



**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GAB. DA DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00024538320148140301

APELANTE: JAIR ROBERTO DOS SANTOS

ADVOGADO: ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL

APELANTE: DIANA CLÁUDIA DANTAS DOS SANTOS

ADVOGADO: ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL

APELADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

ADVOGADO: VICTOR ALBERTO PEDREIRA DE ALBUQUERQUER RABEL

ADVOGADO: JOSÉ MILTON DE LIMA SAMPAIO NETO

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de apelação cível interposta por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. inconformada com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que julgou parcialmente procedente a ação revisional de contrato c/c repetição de indébito e indenização por perdas e danos e danos morais, movida por JAIR ROBERTO DOS SANTOS e DIANA CLÁUDIA DANTAS DOS SANTOS.

Os autores adquiriram um imóvel junto a requerida, no empreendimento denominado de Torre de Belvedere. Entretanto, alegam abusividade de cláusula, aplicação do índice INCC acumulado, que não teria previsão contratual.

Afirmam também, que o habite-se foi entregue no dia 10/05/2011, mas só passaram a ter pleno domínio do imóvel a partir de 09/03/2012. Requerem ao final o provimento da ação.

Contestação às fls. 116/167.

Réplica às fls. 201/210.

Sentença de fls. 217/219, julgando parcialmente procedente a ação, para que o valor de R\$ 596.050,00 (quinhentos e noventa e seis mil e cinquenta reais) seja reajustado pelo INSS e lucros cessantes no percentual de 0,5% por cada mês de atraso da obra.

Recurso de apelação dos autores às fls. 220/221, requerendo o reajuste da parcela de R\$ 596.050,00 (quinhentos e noventa e seis mil e cinquenta reais), relativa as chaves, com base no INCC, nulidade do índice abusivo, danos morais e majoração dos honorários advocatícios.

Não foram oferecidas Contrarrazões.

É o Relatório. Passo a doutra revisão.

BELÉM, DE DE 2016

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA



**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GAB. DA DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00024538320148140301

APELANTE: JAIR ROBERTO DOS SANTOS

ADVOGADO: ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL

APELANTE: DIANA CLÁUDIA DANTAS DOS SANTOS

ADVOGADO: ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL

APELADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

ADVOGADO: VICTOR ALBERTO PEDREIRA DE ALBUQUERQUER RABEL

ADVOGADO: JOSÉ MILTON DE LIMA SAMPAIO NETO

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

**VOTO**

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Inicialmente o recorrente aborda a questão do índice acumulado do INCC, que considera abusivo, discordo, pois não há que se falar em abusividade da cláusula contratual que prevê a correção pelo INCC até a efetiva entrega das chaves.

Além disso, sobre a parcela no valor de R\$ R\$ 596.050,00 (quinhentos e noventa e seis mil e cinquenta reais), que segundo o apelante, teria sido paga com reajuste pela TR, como bem posicionou o Juízo do feito, não há prova que o autor tenha realmente pago a parcela questionada, com aplicação do reajuste pela TR.

Sobre a nulidade da Cláusula 3ª (prazo de tolerância) que o Juiz a quo considerou abusiva, reduzindo o prazo para 12 (doze) meses a contar da entrega do habite-se, nada a reparar, conforme bem expressa a jurisprudência abaixo:

CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. 180 (CENTO E OITENTA DIAS). RAZOABILIDADE. LEGALIDADE. A prorrogação do prazo de entrega da obra por 180 dias é razoável e válida. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.287301-1/001, Relator(a): Des.(a) Cabral da Silva , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/05/2015, publicação da súmula em 29/05/2015).

A data de expedição do habite-se, deve ser considerada como termo final de pagamento dos juros de obra, a teor do que estabelece o contrato de financiamento imobiliário.

Em relação aos lucros cessantes, correspondentes aos aluguéis que o autor deixou de receber a título de frutos do imóvel de sua propriedade, entendo que o pagamento de valores a tal título serve para compensar o promitente comprador pela não fruição do imóvel adquirido, em decorrência do atraso na entrega ajustada.

Nessa seara, diante do que usualmente adotado na jurisprudência pátria, entendo correta a fixação dos lucros cessantes em 0,5% (meio por cento) do valor total do imóvel mensalmente e desde o momento em que caracterizada a mora da construtora



para a disponibilização do bem ao comprador, até a data em que efetivada a entrega do habite-se.

Restando incontroverso que o autor foi privado de receber frutos ou utilizar-se do bem por culpa da ré, cabível a fixação de indenização no percentual mensal de 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do bem pela fruição o imóvel desde a data em que deveria ter sido entregue. (DES. ARNALDO MACIEL – TJMG).

Quanto aos danos morais, neste ponto, cabe razão ao recorrente.

Inconteste que a entrega da obra foi tardia, e trouxe aborrecimento, angustia e desconforto ao autor, além do tolerável, suficiente para caracterizar danos morais, importante instituto, que deve ser reservado às situações como a ora apresentada.

Mesmo que o apelante tivesse adquirido o bem, com intuito de locá-lo e não residir no mesmo, a frustração de não ver bem entregue na data pactuada, é suficiente para deixar angustiado e preocupado, qualquer ser humano, principalmente quando este, está pagando religiosamente tudo que foi pactuado.

A caracterização do dano moral, em situação de frustração contratual, exige a demonstração de circunstâncias excepcionais, que façam presumir o dano à pessoa, o que ocorreu no caso em comento, devendo o autor ser compensado com o valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a título de danos morais.

Embargos Infringentes

Relator(a): Des.(a) Wanderley Paiva

Data de Julgamento: 24/09/2014

Data da publicação da súmula: 30/09/2014

Ementa: EMENTA: EMBARGOS INFRINGENTES - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA - DANOS MORAIS - COMPROVAÇÃO - EMBARGOS INFRINGENTES REJEITADOS. -A ausência de entrega de um imóvel residencial em tempo hábil por certo que gera uma justa expectativa de uso pelos adquirentes. -Toda esta situação familiar somada à demora de mais de um ano na entrega, que não pode ser considerado como pouco tempo, sem dúvida gera mais do que meros dissabores à parte, mas efetivo abalo suscetível de indenização.

Por fim, em relação aos honorários advocatícios, nada a majorar, pois a verba honorária remunerou com dignidade o labor do profissional do direito (art.20, § 3º, do CPC).

Assim, acolho parcialmente o recurso do apelante e determino o pagamento do valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a título de danos morais pela Recorrida CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

Desta forma, DOU PARCIAL PROVIMENTO a apelação do recorrente, para que seja pago pela Requerida o valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a título de danos morais, mantendo a sentença em seus demais termos. É como voto.

BELÉM, 07 DE MARÇO DE 2016

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA



**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GAB. DA DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL N° 00024538320148140301

APELANTE: JAIR ROBERTO DOS SANTOS

ADVOGADO: ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL

APELANTE: DIANA CLÁUDIA DANTAS DOS SANTOS

ADVOGADO: ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL

APELADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

ADVOGADO: VICTOR ALBERTO PEDREIRA DE ALBUQUERQUER RABEL

ADVOGADO: JOSÉ MILTON DE LIMA SAMPAIO NETO

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

**EMENTA**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E DANOS MORAIS. OS AUTORES ADQUIRIRAM UM IMÓVEL JUNTO A REQUERIDA, NO EMPREENDIMENTO DENOMINADO DE TORRE DE BELVEDERE. ENTRETANTO, ALEGAM ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA, APLICAÇÃO DO ÍNDICE INCC ACUMULADO, QUE NÃO TERIA PREVISÃO CONTRATUAL. AFIRMAM TAMBÉM, QUE O HABITE-SE FOI ENTREGUE NO DIA 10/05/2011, MAS SÓ PASSARAM A TER PLENO DOMÍNIO DO IMÓVEL A PARTIR DE 09/03/2012. SENTENÇA JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO, PARA QUE O VALOR DE R\$ 596.050,00 (QUINHENTOS E NOVENTA E SEIS MIL E CINQUENTA REAIS) SEJA REAJUSTADO PELO INCC E LUCROS CESSANTES NO PERCENTUAL DE 0,5% POR CADA MÊS DE ATRASO DA OBRA. SOBRE A PARCELA NO VALOR DE R\$ R\$ 596.050,00 (QUINHENTOS E NOVENTA E SEIS MIL E CINQUENTA REAIS), QUE SEGUNDO O APELANTE, TERIA SIDO PAGA COM REAJUSTE PELA TR, NÃO HÁ PROVA QUE O AUTOR TENHA REALMENTE PAGO A PARCELA QUESTIONADA, COM APLICAÇÃO DO REAJUSTE PELA TR. A DATA DE EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE, DEVE SER CONSIDERADA COMO TERMO FINAL DE PAGAMENTO DOS JUROS DE OBRA, A TEOR DO QUE ESTABELECE O CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ENTENDO CORRETA A FIXAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES EM 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL MENSALMENTE E DESDE O MOMENTO EM QUE CARACTERIZADA A MORA DA CONSTRUTORA PARA A DISPONIBILIZAÇÃO DO BEM AO COMPRADOR, ATÉ A DATA EM QUE EFETIVADA A ENTREGA DO HABITE-SE. INCONTESTE QUE A ENTREGA DA OBRA FOI TARDIA, E TROUXE ABORRECIMENTO, ANGUSTIA E DESCONFORTO AO AUTOR, ALÉM DO TOLERÁVEL, SUFICIENTE PARA CARACTERIZAR DANOS MORAIS, DEVENDO O MESMO SER COMPENSADO COM O VALOR DE R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS) PELOS DANOS SOFRIDOS. EM RELAÇÃO AOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, NADA A MAJORAR, POIS A VERBA HONORÁRIA REMUNEROU COM DIGNIDADE O LABOR DO PROFISSIONAL DO DIREITO (ART.20, § 3º, DO



---

CPC). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, PARA QUE SEJA PAGO AO AUTOR O VALOR DE R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS) A TÍTULO DE DANOS MORAIS.

### ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecerem do recurso e darem parcial provimento nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exmo. Sr. Dr. Leonardo de Noronha Tavares , integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dra. Rossi Maria Gomes de Farias, 7ª Sessão Ordinária realizada em 04 de abril de 2016.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora