



ACÓRDÃO N \_\_\_\_\_ D.J.E. \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO Nº 0026814-38.2012.8.14.0301  
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM  
AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA  
ADVOGADO: LARA VINAGRE LOPES DE OLIVEIRA - OAB/PA 17.383  
ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD - OAB/PA 5.192  
AGRAVADO: EVERTON BRAGA GUIMARÃES.  
ADVOGADO: CELINA QUEIROZ CAMPOS - OAB/PA 17461  
ADVOGADO: BÁRBARA CALANDRINI AZEVEDO CONCE DE LEÃO - OAB/PA 18.323  
DECISÃO AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 216-220.  
RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DOS 180 DIAS. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELA JURISPRUDÊNCIA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. COMPROVAÇÃO DOS FATOS QUE GERARAM CONSTRANGIMENTO E SEUS DESDOBRAMENTOS NA ESFERA PERSONALÍSSIMA DO DEMANDANTE. DEVER DE INDENIZAR. PEDIDO PARA MINORAAR INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REJEITADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. REPOSIÇÃO DO VALOR DA MOEDA. PRECEDENTES. CONGELAMENTO DAS PARCELAS DO IMÓVEL. VEDAÇÃO. REDISCUSSÃO DE MATÉRIA JÁ JULGADA, DIANTE A AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS NOVOS, HÁBEIS E CAPAZES DE DESCONSTITUÍ-LA E REFORMÁ-LA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. O Recorrente se resume a reiterar os mesmos argumentos anteriormente utilizados na formação do Apelo, que entende como autorizadores para a concessão do provimento.
2. Porquanto, não atendeu ao ônus processual respectivo, que lhe impõe impugnar especificamente os tópicos do decism questionado.
3. Assim sendo, não há como albergar a tese jurídica de rediscussão de matéria já julgada, diante a ausência de argumentos novos, hábeis e capazes de desconstituí-la e reformá-la. Decisão Mantida.
4. Agravo interno conhecido e desprovido à unanimidade

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em conformidade com as notas taquigráficas, por unanimidade de votos, em conhecer e desprover o recurso, nos termos do voto da E. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária realizada em 21 de março de 2017, presidida pelo Exma. Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, em presença do Exmo. Representante do Órgão do Ministério Público de 2º grau.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora Relatora



ACÓRDÃO N \_\_\_\_\_ D.J.E. \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO N° 0026814-38.2012.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

AGRAVANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

ADVOGADO: LARA VINAGRE LOPES DE OLIVEIRA - OAB/PA 17.383

ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD - OAB/PA 5.192

AGRAVADO: EVERTON BRAGA GUIMARÃES.

ADVOGADO: CELINA QUEIROZ CAMPOS - OAB/PA 17461

ADVOGADO: BÁRBARA CALANDRINI AZEVEDO CONCE DE LEÃO - OAB/PA 18.323

DECISÃO AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 216-220.

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Trata-se de AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO interposto por REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, objetivando a reforma da r. Decisão Monocrática de Fls. 216-220, cuja a ementa se transcreve in verbis:

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DOS 180 DIAS. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELA JURISPRUDÊNCIA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. COMPROVAÇÃO DOS FATOS QUE GERARAM CONSTRANGIMENTO E SEUS DESDOBRAMENTOS NA ESFERA PERSONALÍSSIMA DO DEMANDANTE. DEVER DE INDENIZAR. PEDIDO ALTERNATIVO DE MINORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REJEITADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. REPOSIÇÃO DO VALOR DA MOEDA. PRECEDENTES. CONGELAMENTO DAS PARCELAS DO IMÓVEL. VEDAÇÃO RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Em breve síntese, a irrisignação do agravante consiste em ver reformada a decisão objurgada para efeito de obter sua reanálise sobre a mesma argumentação anteriormente lançada, afirmando a impossibilidade do julgamento monocrático.

Aduz sobre o prazo de tolerância para a entrega da obra e que o agravado não faz jus ao recebimento das quantias referentes a lucros cessantes e danos morais. (fls.224-233)

Intimadas para contrarrazões, a parte adversa pugnou pela manutenção da decisão agravada. (fls.237-249).

Relatei.



**V O T O**

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES(RELATORA):

O agravo é tempestivo, e satisfeitos os pressupostos processuais viabilizadores de admissibilidade recursal, conheço do Recurso.

Dentre as irresignações do agravante, registra-se a afirmação sobre a impossibilidade de julgamento singular.

Ao contrário do que sustenta o agravante, consta do decisum agravado jurisprudências dos tribunais pátrio acerca do tema, autorizando o julgamento monocrático na forma do dispositivo vigente. Nesse sentido, importa observar que a ampliação dos poderes do relator é motivada inclusive, no intuito de solucionar o excessivo de demandas, de molde que o decisum singular contribui para atender ao princípio da celeridade, economicidade e duração razoável do processo.

Admita-se, o julgado pautou-se na jurisprudência dominante, consoante ementários similares tradutor da temática responsabilidade civil por atraso na entrega da obra além dos 180 dias, tendo sido os questionamentos contidos no bojo dos autos apreciados, não havendo como albergar a tese jurídica de rediscussão de matéria já julgada, diante a ausência de argumentos novos, hábeis e capazes de desconstituí-la e reformá-la.

Nessa margem de entendimento, é notória a intenção de rediscutir matéria já julgada, diante a ausência de argumentos novos, hábeis e capazes de desconstituir e reformar o decisum entendendo pelo desprovimento do recurso.

Para evitar tautologia, reproduzo na íntegra a decisão guerreada, in verbis:

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, objetivando a reforma da decisão proferida pelo MM. Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Belém que julgou parcialmente procedente os pedidos iniciais, em AÇÃO ORDINARIA DE INDENIZAÇÃO, proposta por EVERTON BRAGA GUIMARÃES.

Em breve histórico, narra o autor às fls. 03-06 que em novembro-2007, firmou contrato de compra e venda com a construtora requerida, referente a compra de um apartamento no edifício Real Seasons, pelo valor total de R\$ 206.800,85 (duzentos e seis mil, oitocentos reais e oitenta e cinco centavos). O valor foi adimplido da seguinte forma: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) no ato da assinatura do contrato; 20 (vinte) parcelas de R\$ 2.402,01 (dois mil quatrocentos e dois reais e um centavo), pagas no período de 05.12.2007 a 05.07.2009, diretamente a construtora e o restante do valor R\$ 158.760,65 (cento e oito mil, setecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), pago através de financiamento quando do recebimento das chaves.



Prossegue a narrativa aclarando que a obra atrasou por 02 (dois) anos além do previsto e, nesse período o autor contraiu núpcias e teve que residir com seus pais por 01 (um) ano e 01 (um) mês.

Citada, a construtora requerida REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, por um de seus procuradores apresentou tese de defesa às fls. 53-81, aduzindo que não houve atraso, mas mero retardo na entrega da obra; que são regulares as cláusulas que preveem tolerância para conclusão da obra e, se insurge contra a inversão do ônus da prova.

O feito seguiu regular trâmite. Em audiência às fls. 130-131, não houve acordo.

Determinada a apresentação de memoriais finais em audiência, os patronos das partes ratificaram os termos da inicial e contestação, respectivamente.

Sobreveio sentença às fls. 133-138, ocasião em que o togado singular condenou a requerida, em lucros cessantes; multa convencional; correção monetária e, danos morais.

Inconformada, construtora requerida REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA apresentou Recurso de Apelação, ocasião em que em suas razões recursais às fls. 157-174, aduz por reforma integral do julgado singular, defendendo a necessidade de novo cálculo para os danos materiais (lucros cessantes), ante o reconhecimento pelo juízo singular, ao acolher embargos de declaração, que este deve incidir a partir do fim da tolerância contratual de 180 (dias), até a entrega efetiva da obra; a impossibilidade de aplicação da multa penal por atraso; a inexistência de dano moral; o equívoco na fixação do dies a quo para incidência dos juros de mora na indenização por dano moral e a impossibilidade de congelamento da correção monetária do saldo devedor. Recurso de apelação recebido em duplo efeito (fls. 179).

Contrarrazões às fls. 180-185, ocasião em que autor, refutou, in totum, os termos da apelação.

Coube-me o feito por distribuição (fls. 197)

Remetidos os autos a dd. Procuradoria do Ministério Público, esse, declinou sua atuação, por entender que a matéria não comporta atuação de controle ministerial.

Considerando o dever de conciliar, as partes foram intimadas, em segundo grau, para audiência de conciliação, todavia restou infrutífera a composição (fls. 211-2012).

É o relatório.

**DECIDO**

**A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):**

Satisfeitos os pressupostos processuais viabilizadores de admissibilidade recursal, conheço do presente Recurso de Apelação. Passo a apreciá-lo, procedendo ao julgamento na forma monocrática por se tratar de matéria cristalizada no âmbito da jurisprudência pátria e, deste E. Tribunal. Inexistindo preliminares a serem examinadas, passo a análise do mérito.



**NO MÉRITO:**

A questão jurídica arguida diante desta Instância Revisora resume-se a legalidade de responsabilização civil, da requerida/apelante, por danos materiais e morais sofridos pelo autor, decorrentes do atraso na conclusão do empreendimento imobiliário, bem como a valoração do dano moral para fins de indenização.

A apelante pleiteia a reforma integral da sentença, defendendo a necessidade de novo cálculo para os danos materiais (lucros cessantes), ante o reconhecimento pelo juízo singular, ao acolher embargos de declaração, que este deve incidir a partir do fim da tolerância contratual de 180 (dias) até a entrega efetiva da obra; a impossibilidade de aplicação da multa penal por atraso; a inexistência de dano moral; o equívoco na fixação do dies a quo para incidência dos juros de mora na indenização por dano moral e a impossibilidade de congelamento da correção monetária do saldo devedor.

Assiste parcial razão ao apelo.

Fixadas as circunstâncias fáticas, resta aplicar o direito ao caso concreto.

Inicialmente, quanto à responsabilização civil da Apelante/requerida por eventuais prejuízos oriundos do atraso na entrega do bem, cumpre frisar, a aplicação dos princípios consoante determina o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, diante do enquadramento das partes nas figuras de consumidor e fornecedor, nos termos dos artigos 2º e 3º da citada lei, já que a Empresa Apelante comercializa no mercado de consumo, bem imóvel, que foi adquirido pelo Apelado como destinatário final, verbis:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Visando equilibrar a relação jurídica face a condição de vulnerabilidade do consumidor, o mencionado diploma tem como preceito basilar a teoria da responsabilidade objetiva do fornecedor, consagrada nos arts. 12 e 14, do CDC, verbis:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Destarte, por força dos citados dispositivos, não restam dúvidas de que o Apelante responde objetivamente pelos danos cometidos na esfera patrimonial e



extrapatrimonial do Apelado, ou seja, independentemente da verificação do elemento culpa.

Neste sentido, destaco jurisprudência pátria:

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO C/C COBRANÇA E REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. COMPRA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO SUPERIOR AO PERÍODO DE TOLERÂNCIA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. FATO DE TERCEIRO QUE NÃO EXIME A RESPONSABILIDADE OBJETIVA PERANTE OS CONSUMIDORES. CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO MULTA DE 0,5% AO MÊS PARA O CASO DE MORA DA CONSTRUTORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. TERMO FINAL. ENTREGA DA UNIDADE À COMPRADORA. SENTENÇA MANTIDA. Caso em que o prazo para entrega da obra estava previsto para 30/06/2013 (fl. 13), com cláusula de tolerância de 180 dias úteis (fl. 18), sendo que o imóvel foi entregue somente em 28/08/2014 (fl. 40). A alegação de que fatos de terceiros impediram a entrega no prazo ajustado não afasta a responsabilidade objetiva da construtora pela mora na entrega da unidade. Ademais, a requerida não comprovou a data em que teria solicitado o habite-se ou percorrido todos os trâmites burocráticos necessários. Inviável, portanto, apurar a alegação de que houve fato de terceiros. Inexiste caso fortuito ou força maior que justifiquem a prorrogação dos prazos contratuais. A alteração do cronograma na execução da obra decorreu de fatos previsíveis para as empresas do ramo da construção civil. A multa contratualmente prevista para o caso de mora da construtora incidirá até a data da efetiva entrega do imóvel à promitente compradora. A data da concessão do habite-se não exime a recorrente de tomar as medidas necessárias para purgar sua mora. RECURSO... DESPROVIDO (Recurso Cível N° 71005522123, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Ana Cláudia Cachapuz Silva Raabe, Julgado em 10/06/2015).

(TJ-RS - Recurso Cível: 71005522123 RS, Relator: Ana Cláudia Cachapuz Silva Raabe, Data de Julgamento: 10/06/2015, Segunda Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 15/06/2015)

No que concerne aos danos materiais, é cediço que são aqueles que atingem diretamente o patrimônio das pessoas físicas ou jurídicas, configurados por uma despesa gerada por ação ou omissão indevida de terceiros, ou ainda, pelo que deixou de auferir em razão de tal conduta, para o caso em comento lucros cessantes, via de regra, ensejando reparação material.

Inexiste dúvida acerca do atraso na entrega do empreendimento, reconhecido pelo próprio Apelante, portanto, tratando-se de relação de consumo de onde decorre a aplicação da teoria do risco do empreendimento e sendo objetiva a responsabilidade do Fornecedor, para que exista o dever de indenizar, basta a comprovação do dano patrimonial.

Firmou-se no Superior Tribunal de Justiça o 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". (AgRg no Ag n. 1.319.473RJ, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 21/2/2013).

Deste modo, atento ao prazo final para entrega do imóvel, dezembro-2008 (fls. 26) somado aos 180 dias da cláusula de tolerância, conforme destacado anteriormente, tem-se que é devida a indenização material por lucros cessantes entre julho-2009 até dezembro-2010, data da efetiva entrega das chaves (fls.34),



impondo-se a manutenção da sentença guerreada também neste aspecto.

No que diz respeito a alegação de inexistência de dano moral, é preciso destacar que: o dano moral é a privação ou diminuição daqueles bens que têm valor precípuo na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade, a integridade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos; classificando-se, desse modo, em dano que afeta a parte social do patrimônio moral (honra, reputação, etc) e dano que molesta a parte afetiva do patrimônio moral (dor, tristeza, saudade etc) (CAHALI, Yussef Said. Dano Moral, 2ª Edição. Editora RT: São Paulo, 1998).

No caso em comento, verifica-se que o termo inicial da mora do Apelante ocorreu com o vencimento do prazo para a entrega da obra e, como já salientado, a unidade imobiliária foi entregue somente mais de 01 (um) ano após o prazo de tolerância.

É inegável, no caso, a ocorrência de ofensa a bem juridicamente tutelado, a situação de incerteza porque passou o Apelado supera em muito os meros dissabores do dia a dia ou pequenos aborrecimentos do cotidiano, mormente porque afeta o direito fundamental a moradia, tendo de prorrogar por mais de ano a possibilidade em residir com os pais, após ter convolado núpcias.

Sobre o assunto, o próprio STJ excepciona a possibilidade de haver a condenação em danos morais quando do atraso da entrega da obra, devendo ser demonstrado, para tanto, que os promitentes-compradores tenham sofrido por grande angústia ou humilhação, senão vejamos:

**AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPONTUALIDADE. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA.** 1. O mero inadimplemento contratual não enseja, por si só, indenização por dano moral. "Salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana" (REsp n. 1.129.881/RJ, relator Ministro MASSAMI UYEDA, 3ª Turma, unânime, DJe 19.12.2011). (AgRg no Agrg no Ag 546608 / RJ, Relator Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, publicado em 09/05/2012)(grifei). Conquanto a jurisprudência do STJ seja no sentido de que o mero inadimplemento contratual não ocasiona danos morais, esse entendimento deve ser excepcionado nas hipóteses em que da própria descrição das circunstâncias que perfazem o ilícito material é possível se verificar consequências de cunho psicológico que são resultado direto do inadimplemento. (REsp 1072308 / RS, Relator Min. NANCY ANDRIGHI, publicado em 10/06/2010) (grifei).

Diante dessas considerações, pelo o atraso desarrazoado na entrega da obra, não restam dúvidas de que a mora contratual assumiu uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e configurar o abalo moral, portanto, impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, com fulcro no art. 186, do CC e no art. 5º, inciso V, e X da Carta Magna.

Assim, estando demonstrado o dever de indenizar por danos morais, resta por fim, a análise da adequação do quantum debeat.

A indenização por dano moral deve ser fixada mediante prudente arbítrio do Juiz,



de acordo com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observada a finalidade compensatória, a extensão do dano experimentado e, o grau de culpabilidade do agente. Deve ainda, constituir exemplo didático para o ofensor, de que a sociedade e o Direito repugnam a conduta violadora, porque é incumbência do Estado defender e resguardar a dignidade humana.

Na espécie, analisadas as peculiaridades do caso concreto, tais como a condição social das partes, o prejuízo experimentado, considero que a indenização por dano moral fixada em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) condiz com o elevado grau da ofensa, de maneira que o pedido de redução formulado pelo Apelante colocaria a verba compensatória em patamar ínfimo e, portanto, não merece prosperar, eis que fixada dentro dos parâmetros de precedentes do C. STJ, vejamos:

**EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. QUANTUM DO DANO MORAL. DESNECESSIDADE DE MODIFICAÇÃO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO. 1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. 2.- O acolhimento das alegações da agravante não dispensa o reexame de prova. Rever a conclusão a que chegou o Tribunal a quo demandaria a incursão no conjunto probatório para concluir-se da forma requerida pelo Recorrente. Incidem nesse ponto as Súmulas 5 e 7 do STJ. 3.- Em relação ao quantum do dano moral, a 3ª Turma deste Tribunal assentou o entendimento de que somente se conhece da matéria atinente aos valores fixados pelos Tribunais recorridos quando o valor seja teratológico, isto é, de tal forma elevado que se considere ostensivamente exorbitante, ou a tal ponto ínfimo, que, em si, objetivamente deponha contra a dignidade do ofendido. Não é o caso dos autos, em que houve a fixação do valor de indenização por dano moral em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devido ao atraso da entrega do imóvel objeto de compra e venda. 4.- O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 5.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no AREsp 516.420/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/08/2014, DJe 26/08/2014).**

Sobre a cláusula penal moratória específica em favor do Apelante, para o caso de atraso na entrega do bem pelo promitente vendedor, devendo esta ser aplicada em seu benefício, transcrevo a referida cláusula:

**CLÁUSULA XI – ITEM 11.3 DO CONTRATO**

Se a ALIENANTE não concluir a obra no prazo fixado, nem no prazo de tolerância, descontados, ainda, os dias de atraso do ADQUERENTE no pagamento das parcelas, sem que tenha ocorrido a prorrogação por motivo de força maior ou caso fortuito, pagará a ALIENANTE ao ADQUIRENTE, a título de pena convencional a quantia equivalente a 0,3% do valor do preço reajustado monetariamente da unidade, por mês ou por fração de mês de atraso, exigível até a data em que ocorrer a entrega definitiva das chaves.

Em casos análogos, também se aplicou a cláusula expressamente prevista em favor do consumidor. A conferir:

**EMENTA: PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICABILIDADE. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. MORA CARACTERIZADA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. MULTA MORATÓRIA. PREVISTA NO CONTRATO. CUMULAÇÃO**





DE LUCROS CESSANTES COM MULTA MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. JUROS DE OBRA. COMPENSATÓRIOS. NÃO ABUSIVIDADE. DANOS MORAIS. INCABÍVEIS. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA MANTIDOS. ARTIGO 21, CAPUT, DO CPC. (...) 5. Se há previsão contratual da multa moratória em caso de inadimplemento da construtora, a sua aplicação é medida que se impõe. (...) 9. Recursos conhecidos. Negado provimento ao recurso da Autora e parcial provimento ao recurso da Ré. (TJ-DF - APC: 20130111281518, Relator: GISLENE PINHEIRO, Data de Julgamento: 08/04/2015, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 15/04/2015 . Pág.: 229).

Vale ressaltar, que a aplicação da multa não pode ser compensada com alegação de atraso/impontualidade no pagamento de parcelas por parte do autor/apelado, pois objetiva punir a mora, de sorte que sua cominação contratual, não exclui a responsabilização civil do apelante, decorrente da entrega tardia do empreendimento.

Neste sentido, transcrevo precedente do C. STJ:

**EMENTA: DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora. 2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema. 3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora. 4.- Recurso Especial a que se nega provimento. (Terceira Turma, REsp n. 1.355.554/RJ, relator Ministro Sidnei Beneti, DJe de 4/2/2013.)(grifei).**

Assim, deixo de acatar a insurgência da apelante/requerida quanto a possibilidade de se descontar da multa os atrasos em pagamentos, mormente porque esse atraso não foi comprovado pela apelante.

A despeito que a sentença, restou equivocada ao definir os critérios de incidência da correção monetária e dos juros de mora na condenação em danos morais esta não merece prosperar, pois o togado singular julgou acertadamente que a indenização a título de danos marais, será corrigido desde esta decisão pelo INPC mais juros de 1% ao mês desde a citação.

Ora, os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação e atualização monetária a partir desta decisão (arbitramento) atendem ao disposto na Súmula n.º 362/STJ.

Quanto ao pleito de impossibilidade de congelamento das parcelas do imóvel, assiste razão ao apelo, pois a correção monetária das parcelas não constitui um acréscimo de valorização do quantum da dívida, funcionando apenas como a reposição do valor real da moeda, diante da perda de seu poder aquisitivo, depreciado pelos efeitos da inflação, servindo, assim, como fator de reajuste



inerente às dívidas pecuniárias para evitar o enriquecimento sem causa de uma das partes.

A jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça tem assentado esse entendimento:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA EM ATRASO. PRAZO DE TOLERÂNCIA (180 DIAS). CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.** 1. Admissível a prorrogação da entrega da obra por 180 dias. 2. No que concerne ao congelamento do saldo devedor por conta do atraso da obra não se vislumbra a aparência desse ato como direito. 3. A correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda. 4. Não faz jus o agravado à antecipação de tutela; sendo necessária a mudança da decisão de primeiro grau. Recurso provido, por unanimidade. (TJ-PA, 201330316725, 136071, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 17/07/2014, Publicado em 21/07/2014).

Nesse sentido, deve permanecer inalterada a correção monetária das parcelas do imóvel, excluindo-se da condenação ao que concerne ao congelamento do saldo devedor por conta do atraso da obra, por não vislumbrar a aparência desse ato como direito.

ISTO POSTO,

**CONHEÇO E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO, PARA EXCLUIR DA CONDENAÇÃO O VALOR CONCERNENTE AO CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR POR CONTA DO ATRASO DA OBRA, POR NÃO VISLUMBRAR A APARÊNCIA DESSE ATO COMO DIREITO. NO MAIS MANTENHO A CONDENAÇÃO NOS TERMOS DA FUNDAMENTAÇÃO AO NORTE LANÇADA.**

P.R.I.C. Serve esta decisão como Mandado/Intimação/Ofício, para os fins de direito.

Após o trânsito em julgado promova-se a respectiva baixa nos registros de pendência referente a esta Relatora, após, remetam-se os autos ao Juízo de origem. Em tudo certifique.

À Secretaria para as devidas providências.  
Belém, (PA), 30 de agosto de 2016

Por consequência, assente na doutrina e na jurisprudência pátria sobre a inadmissibilidade de rediscussão de matéria já julgada, diante a ausência de argumentos novos, hábeis e capazes de desconstituí-la e reformá-la, mantenho o decisum, porque restou claro a aplicabilidade do dispositivo legal conferindo-se válidos seus fundamentos. E, em razão do Agravo Interno ora manejado, não compor nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, resta descabido o pedido para reforma da decisão combatida.



ISTO POSTO:

Considerando inexistir no presente expediente, fundamentação capaz de impugnar e desconstituir os argumentos do decism, CONHEÇO e DEESPROVEJO o recurso, mantendo-se in totum a decisão ora hostilizada.

É O VOTO.

Sessão Ordinária realizada em 21 de março de 2017

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora Relatora