



ACÓRDÃO N.º  
APELAÇÃO CÍVEL N.º 0001363-48.20111.814.0301 (2013.3.030009-1)  
ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.  
COMARCA: BELÉM.  
APELANTE: ÂNCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.  
ADVOGADO: ALEXANDRE ROCHA MARTINS – OAB/PA 12.079-B.  
APELADA: SALICE NASCIMENTO AMINTAS.  
ADVOGADO: LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES – OAB/PA 13.152.  
RELATORA: DESA. ELENA FARAG.  
RELATORA PARA LAVRATURA: DESA. ELVINA GEMAQUE TAVEIRA.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. LUCROS CESSANTES E DANO MORAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO CONTRATUAL DE ENTREGA. CONDENAÇÃO DA CONSTRUTORA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO À UNANIMIDADE.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da Quarta Câmara Cível Isolada, à unanimidade, conhecer e improver o recurso de apelação interposto, nos termos do voto da eminente Desembargadora Relatora Elena Farag (fls.204v/205 e notas taquigráficas à fl.215), convergente com o voto vista do Desembargador José Maria Teixeira do Rosário (fls.206/209 e notas taquigráficas à fl.221).

04ª Sessão Ordinária - Quarta Câmara Cível Isolada, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 09 de fevereiro de 2015.

Julgamento presidido pela Excelentíssima Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

ELVINA GEMAQUE TAVEIRA  
DESA. RELATORA PARA LAVRATURA

## RELATÓRIO

PARA FINS DE LAVRATURA DO ACÓRDÃO, PASSO A TRANSCRIÇÃO DO RELATÓRIO realizado na 3ª Sessão Ordinária da 4ª Câmara Cível Isolada, em 26 de janeiro de 2015, pela Exma. Desembargadora Relatora Elena Farag (fls.204/204v e 215).

Trata-se de demanda movida por SALICE NASCIMENTO AMINTAS contra ÂNCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, em que a autora, em síntese, sustenta ter adquirido imóvel, pagando valor total, da ré, cuja entrega, todavia, se encontrava há mais de três anos atrasada no momento da impetração, acarretando prejuízos materiais (lucros



cessantes, na forma de aluguel, desde a data do inadimplemento — setembro de 2009 — até a data da entrega do bem) e morais (frustração da expectativa de planejamento familiar da autora em utilizar o imóvel, tendo, inclusive, casado em 04/06/2011 e sido obrigada a morar com seus pais, sem nenhuma privacidade, além de haver perdido vários presentes que pereceram por falta de melhor acondicionamento).

Em razão disso, a promitente compradora ajuizou esta Ação de Obrigação de Fazer C/c Perdas e Danos Materiais e Morais com pedido Liminar fls.2/17, distribuída sob n. 0001363-48.2011.814.0301 a 2ª Vara Cível de Belém, pleiteando antecipação de tutela para recebimento de danos materiais na forma de alugueis a partir da intimação, imposição de conclusão da obra sob pena de multa e indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, na forma de alugueis mensais até a entrega das chaves e danos morais.

Citada fl.79, a empresa ré apresentou contestação fls.95/111.

As fls. 119/124 a autora apresentou réplica.

Foi concedida antecipação de tutela às fls. 125/127 e a audiência realizada no dia 30/11/2011.

Em face de a lide comportar julgamento antecipado com base no art.330, do CPC, adveio a sentença de fls. 151/153, assim dispondo:

"Isto posto, julgo parcialmente procedentes os pedidos da autora (CPC art.269, I). Ratifico a tutela antecipada deferida (fls.125/127). Condene também a ré a pagar ao autor, a título de lucros cessantes, os valores referentes aos alugueis de meses já passados, no valor de R\$327,43 (cf. pleiteado na inicial), cada, desde quando o autor deveria ter sido imitado na posse do imóvel, ou seja, outubro/2009, até a data de sua intimação acerca da decisão (10/11/2011—fl.136), mediante depósito na conta corrente da autora, no valor de R\$15.000,00, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar do evento danoso, e correção monetária, pelo INPC, a contar da prolação desta decisão. Em razão da sucumbência mínima da autora, condene finalmente a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação".

Contra a sentença insurge-se a ré, por meio de apelação fls.153/169, sustentando em síntese: descaber a imposição de indenização por dano moral, pois o atraso na conclusão da obra enseja mero inadimplemento contratual e que a autora não demonstrou a presença de circunstâncias excepcionais capaz de justificar a pretendida indenização, uma vez que o atraso na obra se deu em razão do alto índice de inadimplência dos demais consumidores, pede o provimento integral do recurso para que se reconheça o inadimplemento contratual e seja afastada a condenação pelos danos material e moral



e, ainda, se mantida, requer a redução do valor arbitrado para indenização, eis que excessivo, de forma atender os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Apresentação de contrarrazões fls.183/191, subiram os autos e, por distribuição vieram a minha relatoria em 20/11/2013. Encaminhado à manifestação do Ministério Público, foi constatada a falta de interesse ministerial.

Os autos foram com vistas ao revisor, atendido o regramento dos artigos 549, 551 e 552 do Código de Processo Civil.

É o relatório. Decido.

#### VOTO

PASSO AGORA, A TRANSCRIÇÃO DO VOTO proferido na mesma Sessão, pela Exma. Desembargadora Relatora Elena Farag (fls.204v/205 e 215).

Com relação ao atraso na entrega do imóvel à autora e a caracterização de dano moral, nenhum reparo merece a sentença.

O contrato foi firmado em 18/03/2009. A previsão de entrega em setembro de 2009. A própria ré admite que o prazo foi ultrapassado. A questão da alegada inadimplência dos demais consumidores, não afasta o inequívoco e reiterado descumprimento contratual frente a autora, sendo que as contingências do mercado da construção civil não podem ser opostas à apelada.

Desse modo, nas condições concretas do caso, em que houve inadimplemento contratual, com atraso de mais de três anos na entrega da obra a quando da impetração da presente ação, resulta caracterizado o dano moral, que reclama, portanto, a devida reparação.

A narrativa contida na inicial da ação é contundente, além de verossímil. A situação vivenciada interferiu profundamente na vida pessoal da autora, que contraiu matrimônio sem ter a casa planejada e teve de ficar residindo com os pais. Alguns de seus presentes, sem destinação certa, pereceram, significando um prejuízo. Enfim, um contexto que longe está da noção de que seja um mero incômodo, tendo extrapolado o âmbito das vicissitudes e transtornos que, permeado por critério de proporção e razoabilidade, um consumidor, em condições normais, poderia suportar. Por consequência, em casos como dos autos, é forçoso reconhecer a ocorrência do dano moral.



A propósito, assim já decidiu a jurisprudência pátria:

Cível e processual civil - Apelação. Ação de reparação de danos - Contrato de compra e venda de imóvel — Atraso na entrega das chaves pela promitente vendedora - Caso fortuito — Não aplicação e não comprovação — Perdas e Danos em favor do promissário comprador — Cabimento — Termo a quo — Data prevista para entrega, com prorrogação contratual avençada — Danos morais — Presença — Responsabilidade civil de indenizar - verificação - Cumulação — Possibilidade — Reforma parcial da sentença - Recurso conhecido e parcialmente provido. Há presunção relativa do prejuízo do promissário 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. - As perdas e danos devem ser calculadas a partir da data em que o imóvel deveria ser entregue, considerando, inclusive, a prorrogação contratualmente prevista. — Aquele que não recebe o imóvel adquirido na planta, no prazo previsto no contrato, sofre danos morais que devem ser indenizados pelo vendedor, cujo pagamento é cumulável com a indenização pelos danos materiais. Recurso conhecido e parcialmente provido. (Apelação Cível 1.0024.10.200176-5/001, Rel. Des. Márcia De Poli Balbino, jul.24/05/2012, publ.da súmula 31/05/2012).

Com relação ao montante da indenização, a alegação de que a somatória das vantagens econômicas obtidas pela apelada, por força da decisão meritória, significara enriquecimento injustificado, uma vez que poderá receber a quantia investida e mais R\$ 2.185,75, em valores históricos, além de ficar com a unidade, cumpre refutá-la, porque não se mostra excessiva, buscando apenas compensar os prejuízos morais sofridos pela autora que quitou um imóvel, confiando na idoneidade da empresa construtora e de não poder se mudar em razão de injustificado atraso na conclusão da obra.

Assim, não merece reforma a decisão apelada e forte nessas razões conheço do recurso e nego provimento para confirmar a sentença de primeiro grau.

**VOTO VISTA**

TRANSCREVE-SE O VOTO VISTA proferido na 4ª Sessão Ordinária da 4ª Câmara Cível Isolada, em 09 de fevereiro de 2015, pelo Exmo. Desembargador José Maria Teixeira do Rosário (fls.206/209 e 221).

Trata-se de recurso de apelação desafiando sentença que julgou procedente o pedido formulado na inicial, determinando a apelante que realize o pagamento de alugueis mensais, a título de lucros cessantes, no importe de R\$ 327,43 (trezentos e vinte e sete reais e quarenta e três centavos), em favor da apelada, com juros legais de 1% ao mês, corrigido monetariamente pelo INCC; e que condenou a apelante ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), também acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar do evento danoso, e correção monetária, pelo



INPC, a contar da prolação desta decisão.

A recorrente afirma que não houve o inadimplemento contratual alegado pela recorrida.

Aduz que o atraso na entrega da obra se deu por fato alheio a sua vontade, consistente na grande inadimplência dos compromissários compradores, de aproximadamente 30% (trinta por cento).

Alega que o desenvolvimento da obra depende diretamente do dinheiro decorrente do pagamento dos compromissários compradores.

Diante disso, considera indevida a sua condenação ao pagamento de lucros Cessantes.

Por outro lado, entende ser descabida sua condenação ao pagamento de indenização reparatória de dano moral.

Requeru o provimento do recurso, para que os pedidos da ação fossem julgados improcedentes.

Examinando os autos, a douta relatora, considerando acertada os termos da sentença oburgada, entendeu por negar provimento ao recurso de apelação.

A razão assiste à douta relatora. Vejamos:

Analisando os autos, vejo que a recorrida firmou com a recorrente promessa de compra e venda para aquisição da unidade n° 201, do empreendimento denominado "Condomínio Costa Dourada", cujo prazo para entrega da obra foi ajustado para o mês de setembro de 2009, conforme ajustado em contrato (fls. 38/39).

Ocorre que a recorrente não ofertou a entrega do imóvel à recorrida dentro do prazo ajustado.

Em razão disso, a recorrida ajuizou a presente ação para fazer com que a recorrente fosse impelida a entregar o apartamento dentro do prazo de sessenta dias; para que ela fosse condenada ao pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, na forma de alugueis mensais, no valor de R\$327,43, de setembro de 2009 até a entrega das chaves; assim como para que fosse obrigada a pagar indenização pelos danos morais que causou à autora.

A sentença, por sua vez, condenou a recorrente aos pagamentos dos



danos materiais pleiteados, a título de lucros cessantes, e dos danos morais, estes últimos no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Como relatado, a recorrente, em seu recurso, justifica que o atraso na entrega do apartamento ocorreu em virtude do grande índice de inadimplência dos compromissários compradores.

Esse motivo, contudo, não é capaz de afastar a sua inadimplência contratual, visto que o consumidor não pode ser responsabilizado pelas contingências que envolvam a obra.

Essas intercorrências configuram os riscos inerentes a atividade empresarial da recorrente e que não podem ser suportados pela construtora.

De qualquer forma, não há, nos autos, qualquer prova cabal capaz de sustentar essa justificativa da recorrente. Portanto, não há nada que afaste a responsabilidade da recorrente devido ao atraso na entrega do apartamento contratado.

Dentre as consequências advindas desse inadimplemento contratual estão o dever, da recorrente, de indenizar a recorrida pelos danos materiais e morais que esta sofreu.

Os danos materiais se revelam devidos na figura de lucros cessantes, na medida em que a recorrida poderia estar auferindo renda com aluguel do imóvel contratado, mas que foi obstado em função do atraso injustificado de sua entrega.

No caso, o prometido foi que o imóvel seria entregue em setembro de 2009, no entanto, isso ocorreu apenas em fevereiro de 2013 (fl. 178). Assim, a recorrida poderia ter auferido rendimento com o aluguel do imóvel ao longo desse período.

Diante disso, a recorrida faz jus ao recebimento de indenização em função dos prejuízos que sofreu nesse tempo.

Cumpra registrar que a jurisprudência do c. STJ tem se mostrado firme sobre o dever da construtora em arcar com o pagamento de lucros cessantes por conta do atraso da entrega do imóvel contratado.

Veja-se:

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. (STJ — AgRg no Ag: 1319473 RJ 2010/0111433—5, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 25/06/2013, T3 - TERCEIRA TURIVIA, Data de Publicação: DJe 02/12/2013).

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIIVIENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA— IMPROVIMENTO. 1. - A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que amora contratual não lhe e imputável. Precedentes. 2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido. (STJ — AgRg no REsp: 1202506 RJ 2010/0123862-0, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 07/02/2012, T3 — TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/02/2012).

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. (STJ — AgRg no Ag: 1036023 RJ 200810071103-7, Relatorr Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, Data de Julgamento: 23/11/2010, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/12/2010).

Vale registrar que esse entendimento não contradiz posicionamento que tenho firmado quando da análise de agravos de instrumento que tenham por objeto a concessão de tutela antecipada cujo objeto seja o pagamento imediato de lucros cessantes.

Nesses agravos, com o de nº. 2014.3.029565-5, tenho indeferido o pedido de pagamento de lucros cessantes por considerar a falta de urgência no atendimento desse pleito, necessário a concessão da liminar, além dos mais, considero que essa questão demanda um juízo de valor mais aprofundado, possível, apenas, após o contraditório e a dilação probatória, já que se trata do mérito da demanda.

É que o ocorre neste caso, visto que estou apreciando o mérito da demanda, em sede de apelação.

É verdade que em alguns casos, envolvendo atraso, pela construtora, na entrega do imóvel contratado, venho deferindo o pagamento de aluguéis, porem apenas quando comprovado pela parte interessada que, em razão dessa inadimplência, ela esteja pagando aluguel de



outro imóvel para residir.

Nesses casos, vislumbro a urgência na concessão da medida, visto que a parte se vê compelida a pagar aluguel de outro bem, quando já poderia estar residindo no imóvel contratado, pagando tão somente as parcelas do seu financiamento.

Agora, se a parte não comprova, em sede de agravo de instrumento, que realmente esteja pagando aluguel, seu pedido de antecipação de tutela descabe, pois, nesse caso, além de não se configurar a urgência necessária ao seu deferimento, ele equivale ao pleito de lucros cessantes, o qual, no meu entendimento, é suscetível de apreciação apenas quando da análise do mérito da demanda.

Com efeito, para o deferimento de lucros cessantes é indiferente o fato de o consumidor estar ou não pagando aluguel de outro imóvel para residir enquanto aguarda a entrega do bem. O que realmente importa é o fato de a construtora estar em mora contratual. Em função dessa inadimplência é que surge o dever de indenizar, na medida em que o consumidor se vê impedido de utilizar o bem de forma que lhe convier.

Sabe-se, inclusive, que é comum o fato de que muitos desses imóveis são adquiridos com a finalidade de investimento, o qual fica prejudicado se não são entregues conforme o ajustado.

Atinente ao dano moral, consiste este no fato de que apelada sofreu abalo em virtude da conduta perpetrada pela apelante que não entregou o bem contratado dentro do prazo.

Os autos revelam que a espera pela entrega do apartamento foi de aproximadamente quatro anos, período no qual a apelada certamente vivenciou imensa aflição.

Nessa senda, o artigo 186 do CC/2002, é claro quanto ao dever de indenizar, bastando a simples demonstração de ação ilícita, independentemente de prova material. Veja-se:

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

Dessa maneira, não deve prosperar os escólios da apelante ao dizer que inexistente dano moral face a ausência de ofensa a honra objetiva da apelada.

Como se sabe o arbitramento do dano moral se de acordo com as





peculiaridades de cada caso em concreto, considerando-se a capacidade econômica do ofensor, as necessidades da vítima, o grau de culpa, a potencialidade e a extensão do dano causado.

No caso em testilha verifico que não há ofensa alguma aos princípios constitucionais implícitos da razoabilidade e da proporcionalidade, haja vista que o arbitramento de 15.000,00 (quinze mil reais) é bastante razoável, até porque a apelante é uma construtora e referida quantia não tem o condão de proporcionar o enriquecimento ilícito da apelada.

Assim sendo, não merece prosperar a pretensão recursal da apelante Ancora Construtora e incorporadora Ltda.

Ante o exposto, acompanho o voto da d. relatora, para conhecer da apelação e negar-lhe provimento, ficando mantida a sentença em todos os seus termos.

É o voto.

#### CONCLUSÃO

Recurso de apelação conhecido e improvido, à unanimidade, aos 09 de fevereiro de 2015, na 04ª Sessão Ordinária - Quarta Câmara Cível Isolada, Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

É o acórdão para fins de publicação.

Belém, 30 de maio de 2016.

ELVINA GEMAQUE TAVEIRA  
DESA. RELATORA PARA LAVRATURA