



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 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

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