



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00213393320148140301

APELANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

APELANTE: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADOS: LUCAS NUNES CHAMA E ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO

APELADOS: LIDIANE HENRIQUES BEGOT, THALES MAXIMILIANO RAVENA CANETE, VOYNER RAVENA CANETE e ROBERTO MAXIMILIANO CANETE

ADVOGADOS: FÁBIO ROGÉRIO MOURA e NELSON MONTALVÃO DAS NEVES

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de apelação cível interposta por AMANHÃ INCORPORADORA LYDA e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que julgou procedente a ação de obrigação de fazer c/c perdas e danos e reparação em danos morais,, movida por LIDIANE HENRIQUES BEGOT E OUTROS.

Versa a inicial que os autores firmaram com a Requerida, Contrato de Compra e Venda para aquisição de uma unidade autônoma no “Residencial Ville Solare””, pelo preço de R\$ 193.702,31 (cento e noventa e três mil, setecentos e dois reais e trinta e um centavos), cujo prazo de entrega estava previsto para 31/12/2013.

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

Contestação às fls. 186/215.

Sentença de fls. 323/328, julgando procedente a ação para declarar abusiva a cláusula de prorrogação de entrega do imóvel, condenar em lucros cessantes no montante de R\$ 1100,00 (mil e cem reais) por mês de atraso e danos morais no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Apelação das requeridas às fls. 336/357, alegando ausência de danos morais, não cabimento dos lucros cessantes, legalidade da aplicação de correção monetária e ausência de abusividade das cláusulas.

Contrarrazões às fls. 369/375.

É o relatório.

BELÉM, DE DE 2017

Gleide Pereira de Moura
relatora

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00213393320148140301

APELANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

APELANTE: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADOS: LUCAS NUNES CHAMA E ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO



APELADOS: LIDIANE HENRIQUES BEGOT, THALES MAXIMILIANO RAVENA CANETE, VOYNER RAVENA CANETE e ROBERTO MAXIMILIANO CANETE
ADVOGADOS: FÁBIO ROGÉRIO MOURA e NELSON MONTALVÃO DAS NEVES
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

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

DOS DANOS MORAIS

Descabido seria imaginar que o atraso na entrega da obra sem maiores explicações, tenha ocorrido sem qualquer abalo aos autores/apelados, os quais depositaram nas Recorrentes a confiabilidade de um negócio jurídico dos mais significativos, a aquisição de sua moradia. Merece ainda importância o fator da “chance perdida”, que implica na frustração do negócio almejado, isto é, na não concretização do negócio escolhido, em detrimento de outros. É bom ressaltar que a boa-fé se presume e, tal presunção com relação aos autores manteve-se honrada, vez que sempre objetivaram a efetivação do contrato, pagando em dia suas obrigações.

Assim, o constrangimento suportado pelos autores é claro, além do aspecto interno, puramente subjetivo, de sofrimento e frustração pelo não recebimento do imóvel na data aprazada, restando caracterizado os danos morais.

Apelação Cível 1.0024.09.572250-0/0015722500-10.2009.8.13.0024

Relator(a): Des.(a) Arnaldo Maciel

Data de Julgamento: 26/03/2013

Data da publicação da súmula: 03/04/2013

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO SIGNIFICATIVO NO INÍCIO DAS OBRAS E NA ENTREGA DO BEM - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA RECONHECIDA - DANO MORAL CONFIGURADO - INDENIZAÇÃO - FIXAÇÃO EM QUANTIA RAZOÁVEL. O atraso injustificado e descomedido da construtora ré em dar início às obras de construção da unidade imobiliária adquirida pela parte autora, frustrando o cumprimento do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes e, sobretudo, o sonho desta última de adquirir a sua própria residência, bem como causando-lhe imensuráveis transtornos que ultrapassaram, em muito, o mero dissabor, deixa patente a responsabilidade da empresa ré e a configuração de um verdadeiro dano moral suportado pelo requerente/contratante. A indenização deve ser fixada segundo critérios de razoabilidade e proporcionalidade, com observância das peculiaridades do caso e buscando sempre atingir os objetivos do instituto do dano moral, quais sejam, compensar a parte lesada pelos prejuízos vivenciados, punir o agente e inibi-lo na adoção de novas condutas ilícitas, sem jamais implicar no enriquecimento indevido do indenizado.

DOS DANOS MATERIAIS E DOS LUCROS CESSANTES

Nada a reparar também neste item, pois tendo os apelados honrado as obrigações assumidas quando da assinatura do pacto, e não tendo as Recorrentes, então promitentes-vendedoras 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 do bem adquirido na data



acordada.

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

Número do processo CNJ: 0006557-80.2016.8.14.0000

Número do documento: 2016.03993050-22

Número do acórdão: 165.494

Tipo de Processo: Agravo de Instrumento

Órgão Julgador: 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA

Decisão: ACÓRDÃO

Relator: LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO

Seção: CÍVEL

Ementa/Decisão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES PELA IMPOSSIBILIDADE DE USUFRUIR DO IMÓVEL. ADMISSIBILIDADE. PRESUNÇÃO DE ALUGUEL NO PERÍODO DE ATRASO. PREJUÍZO ECONÔMICO DECORRENTE DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CARACTERIZADO. SUBSISTÊNCIA DOS MOTIVOS DA INDENIZAÇÃO. É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta dá ensejo a indenização por lucros cessantes devido a impossibilidade dos compradores (consumidores) usufruírem do imóvel na forma contratada, evidenciando o prejuízo econômico decorrente do inadimplemento contratual e cabe ao vendedor provar que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes do STJ. Agravo de Instrumento conhecido, mas improvido à unanimidade.

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/lucros cessantes.

DA LEGALIDADE DA APLICAÇÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA (congelamento do saldo devedor)

Sobre o congelamento do saldo devedor, observo que o recente entendimento do STJ exarado no REsp 1346135, de Relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, publicado no Dje 26-08-2015, foi firmado o posicionamento no sentido de ser correta a adoção do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) para reajuste de parcelas do imóvel em construção até a sua efetiva entrega aos autores, considerando que a causa da adoção do índice tem por função resguardar o construtor de súbitas altas no preço da mão-de-obra e de materiais utilizados na execução da obra, e que nestes casos não há nenhuma vantagem pecuniária ao empreendedor, pois se trata de mero reajuste do saldo devedor proporcional à variação de seus custos operacionais, não acarretando qualquer ilegalidade ou ameaça no equilíbrio contratual, devendo, portanto, permanecer o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) para reajuste de parcelas do imóvel em construção até a sua efetiva entrega à parte autora, devendo a sentença ser reformada neste ponto.

DA AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE ENTREGA DO IMÓVEL (180 dias).



Pois bem, a jurisprudência do egrégio Tribunal de Justiça de nosso Estado é na acepção de inexistência de abusividade na previsão nesta espécie de contrato face suas peculiaridades, sendo válida a estipulação porque proporcional e razoável, conforme se verifica das jurisprudências a seguir transcritas:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. QUANTUM FIXADO EM 0.5%. RAZOABILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PAGAMENTO DEVIDO APÓS A CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. MORA EX RE. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE ATRASO DE 180 (CENTO E OITENTA) CONSIDERADA VÁLIDA. REQUISITOS DA TUTELA DE URGÊNCIA COMPROVADOS. VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES. REVERSIBILIDADE DO PROVIMENTO JURISDICIONAL. FUNDADO RECEIO DE DANO DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. RECURSO CONHECIDO. PROVIMENTO NEGADO, À UNANIMIDADE. 2016.02897765-02, 162.334, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-07-18, Publicado em 2016-07-21)

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE 365 DIAS. REDUÇÃO AO LIMITE DE 180 DIAS. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR A PARTIR DA MORA NA ENTREGA. DANOS EMERGENTES DEVIDOS EM RAZÃO DO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. EXCLUSÃO DOS LUCROS CESSANTES. INVERSÃO DE CLÁUSULA MORATÓRIA. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL PELO ATRASO EXCESSIVO DE 2 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Atualmente todos os contratos, indistintamente, preveem cláusula de prorrogação da data de entrega, que, em regra, é de até 180(cento e oitenta) dias, prazo este entendido como razoável pela jurisprudência deste Egrégio Tribunal. A apelante, no entanto, estabeleceu cláusula de prorrogação de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, ou seja, o dobro do prazo praticado no mercado, motivo pelo qual caracteriza-se como abusiva e deve ser reduzida ao limite de 180 (cento e oitenta) dias. 2. Nesses termos, e em observância aos princípios consumeristas, entendo que a correção monetária do saldo devedor somente era cabível dentro do limite do prazo de entrega do imóvel, o qual, acrescido dos 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, teve como termo final o mês de janeiro do ano de 2012, a partir do qual há o congelamento do saldo devedor.

(...)

7. Recurso CONHECIDO e PARCIALMENTE PROVIDO. (2015.04389215-20, 153.612, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-09, Publicado em 2015-11-19)

Este é mais um ponto a ser reformado na sentença.

Assim, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para declarar licita a atualização do saldo devedor pelo INCC e considerar válida a cláusula que prevê a prorrogação do prazo de entrega por 180 (cento e oitenta) dias, mantendo a sentença em seus



demais termos. É como voto.

BELÉM, 13 DE MARÇO DE 2017

Gleide Pereira de Moura
Relatora

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00213393320148140301

APELANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

APELANTE: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADOS: LUCAS NUNES CHAMA E ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO

APELADOS: LIDIANE HENRIQUES BEGOT, THALES MAXIMILIANO RAVENA CANETE, VOYNER RAVENA CANETE e ROBERTO MAXIMILIANO CANETE

ADVOGADOS: FÁBIO ROGÉRIO MOURA e NELSON MONTALVÃO DAS NEVES

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PERDAS E DANOS E REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA JUNTO AS CONSTRUTORAS RÉS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES NO MONTANTE DE R\$ 1100,00 (MIL E CEM REAIS) POR MÊS DE ATRASO E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS). O CONSTRANGIMENTO SUPOSTO PELOS AUTORES É CLARO, ALÉM DO ASPECTO INTERNO, PURAMENTE SUBJETIVO, DE SOFRIMENTO E FRUSTRAÇÃO PELO NÃO RECEBIMENTO DO IMÓVEL NA DATA APRAZADA, RESTANDO CARACTERIZADO OS DANOS MORAIS. TENDO OS APELADOS HONRADO AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS QUANDO DA ASSINATURA DO PACTO, E NÃO TENDO AS RECORRENTES, ENTÃO PROMITENTES-VENDEDORAS CUMPRIDO COM SUA PARTE, MOSTRAR-SE-Á CORRETA A FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PELO TEMPO QUE OS RECORRIDOS DEIXARAM DE USUFRUIR DO IMÓVEL, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CORRETA A ADOÇÃO DO INCC (ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO) PARA REAJUSTE DE PARCELAS DO IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO ATÉ A SUA EFETIVA ENTREGA AOS AUTORES, CONSIDERANDO QUE A CAUSA DA ADOÇÃO DO ÍNDICE TEM POR FUNÇÃO RESGUARDAR O CONSTRUTOR DE SÚBITAS ALTAS NO PREÇO DA MÃO-DE-OBRA E DE MATERIAIS UTILIZADOS NA EXECUÇÃO DA OBRA. ATUALMENTE TODOS OS CONTRATOS, INDISTINTAMENTE, PREVEEM CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA DATA DE ENTREGA, QUE, EM REGRA, É DE ATÉ 180(CENTO E

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



OITENTA) DIAS, PRAZO ESTE ENTENDIDO COMO RAZOÁVEL PELA JURISPRUDÊNCIA DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL. RAZÃO AS APELANTES QUANTO AO INCC E A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.
ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Turma de Direito Privado 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 pelo Exmo. Sr. Deso. Leonardo de Noronha Tavares, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dra. Maria Filomena Buarque, 3ª Sessão Ordinária realizada em 13 de março de 2017.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora