilação do procedimento não alteraria seu juízo acerca da questão colocada em debate.

O processo de conhecimento possui o escopo precípua de convencer o magistrado acerca dos fatos alegados e dos fundamentos jurídicos aplicáveis à situação em exame. Portanto, sendo a finalidade da prova justamente formar o convencimento do juiz, não basta que a parte apenas suscite a ocorrência de cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide, é preciso que demonstre a relevância e a pertinência do meio probatório que lhe foi suprimido, além de sua aptidão para alterar o posicionamento adotado, o que não ocorreu no presente caso, posto que a apelante, por exemplo, não demonstra ao menos de que forma o depoimento pessoal dos autores, adquirentes da unidade imobiliária, poderia esclarecer as teses da defesa.

Aliás, presentes as condições de julgamento antecipado da lide, esta providência constitui dever do magistrado e não sua faculdade, conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

“Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do Juiz, e não mera faculdade, assim proceder.” (STJ-4ª Turma, RESP nº. 2.832-RJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo)

DISPOSITIVO

Ante o exposto, REJEITO a preliminar.

MÉRITO

Ultrapassada a preliminar, passa-se ao mérito:

Cingem-se as questões principais devolvidas na análise da existência ou inexistência do dever de indenização à título de lucros cessantes, do valor padrão utilizado como parâmetro para a fixação de lucros cessantes, bem como da configuração ou não de dano moral.

1) Dano material

No caso em comento, observa-se que o atraso injustificado da entrega do imóvel é fato incontroverso nos autos. Resta de igual modo demonstrado nos autos, que o apelado adimpliu com todas as parcelas devidas à construtora, restando tão somente a parcela que será financiada junto a uma Instituição Bancária, a quando da entrega do imóvel, o que até a presente data não ocorreu.



O art. 389 do CC diz que não cumprida a obrigação responde o devedor pelas perdas e danos, mais juros e atualização monetária e honorários advocatícios. O art. 402 do mesmo diploma legal, prevê que as perdas e danos abrangem, além do que efetivamente perdeu (dano emergente), o que razoavelmente deixou de lucrar (lucros cessantes).

No presente caso, as ora recorrente embora tenham pactuado contrato de compra e venda com prazo de entrega do imóvel para novembro/2014, já considerando o prazo de tolerância, até o ajuizamento da ação não efetuou a entrega da obra, fato que faz nascer o direito dos promitentes compradores de serem indenizados a título de lucros cessantes pelo período em que estão impossibilitados de alugar o imóvel.

Os lucros cessantes representam os ganhos que o apelado razoavelmente deixou de auferir em razão do descumprimento contratual, devendo o juiz se valer do princípio da razoabilidade para arbitrar o valor da indenização, nos termos do art. 402 do CC.

O Superior Tribunal de Justiça, a respeito do tema, firmou entendimento, inclusive, no sentido de que, nas situações em que há atraso injusto na transferência ou entrega da posse, há presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes, nesse sentido, vejamos:

“Nos termos da Jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes. (AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, quarta turma, julgado em 19/08/2014)”

No caso em comento, há a presunção em favor do consumidor quanto aos lucros cessantes derivados do atraso na entrega do imóvel. Ora, se a recorrente é a única responsável pelo atraso da obra, é desarrazoado exigir do consumidor que arque com os custos desta demora. Assim, tendo sido ela quem descumpriu o contrato, nada mais justo que também responda pelas consequências econômicas da transgressão, nos termos do art. 395 do CC.

No que tange à controvérsia acerca do valor do aluguel mensal arbitrado, observa-se que tal importância aceita pelos especialistas e pela jurisprudência Pátria varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. De modo que, tendo o apelado adquirido o apartamento em questão no valor de R\$ 320.871,60 (trezentos e vinte mil oitocentos e setenta e um reais e sessenta centavos), tem-se que o valor arbitrado de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), está dentro dos parâmetros, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, mostrando-se justo e razoável o arbitramento fixado pelo Juízo de 1º grau, não se afigurando exacerbado, considerando as especificações da unidade adquirida pelos autores e o porte do empreendimento, com contrato de promessa de compra e venda, significando que passado considerado lapso temporal, o imóvel em questão certamente está mais valorizado, portanto compatível com o valor atribuído pelo Juízo a quo à título de aluguel.



Assim, caracterizado o dano material e o manifesto o dever de indenizar, estando o valor arbitrado dentro dos parâmetros de proporcionalidade e razoabilidade.

2)Cláusula penal e Dano Material

Por outro lado, consta ainda das alegações dos apelantes que os valores a título de indenização pelo atraso na entrega já estariam devidamente compensados no contrato firmado entre as partes, com a denominada cláusula penal.

Cumpramos ressaltar que a hipótese é de cláusula penal moratória, a qual permite incidência concomitante com a exigência da obrigação assumida, conforme previsão do art. 411 do CC/2002: "Quando se estipular a cláusula penal para o caso de mora, ou em segurança especial de outra cláusula determinada, terá o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal".

Dessa feita, uma vez que incontroverso nos autos o atraso na entrega da obra, impõe-se a fixação da cláusula penal em desfavor da requerida, pelo atraso na entrega do empreendimento, nos termos supra transcritos.

Ainda, por não se tratar de cláusula penal compensatória, a qual tem por escopo a pré-fixação das perdas e danos, não há que se falar em bis in idem, em caso de acolhimento da pretensão de condenação ao pagamento de indenização por danos materiais.

Neste sentido, vejamos o precedente pertinente ao tema:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. **ATRASO NA OBRA**. DANOS EMERGENTES DEVIDOS. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM **CLÁUSULA PENAL** JÁ PAGA EXTRAJUDICIALMENTE. DANOS MORAIS OCORRENTES. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. SENTENÇA REFORMADA. I. O termo de acordo extrajudicial firmado entre as partes, pelo qual a construtora ré pagou quantia aos autores especificamente a título de multa pelo **atraso na entrega da obra (cláusula penal)**, não os impede de postular, na via judicial, indenização a título de indenização por danos emergentes (aluguéis que precisaram pagar durante o **atraso**) e indenização por danos morais, pois, no acordo, houve quitação específica daquela multa, não incluídas outras rubricas. II. De acordo com o REsp 1639016/RJ, "revela-se legítima, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, a cumulação da multa moratória contratual com indenização pelo **atraso na entrega** do bem, consistente esta no ressarcimento dos valores pagos pelos promissários compradores a título de aluguel de imóvel similar" (Rel. Ministra Nancy



Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/3/2017). Não configuração de "**bis in idem**". III. Ocorrente o abalo moral na hipótese dos autos, considerando o largo **atraso** quanto à **entrega** do imóvel. IV. Julgamento de procedência do pedido inicial, com a inversão da sucumbência e redimensionamento da verba honorária, com fixação em percentual sobre a condenação e observância ao trabalho recursal realizado (art. 85, §§2º e 11, do CPC/2015). RECURSO PROVIDO À UNANIMIDADE. (Apelação Cível Nº 70073477911, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 31/08/2017)

3) Dano moral

Quanto ao dano moral, no entanto, sustentam as apelantes que não há dano moral indenizável, vez que eventual atraso na entrega de obra não implica em afetação a honra, caracterizando-se como mero dissabor.

A configuração do dano moral em decorrência do atraso na entrega da obra, é possível, desde que no caso sob análise, apresentem-se elementos que indiquem que houve prejuízo ou sofrimento psicológico do comprador.

In casu, a conduta da empresa ré, ora apelante, no sentido de procrastinar a entrega da obra até a presente data, diga-se de passagem, frustrando o planejamento do autor de, a partir da data combinada para a entrega da unidade (novembro/2014-já considerados os 180 dias), usufruir do imóvel, causou prejuízo moral aos mesmos, que, desde então, se vê impossibilitado de receber o bem.

Nesse sentido, na espécie, não se tratou de um mero atraso tolerável na entrega do imóvel, mas, sim, de um ilícito contratual, ensejador de dano moral.

Destarte, não há dúvida de que os desgastes emocionais sofridos pelos autores, ora apelados ultrapassaram aqueles dissabores decorrentes de um mero inadimplemento contratual, devendo a ré, ora apelante, ser responsabilizada pelos danos morais causados.

A fim de corroborar tal entendimento, colaciono Julgados desta Corte de Justiça, vejamos:

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS NA FORMA DE PAGAMENTO DE ALUGUERES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELA CONSTRUTORA. OCORRÊNCIA. APLICABILIDADE DO CDC. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. PAGAMENTO DE ALUGUERES. POSSIBILIDADE. 1. O atraso na entrega de imóvel enseja a condenação da construtora ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes em favor do



promitente comprador pela não fruição do bem, sendo perfeitamente possível a quantificação dos lucros cessantes pelo arbitramento de aluguel mensal, portanto, os autores/apelados, compradores de imóvel residencial, faz jus ao dano material sob a forma de lucros cessantes, no valor dos alugueres que deixou de usufruir ou que teve que pagar, em razão da não entrega do imóvel no prazo estipulado pela construtora, por esta razão não há necessidade de que o promitente comprador comprove através de documentos (contrato de locação, recibos de alugueres e outros), o direito pleiteado, uma vez que este decorre da não fruição do bem pelo promitente comprador decorrente do atraso na entrega do imóvel, tal como ocorreu no caso em tela.

2. Sentença reformada para condenar a Construtora a pagar aos autores/apelantes/apelados indenização por lucros cessantes, a título de alugueres, entre a data da entrega, incluindo o prazo de prorrogação - 30/06/2013 e a data da publicação da sentença em que houve a rescisão do contrato, que fixo em 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato. Tais parcelas devem ser atualizadas monetariamente pelo INPC/IBGE, a partir a primeira da data de 30/06/2013 e assim sucessivamente, até a data de seu efetivo pagamento, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação.

3. **DANOS MORAIS. No caso concreto, o atraso na entrega do imóvel pela Construtora extrapolou os limites da razoabilidade, situação excepcional que ultrapassa o mero dissabor. É inegável o prejuízo moral sofrido pelos autores ante a expectativas e esperanças de receber o imóvel para residirem, que acabaram inegavelmente configurando o dano moral, cujo dever de indenizar está configurado nos arts. 186, 187 e 927 do CPC/73, vigente à época, cumulados com o artigo 5º, V e X, da Constituição Federal de 1988.**

4. Quantum fixado na sentença em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), mantido, pois fixado com razoabilidade, proporcionalidade e punibilidade.

5. A cláusula que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel por 180(cento e oitenta) dias não é abusiva.

6. Devolução pela construtora dos valores pagos pelos adquirentes. Possibilidade. Por se tratar de uma relação de consumo, a responsabilidade da construtora é objetiva, devendo suportar os riscos do negócio.

7. Retenção pela construtora de valores a qualquer título. Impossibilidade. Nas hipóteses de rescisão contratual por culpa da construtora, o consumidor tem o direito de receber de volta todos os valores desembolsados, sem qualquer retenção por parte da Construtora.

8. Honorários advocatícios arbitrados na sentença mantidos, pois em conformidade com o disposto no artigo 20, § 3º do CPC/73, diploma legal vigente à época e recepcionado pelo artigo 82, § do CPC/2015.

APELAÇÕES CONHECIDAS E PARCIALMENTE PROVIDAS. DECISÃO UNÂNIME. (2017.03366294-90, 179.009, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO,



Julgado em 2017-08-07, Publicado em 2017-08-10) (grifo nosso)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CASO FORTUITO AFASTADO. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUM INDENIZATÓRIO REDUZIDO EM OBSERVÂNCIA EM AOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Inexistência de demonstração de caso fortuito que escuse a construtora/apelante do atraso na entrega do imóvel. 2. **Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso de obra injustificada que afeta a esfera extrapatrimonial do comprador/apelado.** Contudo, em observância em aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, revela-se, necessário a redução do quantum indenizatório correspondente aos danos morais para o valor R\$ 8.000,00 (oito mil reais). 3. É cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador a partir do exaurimento do prazo de tolerância, diante ao descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda. 4. Recurso conhecido e parcialmente provido, à unanimidade. (2017.02941600-77, 177.876, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-07-04, Publicado em 2017-07-12) (grifo nosso)

APELAÇÕES CÍVEIS INTERPOSTAS PELOS AUTORES E PELA CONSTRUTORA RÉ. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. **ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. VENDA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA PARA TERCEIROS. CONFIGURAÇÃO DO DANO. DEVER DE INDENIZAR A TÍTULO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS.** (2017.03382198-05, 179.010, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-07, Publicado em 2017-08-10)

Ressalta-se, por oportuno, que o quantum fixado a título de danos morais, qual seja,



R\$ 10.000,00 (dez mil reais), se encontra dentro dos parâmetros de proporcionalidade e razoabilidade.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, conheço do **RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença prolatada pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/Pa, em todos os seus termos.

É COMO VOTO.

Desa. **MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARÃES**

Relatora

Belém, 17/12/2021



APELAÇÃO CÍVEL N. 0105918-74.2015.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E BERLIM INCORPORADORA LTDA

APELADO: RICHELSON SANTOS REBOUCAS

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO interposto por **BERLIM INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**, inconformadas com a Sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital/Pa, que nos autos da Ação de Obrigação de fazer, Restituição de Danos Morais, Materiais e Antecipação de Tutela, julgou parcialmente procedente as pretensões esposadas na inicial, tendo como autor, ora apelado **RICHELSON SANTOS REBOUCAS**.

O ora apelado ajuizou a ação mencionada alhures, aduzindo que assinou um contrato de promessa de compra e venda com as rés, de uma unidade imobiliária no empreendimento denominado Torres Dumont (apartamento 1204 Torre Fragata), asseverando que a data para a entrega prevista no contrato seria até junho/2014, com previsão de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

Aduziu que, ultrapassado o mencionado prazo não houve a entrega do empreendimento, ou sequer a previsão de conclusão do mesmo, o que ensejou diversos transtornos ao requerente, razão pela qual entendeu por bem ingressar com a presente demanda.

O magistrado a quo deferiu os benefícios da gratuidade.

As empresas requeridas apresentaram contestação (6856270).

O feito seguiu tramitação até a prolação da sentença (ID 6856288), que julgou parcialmente procedente os pedidos esposados na inicial, para condenar a parte requerida em lucros cessantes, a contar de 12/11/2014 (já incluído o prazo de tolerância) até a expedição do Habite-se, no valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigindo as parcelas a cada vencimento, mensalmente, pelo INPC, até o efetivo pagamento, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação; condenar a requerida ao pagamento de R\$



10.000,00 (dez mil reais), a título de danos morais, ao requerente, com juros de 1% ao mês, contabilizados a partir da citação, e correção monetária, com adoção do INPC, a partir do arbitramento do valor estipulado na sentença até seu efetivo pagamento (Súmula 362 do STJ).

Consta ainda no decisum a condenação da parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, ora fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformados, **BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA** apresentaram recurso de apelação (ID 6856291).

Preliminarmente, sustentam a ilegitimidade passiva da construtora Leal Moreira, sob o argumento de que o contrato teria sido assinado tão somente pelos recorridos e pela primeira apelante Berlim Incorporadora, pontuando que tratam-se de pessoas jurídicas distintas, devendo ser excluída da demanda sob exame.

Na mesma sede, afirmam a ocorrência de cerceamento de defesa, em razão do julgamento antecipado da lide, não tendo o Juízo de 1º grau oportunizado às partes o devido acesso à justiça, deixando de seguir o rito processual com a devida designação de audiência de conciliação, bem como da audiência de instrução e julgamento, para a produção de provas que as partes pudessem vislumbrar como importantes.

No mérito, alegam a inexistência do dever de indenização à título de lucros cessantes, salientando a impossibilidade de cumulação dos mesmos com a cláusula penal, não sendo aqueles presumidos, requerendo, subsidiariamente, a sua minoração, em caso de eventual manutenção da sentença.

Em relação aos danos morais, sustentam que o Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento no sentido de que o simples atraso na construção de imóvel prometido a venda não acarreta, por si só, dano moral, que por sua vez pressupõe ofensa anormal à personalidade, o que não ocorreu no caso em questão, já que a inobservância das cláusulas contratuais apenas ocasiona desconforto a que todos estão sujeitos em virtude da vida em sociedade.

Por fim, requerem o total provimento do recurso, a fim de que a ação ajuizada pelos apelados seja julgada totalmente improcedente.

Em sede de contrarrazões (ID 6856295), o apelado refuta todos os argumentos trazidos pelas recorrentes, pugnando pela manutenção integral da sentença ora vergastada.

Coube-me, por distribuição, a relatoria do feito.

Considerando a natureza da lide, determinei a intimação das partes para que se manifestassem acerca da possibilidade de conciliação (ID 6868708), a qual restou infrutífera, conforme petição ID 7156924.



É o relatório.



Assinado eletronicamente por: MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES - 17/12/2021 13:05:43

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121713054347800000007259027>

Número do documento: 21121713054347800000007259027

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso e passo a proferir voto.

Ab initio, convém a análise das preliminares suscitadas pelas empresas apelantes:

PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

Afirmam as recorrentes que a pessoa jurídica acima mencionada não seria parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que não integrou a relação contratual pactuada entre os autores e a Empresa Berlim Incorporadora, apontando esta última como a única responsável pelo empreendimento, haja vista que são pessoas jurídicas distintas e independentes entre si.

Ocorre que, em todos os documentos contratuais constante dos autos, bem como troca de e-mails, existe menção, incluindo a logomarca da empresa Leal Moreira, indicando seu envolvimento no negócio jurídico firmado com os recorridos, não havendo, portanto, que se falar em ilegitimidade passiva.

Nessa direção o precedente:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA AFASTADA. ATRASO NA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. DIFERENÇAS NO SALDO DEVEDOR E NO FINANCIAMENTO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO QUE OS ACRÉSCIMOS ESTAVAM DISCIPLINADOS EM CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO BEM DETERMINADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Tanto a construtora quanto a vendedora possuem legitimidade passiva "ad causam" para responder aos termos da ação em que o consumidor busca indenização por perdas e danos em razão de atrasos na entrega de imóvel adquirido, quando ambas integram a cadeia comercial de fornecimento de produtos e prestação de serviços. 2. Na hipótese do comprador não ter dado causa ao atraso na obtenção do financiamento bancário do imóvel, inadmissível a vendedora aplicar correção monetária sobre o saldo devedor, quando não se demonstrou que houve previsão contratual de como se daria a correção monetária e a incidência de juros. (TJ-SP - AC: 10162106620168260320 SP 1016210-66.2016.8.26.0320, Relator: Maria do Carmo Honorio, Data de Julgamento: 17/01/2021, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/01/2021).



DISPOSITIVO

Ante o exposto, REJEITO a preliminar.

PRELIMINAR: CERCEAMENTO DE DEFESA ANTE O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE

Pugnans as apelante pela anulação da sentença, sustentando que o Juízo ao ter julgado antecipadamente a lide, acabou por cercear seu direito de defesa, vez que, não seguiu o rito processual, com a devida designação de audiência de conciliação e audiência de instrução e julgamento, impossibilitando a produção de provas, em especial, o depoimento pessoal dos autores, que afirmam ser de suma importância para as teses de defesa.

Ora, pelo que decorre dos autos, as teses de defesa consistem na inexistência de danos materiais e morais, pela ausência de culpa pelo atraso na entrega da obra.

Sabe-se que a produção de provas é dirigida ao juiz da causa e, portanto, para a formação de seu convencimento. Logo, se este sentir habilitado para julgar o processo, calcado nos elementos probantes já existentes nos autos, pode, sintonizado com os princípios da persuasão racional e celeridade processual, desconsiderar o pleito de produção de tais provas, sem cometer qualquer ilegalidade ou cerceamento de defesa.

A propósito, pelo princípio do livre convencimento motivado e pelas provas até então coligidas, não se pode reprimir o entendimento do sentenciante de considerar que a dilação do procedimento não alteraria seu juízo acerca da questão colocada em debate.

O processo de conhecimento possui o escopo precípua de convencer o magistrado acerca dos fatos alegados e dos fundamentos jurídicos aplicáveis à situação em exame. Portanto, sendo a finalidade da prova justamente formar o convencimento do juiz, não basta que a parte apenas suscite a ocorrência de cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide, é preciso que demonstre a relevância e a pertinência do meio probatório que lhe foi suprimido, além de sua aptidão para alterar o posicionamento adotado, o que não ocorreu no presente caso, posto que a apelante, por exemplo, não demonstra ao menos de que forma o depoimento pessoal dos autores, adquirentes da unidade imobiliária, poderia esclarecer as teses da defesa.

Aliás, presentes as condições de julgamento antecipado da lide, esta providência constitui dever do magistrado e não sua faculdade, conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

“Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa,



é dever do Juiz, e não mera faculdade, assim proceder.” (STJ-4ª Turma, RESP nº. 2.832-RJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo)

DISPOSITIVO

Ante o exposto, REJEITO a preliminar.

MÉRITO

Ultrapassada a preliminar, passa-se ao mérito:

Cingem-se as questões principais devolvidas na análise da existência ou inexistência do dever de indenização à título de lucros cessantes, do valor padrão utilizado como parâmetro para a fixação de lucros cessantes, bem como da configuração ou não de dano moral.

1) Dano material

No caso em comento, observa-se que o atraso injustificado da entrega do imóvel é fato incontroverso nos autos. Resta de igual modo demonstrado nos autos, que o apelado adimpliu com todas as parcelas devidas à construtora, restando tão somente a parcela que será financiada junto a uma Instituição Bancária, a quando da entrega do imóvel, o que até a presente data não ocorreu.

O art. 389 do CC diz que não cumprida a obrigação responde o devedor pelas perdas e danos, mais juros e atualização monetária e honorários advocatícios. O art. 402 do mesmo diploma legal, prevê que as perdas e danos abrangem, além do que efetivamente perdeu (dano emergente), o que razoavelmente deixou de lucrar (lucros cessantes).

No presente caso, as ora recorrente embora tenham pactuado contrato de compra e venda com prazo de entrega do imóvel para novembro/2014, já considerando o prazo de tolerância, até o ajuizamento da ação não efetuou a entrega da obra, fato que faz nascer o direito dos promitentes compradores de serem indenizados a título de lucros cessantes pelo período em que estão impossibilitados de alugar o imóvel.

Os lucros cessantes representam os ganhos que o apelado razoavelmente deixou de auferir em razão do descumprimento contratual, devendo o juiz se valer do princípio da razoabilidade para arbitrar o valor da indenização, nos termos do art. 402 do CC.

O Superior Tribunal de Justiça, a respeito do tema, firmou entendimento, inclusive, no sentido de que, nas situações em que há atraso injusto na transferência ou entrega da posse, há presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes, nesse sentido, vejamos:

“Nos termos da Jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da



indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes. (AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, quarta turma, julgado em 19/08/2014)”

No caso em comento, há a presunção em favor do consumidor quanto aos lucros cessantes derivados do atraso na entrega do imóvel. Ora, se a recorrente é a única responsável pelo atraso da obra, é desarrazoado exigir do consumidor que arque com os custos desta demora. Assim, tendo sido ela quem descumpriu o contrato, nada mais justo que também responda pelas consequências econômicas da transgressão, nos termos do art. 395 do CC.

No que tange à controvérsia acerca do valor do aluguel mensal arbitrado, observa-se que tal importância aceita pelos especialistas e pela jurisprudência Pátria varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. De modo que, tendo o apelado adquirido o apartamento em questão no valor de R\$ 320.871,60 (trezentos e vinte mil oitocentos e setenta e um reais e sessenta centavos), tem-se que o valor arbitrado de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), está dentro dos parâmetros, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, mostrando-se justo e razoável o arbitramento fixado pelo Juízo de 1º grau, não se afigurando exacerbado, considerando as especificações da unidade adquirida pelos autores e o porte do empreendimento, com contrato de promessa de compra e venda, significando que passado considerado lapso temporal, o imóvel em questão certamente está mais valorizado, portanto compatível com o valor atribuído pelo Juízo a quo à título de aluguel.

Assim, caracterizado o dano material e o manifesto o dever de indenizar, estando o valor arbitrado dentro dos parâmetros de proporcionalidade e razoabilidade.

2)Cláusula penal e Dano Material

Por outro lado, consta ainda das alegações dos apelantes que os valores a título de indenização pelo atraso na entrega já estariam devidamente compensados no contrato firmado entre as partes, com a denominada cláusula penal.

Cumprе ressaltar que a hipótese é de cláusula penal moratória, a qual permite incidência concomitante com a exigência da obrigação assumida, conforme previsão do art. 411 do CC/2002: “Quando se estipular a cláusula penal para o caso de mora, ou em segurança especial de outra cláusula determinada, terá o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal”.

Dessa feita, uma vez que incontroverso nos autos o atraso na entrega da obra, impõe-se a fixação da cláusula penal em desfavor da requerida, pelo atraso na entrega do empreendimento, nos termos supra transcritos.



Ainda, por não se tratar de cláusula penal compensatória, a qual tem por escopo a pré-fixação das perdas e danos, não há que se falar em bis in idem, em caso de acolhimento da pretensão de condenação ao pagamento de indenização por danos materiais.

Neste sentido, vejamos o precedente pertinente ao tema:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. **ATRASO** NA **OBRA**. DANOS EMERGENTES DEVIDOS. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM **CLÁUSULA PENAL** JÁ PAGA EXTRAJUDICIALMENTE. DANOS MORAIS OCORRENTES. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. SENTENÇA REFORMADA. I. O termo de acordo extrajudicial firmado entre as partes, pelo qual a construtora ré pagou quantia aos autores especificamente a título de multa pelo **atraso** na **entrega** da **obra (cláusula penal)**, não os impede de postular, na via judicial, indenização a título de indenização por danos emergentes (aluguéis que precisaram pagar durante o **atraso**) e indenização por danos morais, pois, no acordo, houve quitação específica daquela multa, não incluídas outras rubricas. II. De acordo com o REsp 1639016/RJ, "revela-se legítima, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, a cumulação da multa moratória contratual com indenização pelo **atraso** na **entrega** do bem, consistente esta no ressarcimento dos valores pagos pelos promissários compradores a título de aluguel de imóvel similar" (Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/3/2017). Não configuração de "**bis in idem**". III. Ocorrente o abalo moral na hipótese dos autos, considerando o largo **atraso** quanto à **entrega** do imóvel. IV. Julgamento de procedência do pedido inicial, com a inversão da sucumbência e redimensionamento da verba honorária, com fixação em percentual sobre a condenação e observância ao trabalho recursal realizado (art. 85, §§2º e 11, do CPC/2015). RECURSO PROVIDO À UNANIMIDADE. (Apelação Cível Nº 70073477911, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 31/08/2017)

3) Dano moral

Quanto ao dano moral, no entanto, sustentam as apelantes que não há dano moral indenizável, vez que eventual atraso na entrega de obra não implica em afetação a honra, caracterizando-se como mero dissabor.

A configuração do dano moral em decorrência do atraso na entrega da obra, é possível, desde que no caso sob análise, apresentem-se elementos que indiquem que houve prejuízo ou



sofrimento psicológico do comprador.

In casu, a conduta da empresa ré, ora apelante, no sentido de procrastinar a entrega da obra até a presente data, diga-se de passagem, frustrando o planejamento do autor de, a partir da data combinada para a entrega da unidade (novembro/2014-já considerados os 180 dias), usufruir do imóvel, causou prejuízo moral aos mesmos, que, desde então, se vê impossibilitado de receber o bem.

Nesse sentido, na espécie, não se tratou de um mero atraso tolerável na entrega do imóvel, mas, sim, de um ilícito contratual, ensejador de dano moral.

Destarte, não há dúvida de que os desgastes emocionais sofridos pelos autores, ora apelados ultrapassaram aqueles dissabores decorrentes de um mero inadimplemento contratual, devendo a ré, ora apelante, ser responsabilizada pelos danos morais causados.

A fim de corroborar tal entendimento, colaciono Julgados desta Corte de Justiça, vejamos:

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS NA FORMA DE PAGAMENTO DE ALUGUERES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELA CONSTRUTORA. OCORRÊNCIA. APLICABILIDADE DO CDC. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. PAGAMENTO DE ALUGUERES. POSSIBILIDADE. 1. O atraso na entrega de imóvel enseja a condenação da construtora ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes em favor do promitente comprador pela não fruição do bem, sendo perfeitamente possível a quantificação dos lucros cessantes pelo arbitramento de aluguel mensal, portanto, os autores/apelados, compradores de imóvel residencial, faz jus ao dano material sob a forma de lucros cessantes, no valor dos alugueres que deixou de usufruir ou que teve que pagar, em razão da não entrega do imóvel no prazo estipulado pela construtora, por esta razão não há necessidade de que o promitente comprador comprove através de documentos (contrato de locação, recibos de alugueres e outros), o direito pleiteado, uma vez que este decorre da não fruição do bem pelo promitente comprador decorrente do atraso na entrega do imóvel, tal como ocorreu no caso em tela. 2. Sentença reformada para condenar a Construtora a pagar aos autores/apelantes/apelados indenização por lucros cessantes, a título de alugueres, entre a data da entrega, incluindo o prazo de prorrogação - 30/06/2013 e a data da publicação da sentença em que houve a rescisão do contrato, que fixo em 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato. Tais parcelas devem ser atualizadas monetariamente pelo INPC/IBGE, a partir a primeira da data de 30/06/2013 e assim sucessivamente, até a data



de seu efetivo pagamento, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação. 3. **DANOS MORAIS. No caso concreto, o atraso na entrega do imóvel pela Construtora extrapolou os limites da razoabilidade, situação excepcional que ultrapassa o mero dissabor. É inegável o prejuízo moral sofrido pelos autores ante a expectativas e esperanças de receber o imóvel para residirem, que acabaram inegavelmente configurando o dano moral, cujo dever de indenizar está configurado nos arts. 186, 187 e 927 do CPC/73, vigente à época, cumulados com o artigo 5º, V e X, da Constituição Federal de 1988.** 4. Quantum fixado na sentença em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), mantido, pois fixado com razoabilidade, proporcionalidade e punibilidade. 5. A cláusula que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel por 180(cento e oitenta) dias não é abusiva. 6. Devolução pela construtora dos valores pagos pelos adquirentes. Possibilidade. Por se tratar de uma relação de consumo, a responsabilidade da construtora é objetiva, devendo suportar os riscos do negócio. 7. Retenção pela construtora de valores a qualquer título. Impossibilidade. Nas hipóteses de rescisão contratual por culpa da construtora, o consumidor tem o direito de receber de volta todos os valores desembolsados, sem qualquer retenção por parte da Construtora. 8. Honorários advocatícios arbitrados na sentença mantidos, pois em conformidade com o disposto no artigo 20, § 3º do CPC/73, diploma legal vigente à época e recepcionado pelo artigo 82, § do CPC/2015. APELAÇÕES CONHECIDAS E PARCIALMENTE PROVIDAS. DECISÃO UNÂNIME. (2017.03366294-90, 179.009, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-07, Publicado em 2017-08-10) (grifo nosso)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CASO FORTUITO AFASTADO. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUM INDENIZATÓRIO REDUZIDO EM OBSERVÂNCIA EM AOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Inexistência de demonstração de caso fortuito que escuse a construtora/apelante do atraso na entrega do imóvel. 2. **Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso de obra injustificada que afeta a esfera extrapatrimonial do comprador/apelado.** Contudo, em observância em



aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, revela-se, necessário a redução do quantum indenizatório correspondente aos danos morais para o valor R\$ 8.000,00 (oito mil reais). 3. É cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador a partir do exaurimento do prazo de tolerância, diante ao descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda. 4. Recurso conhecido e parcialmente provido, à unanimidade. (2017.02941600-77, 177.876, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-07-04, Publicado em 2017-07-12) (grifo nosso)

APELAÇÕES CÍVEIS INTERPOSTAS PELOS AUTORES E PELA CONSTRUTORA RÉ. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. VENDA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA PARA TERCEIROS. CONFIGURAÇÃO DO DANO. DEVER DE INDENIZAR A TÍTULO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. (2017.03382198-05, 179.010, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-07, Publicado em 2017-08-10)

Ressalta-se, por oportuno, que o quantum fixado a título de danos morais, qual seja, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), se encontra dentro dos parâmetros de proporcionalidade e razoabilidade.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, conheço do **RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença prolatada pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/Pa, em todos os seus termos.

É COMO VOTO.

Desa. **MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARÃES**

Relatora



APELAÇÃO CÍVEL N. 0105918-74.2015.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E BERLIM INCORPORADORA LTDA

APELADO: RICHELSON SANTOS REBOUCAS

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

APELAÇÃO CIVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA: REJEITADA- PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA - MÉRITO: ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL – PRESUNÇÃO RELATIVA DA EXISTÊNCIA DE DANOS MATERIAIS - DIREITO DOS PROMITENTES COMPRADORES AOS DANOS MATERIAIS NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES – CLÁUSULA PENAL – CUMULAÇÃO – POSSIBILIDADE -VALOR DO ALUGUEL ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELOS ESPECIALISTAS E PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA – DANO MORAL – CONFIGURAÇÃO – ATRASO QUE CAUSOU DESGASTE EMOCIONAL QUE ULTRAPASSA MERO DISSABOR –RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Preliminar Ilegitimidade Passiva da Construtora Leal Moreira. Comprovação de envolvimento no negócio jurídico firmado com os recorridos. Preliminar Rejeitada.
2. Preliminar de Cerceamento de Defesa: No presente caso, a apelante não demonstra ao menos de que forma o depoimento pessoal dos autores, adquirentes da unidade imobiliária, poderia esclarecer as teses da defesa, de modo que sua oitiva, em nada influenciaria nas razões de decidir sobre as questões postas, vez que decorrentes de provas documentadas nos autos. Aliás, presentes as condições de julgamento



antecipado da lide, esta providência constitui dever do magistrado e não sua faculdade, razão pela qual rejeito a preliminar suscitada.

3. Mérito:

- 3.1. 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.
 - 3.2. Possibilidade de cumulação de cláusula penal com lucros cessantes. Não configuração de bis in idem.
 - 3.3. Danos Morais. Cabimento. Manutenção do valor fixado em R\$ 10.000,00 quinze mil reais) é medida que se impõe, ainda mais quando se verifica que tal quantia não configura uma premiação, nem mesmo uma importância insuficiente para concretizar a pretendida reparação civil.
4. Recurso conhecido e improvido, para manter a sentença ora vergastada em todos os seus termos.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, tendo como apelante CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E BERLIM INCORPORADORA LTDA e apelado RICHELSON SANTOS REBOUCAS.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em plenário virtual, em CONHECER DO RECURSO, NEGANDO-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

