



SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00018606320148140201
APELANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA.
APELANTE: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A
ADVOGADO: THIAGO MAHFUZ VEZZI
APELADOS: SÉRGIO ANDRÉ SANTOS MORAES e GRAYCE ELLEN PALHETA SAMPAIO MORAIS
ADVOGADA/DEF. PÚBLICA: INGRID LEDA NORONHA MACEDO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de apelação cível interposta por PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA e VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A., inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e Empresarial de Icoarací, que a condenou ao pagamento de lucros cessantes e danos morais, na ação de obrigação de fazer c/c declaratória de nulidade de cláusulas contratuais e indenização por danos morais com pedido de tutela antecipada, movida por SÉRGIO ANDRÉ SANTOS MORAES E OUTRA.

Versa a inicial que no dia 28/05/2011 as partes firmaram Contrato de Promessa de Compra e Venda de um imóvel (apartamento), integrante do empreendimento Condomínio Total Life Club Home. Continuando afirma que ficou pactuado que pagaria o valor total de R\$ 115.125,25 (cento e quinze mil cento e vinte cinco reais e vinte e cinco centavos). Ficou também pactuado que o imóvel seria concluído em 01 de Janeiro de 2013.

Entretanto, apesar dos autores virem cumprindo religiosamente com suas obrigações, até o momento o imóvel não lhes foi entregue pela Incorporadora ré, o que lhes motivou a propor a presente ação.

Contestação às fls. 243/272.

Réplica às fls. 319/323.

Sentença de fls. 406/412, julgando parcialmente procedente a ação para condenar a Ré no pagamento de danos materiais na forma de lucros cessantes correspondente ao valor da locação de um imóvel semelhante e danos morais no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Apelação de fls. 437/457, na qual o mesmo alega que a sentença foi omissa por não arbitrar o valor correspondente aos lucros cessantes a serem pagos aos apelados, que o atraso na entrega da obra foi devido a força maior e caso fortuito, não cabimento dos lucros cessantes e danos morais ou sua redução. Requer ao final o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 472/478.

È o Relatório. Á Secretaria da 1ª Câmara Cível Isolada para inclusão na pauta com pedido de julgamento.

BELÉM, 11 DE ABRIL DE 2016

GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATORA

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00018606320148140201
APELANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA.
APELANTE: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A
ADVOGADO: THIAGO MAHFUZ VEZZI
APELADOS: SÉRGIO ANDRÉ SANTOS MORAES e GRAYCE ELLEN PALHETA SAMPAIO MORAIS



ADVOGADA/DEF. PÚBLICA: INGRID LEDA NORONHA MACEDO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Voto

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

Na hipótese em exame se configura o requisito da verossimilhança das alegações dos autores/apelados, pois tendo os mesmos, 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 os Recorridos deixaram de usufruir do imóvel, em vista do atraso na entrega da obra.

O dever de ressarcimento decorre, pois, da mora exre, em que, diante de obrigação positiva (de fazer), com data fixada contratualmente para o seu cumprimento, o descumprimento acarreta, automaticamente, sem a necessidade de qualquer providência do credor, a mora do devedor. Inconteste que os Recorridos arcaram com todas as obrigações previstas no contrato e, por outro lado, deixaram de usufruir os bens adquiridos na data acordada.

A jurisprudência deste Tribunal de Justiça, assim como de outros Tribunais, corrobora tal entendimento:

ACÓRDÃO Nº:

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

AGRAVO DE INSTRUMENTO COMARCA DA CAPITAL

PROCESSO Nº 2012.3.015641-1

AGRAVANTE: GAFISA SPE 51 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO: NA JACIREM LOPES DE OLIVEIRA

RELATORA: MARNEIDE TRINDADE P. MERABET

EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA DE ACERTAMENTO DE RAÇÃO JURÍDICO-OBRIGACIONAL CONSUMEIRISTA C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E OBRIGAÇÃO DE FAZER (Proc. nº: 0005910-94.2012.814.0301).

Analisando os autos, constatei que a decisão guerreada está correta, pois a agravante firmou um contrato para a entrega de uma unidade em um empreendimento seu em uma respectiva data, porém não cumpriu o acordado no período pactuado no contrato assinado por ambos, havendo responsabilidade da mesma, sendo lícito ao agravado receber a partir desta o valor do aluguel pago enquanto a empresa não proceder à efetiva entrega das chaves pela construtora. No entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é certo que há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente- vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não verificamos no caso em comento. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO.

I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a



mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

II. Agravo regimental provido. (AgRg no Ag 1036023 / RJ Quarta Turma - Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR - DJe 03/12/2010).

Desta forma, perfeitamente caracterizados os danos materiais na forma de lucro cessantes, que fixo em 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, fixado no Contrato entre as partes, eis que a sentença não se posicionou bem quanto ao valor a ser ressarcido, cabendo razão neste ponto a Recorrente.

Sobre os danos morais também configurados, tendo em vista o dissabor dos apelados, obrigado a uma longa e angustiante espera, apesar de terem pagado todos os valores corretamente.

Tal acontecimento ultrapassou o campo do mero aborrecimento, eis que causou angústia, aflição e sofrimento aos apelados, advindo daí os danos morais.

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.

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.

Quanto à redução do valor atribuído aos danos morais, cabe razão ao Recorrente, já que o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), foi excessivo, pois embora os danos sofridos pelos apelados sejam considerados censuráveis do ponto de vista social, não podem subsidiar a ideia de enriquecimento sem causa e ainda afastar a aplicabilidade dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, devendo assim os danos morais, serem minorados para o valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). Assim, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da apelante para fixar o valor dos lucros cessantes em 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel e reduzir o valor dos danos morais para R\$ 12.000,00 (doze mil reais), mantendo a sentença em seus demais termos. É como voto.

BELÉM, de de 2016

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA



SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00018606320148140201
APELANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA.
APELANTE: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A
ADVOGADO: THIAGO MAHFUZ VEZZI
APELADOS: SÉRGIO ANDRÉ SANTOS MORAES e GRAYCE ELLEN PALHETA SAMPAIO MORAIS
ADVOGADA/DEF. PÚBLICA: INGRID LEDA NORONHA MACEDO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO JUNTO AS CONSTRUTORA REQUERIDA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A RÉ NO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS NA FORMA DE LUCROS CESSANTES CORRESPONDENTE AO VALOR DA LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SEMELHANTE E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS). OS AUTORES/APELADOS HONRARAM 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 OS RECORRIDOS DEIXARAM DE USUFRUIR DO IMÓVEL, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PERFEITAMENTE CARACTERIZADOS OS DANOS MATERIAIS NA FORMA DE LUCRO CESSANTES, QUE FIXO EM 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR DO IMÓVEL ADQUIRIDO, NO CONTRATO ENTRE AS PARTES, EIS QUE A SENTENÇA NÃO SE POSICIONOU BEM QUANTO AO VALOR A SER RESSARCIDO. O VALOR DE R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS), FOI EXCESSIVO, POIS EMBORA OS DANOS SOFRIDOS PELOS APELADOS SEJAM CONSIDERADOS CENSURÁVEIS DO PONTO DE VISTA SOCIAL, NÃO PODEM SUBSIDIAR A IDEIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA E AINDA AFASTAR A APLICABILIDADE DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE, DEVENDO ASSIM OS DANOS MORAIS, SEREM MINORADOS PARA O VALOR DE R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, PARA FIXAR O VALOR DOS LUCROS CESSANTES EM 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR DO IMÓVEL E REDUZIR O VALOR DOS DANOS MORAIS PARA R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS).



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará
BELÉM
SECRETARIA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
ACÓRDÃO - DOC: 20160162447415 Nº 158712



00018606320148140201



20160162447415

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço: **AV. ALMIRANTE BARROSO , 3089**

CEP: **66.613-710**

Bairro:

Fone: **(91)3205-3303**