



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00067084020138140133
APELANTE: DIRECIONAL DIAMANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
ADVOGADOS: HUMBERTO ROSSETTI PORTELA e LEONARDO BRAZ DE CARVALHO
APELADO: JOÃO CATARINO RIBEIRO DA COSTA
ADVOGADO: LIVIO SANTOS DA FONSECA
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Trata-se de apelação cível interposta por DIRECIONAL DIAMANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, inconformada com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Marituba, que julgou parcialmente procedente a ação indenizatória, movida por JOÃO CATARINO RIBEIRO DA COSTA.
Diz o autor em sua inicial que: Firmou Contrato de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças, de um imóvel (apartamento), integrante do empreendimento BELLA CITTÁ TOTAL VILLE.
Continuando afirmou que ficou pactuado que pagaria o valor total de R\$ 86.670,00 (oitenta e seis mil seiscentos e setenta reais).
Entretanto, apesar de ter pagado regularmente as parcelas oriundas da compra do bem junto a Requerida, o imóvel não lhe foi entregue na data prevista e ainda foi lhe cobrado juros remuneratórios abusivos, taxa de corretagem, etc., o que lhe motivou a interpor a presente ação.
Contestação às fls. 80/95.
Sentença de fls. 166/193, julgando parcialmente procedente a ação para condenar a Requerida a pagar danos materiais, relativos aos alugueis dos meses de julho a outubro, comissão de corretagem no valor de R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais) e danos morais no importe de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).
Apelação da Construtora às fls. 194/202, alegando em síntese; anulação da cláusula de dilação, validade da cláusula anulada, inexistência do dano moral, valor da indenização, taxa de corretagem, etc.
Contrarrazões às fls. 209/218.
É o relatório. Á Secretaria da 1ª Câmara Cível Isolada para inclusão na pauta com pedido de julgamento.
BELÉM, 07 DE JUNHO DE 2016

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00067084020138140133

APELANTE: DIRECIONAL DIAMANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

ADVOGADOS: HUMBERTO ROSSETTI PORTELA e LEONARDO BRAZ DE CARVALHO

APELADO: JOÃO CATARINO RIBEIRO DA COSTA

ADVOGADO: LIVIO SANTOS DA FONSECA

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

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

Inicialmente, observo ser tempestiva a presente apelação, conforme Certidão de fl. 208.

Na hipótese em exame se configura o requisito da verossimilhança das alegações do autor/apelado, merecendo ser mantida a r. decisão hostilizada, pois tendo o apelado honrado as obrigações assumidas quando da assinatura do pacto, e não tendo o Recorrente, então promitente-vendedor cumprido com sua parte, mostrar-se-á correta a fixação de indenização pelo tempo que deixou o recorrido de lucrar com o imóvel, a título de aluguéis.

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 o Recorrido arcou com todas as obrigações previstas no contrato e, por outro lado, deixou de usufruir do bem adquirido na data acordada, assim como auferir os aluguéis que poderia ter recebido caso a Recorrente tivesse cumprido o contrato e entregue a obra dentro do prazo previsto contratualmente.

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

Número do processo CNJ: 0017580-61.2014.8.14.0301

Número do documento: 2015.03467102-16

Número do acórdão: 151.410



Tipo de Processo: Agravo de Instrumento

Órgão Julgador: 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

Decisão: ACÓRDÃO

Relator: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Seção: CÍVEL

Ementa/Decisão:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE OBRA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE INDEFERIU O PEDIDO DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES EM SEDE DE TUTELA ANTECIPADA, DE NULIDADE DE CLAUSULA DE TOLERÂNCIA E ENTREGA DO IMÓVEL EM 60 DIAS. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO. 1- A jurisprudência do STJ 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 a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos presentes autos. Precedentes. 2- Considerando que a unidade imobiliária possuía à época da celebração do pacto o valor de mercado de R\$ 443.496,52 (quatrocentos e quarenta e três mil, quatrocentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos), fls. 62, há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial, no montante de 0,7% sobre o valor dos imóveis devidamente atualizados, ou seja, R\$ 3.104,47 (três mil, cento e quatro reais e quarenta e sete centavos). 3 - Cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (cláusula nº 9.1.1 do contrato de fls. 61/88) afastada diante da afronta ao art. 51 do CDC. 4 - Quanto ao pedido de entrega do imóvel em 60 dias, tenho que tal tutela é inócua pois a condenação em lucros cessantes já supre os transtornos advindo do atraso da obra, não havendo necessidade de estabelecer prazo para entrega do bem. Recurso a que se nega provimento.

Data de Julgamento: 10/09/2015

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-OBRIIGACIONAL 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).

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 a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. (STJ, AgRg no REsp 1.202.506/RJ, 3ª Turma, Rel. Sidnei Beneti, j. 07/02/2012).

Em relação a abusividade da cláusula 7.1 do Contrato firmado entre as partes, correta a decisão a quo, pois a incorporadora não pode cumular duas formas de prorrogação, ou seja, além da prorrogação por caso fortuito ou força maior previsto na Lei, a mesma previu ainda uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o que evidencia o caráter abusivo, já que beneficiaria tão somente o promitente vendedor, estendendo mais ainda o prazo para a entrega da obra.

Quanto aos danos morais, inconteste que a entrega da obra foi tardia, e trouxe aborrecimento, angústia 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 apelado 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.

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.

Sobre o valor atribuído aos danos morais, nada a reparar, pois o douto julgador aplicou os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, devendo assim os danos morais, permanecerem no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Por fim, em relação a comissão de corretagem, correto o entendimento a quo, pois observo que a apelante não comprovou que o recorrido tenha contratado os serviços de corretagem por iniciativa própria, principalmente porque os corretores presentes nos estandes, estavam trabalhando em benefício da Recorrente, de modo que a obrigação



de pagar o valor da corretagem não pode ser transferida ao consumidor (comprador). Assim, NEGO PROVIMENTO ao recurso, mantendo integralmente a sentença debatida. É como voto.

Belém, 20 de Junho de 2016

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
relatora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00067084020138140133
APELANTE: DIRECIONAL DIAMANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
ADVOGADOS: HUMBERTO ROSSETTI PORTELA e LEONARDO BRAZ DE CARVALHO
APELADO: JOÃO CATARINO RIBEIRO DA COSTA
ADVOGADO: LIVIO SANTOS DA FONSECA
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA DE IMÓVEL JUNTO A CONSTRUTORA RÉ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE COBRANÇA ABUSIVA E TAXA DE CORRETAGEM. SENTENÇA JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A REQUERIDA A PAGAR DANOS MATERIAIS, RELATIVOS AOS ALUGUEIS DOS MESES DE JULHO A OUTUBRO, COMISSÃO DE CORRETAGEM NO VALOR DE R\$ 480,00 (QUATROCENTOS E OITENTA REAIS) E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS). TENDO O APELADO HONRADO AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS QUANDO DA ASSINATURA DO PACTO, E NÃO TENDO O RECORRENTE, ENTÃO PROMITENTE-VENDEDOR CUMPRIDO COM SUA PARTE, MOSTRAR-SE-Á CORRETA A FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO TEMPO QUE DEIXOU O RECORRIDO DE LUCRAR COM O IMÓVEL, A TÍTULO DE ALUGUÉIS. EM RELAÇÃO A ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA 7.1 DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES, CORRETA A DECISÃO A QUO, POIS A INCORPORADORA NÃO PODE CUMULAR DUAS FORMAS DE PRORROGAÇÃO, OU SEJA, ALÉM DA PRORROGAÇÃO POR CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR PREVISTO NA LEI, A MESMA PREVIU AINDA UMA TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, O QUE EVIDENCIA O CARÁTER ABUSIVO, JÁ QUE BENEFICIARIA TÃO SOMENTE O PROMITENTE VENDEDOR, ESTENDENDO MAIS AINDA O PRAZO PARA A ENTREGA DA OBRA. QUANTO AOS DANOS MORAIS, 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. SOBRE O VALOR ATRIBUÍDO AOS DANOS MORAIS, NADA A REPARAR, POIS O DOUTO JULGADOR APLICOU OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE, DEVENDO ASSIM OS DANOS MORAIS, PERMANECEREM NO VALOR DE R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS). EM RELAÇÃO A COMISSÃO DE CORRETAGEM, CORRETO O ENTENDIMENTO A QUO, POIS OBSERVO QUE A APELANTE NÃO COMPROVOU QUE O RECORRIDO TENHA CONTRATADO OS SERVIÇOS DE CORRETAGEM POR INICIATIVA PRÓPRIA, PRINCIPALMENTE PORQUE OS CORRETORES PRESENTES NOS ESTANDES, ESTAVAM TRABALHANDO EM BENEFÍCIO DA RECORRENTE, DE MODO QUE A OBRIGAÇÃO DE PAGAR O VALOR DA CORRETAGEM NÃO PODE SER TRANSFERIDA AO CONSUMIDOR (COMPRADOR). RECURSO CONHECIDO, MAS IMPROVIDO.

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, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Des. Dra. Nadja Nara Cobra Meda, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dra. Rosi Maria Gomes de Farias, 18ª Sessão ordinária realizada em 20 de junho de 2016.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
relatora