



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO
PRIVADO.
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00597037920118140301
APELANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.
ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD E OUTROS
APELADA: LILIA SYBELLE CARDOSO TEIXEIRA
ADVOGADO: ARLEN PINTO MOREIRA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de apelação cível interposta por REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., inconformada com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que julgou procedente a ação indenizatória, movida por LILIA SYBELLE CARDOSO TEIXEIRA.

Versa a inicial que: A autora firmou com a Requerida, Contrato de Compra e Venda para aquisição de uma unidade autônoma no “Residencial Summer”, cujo prazo de entrega estava previsto para DEZEMBRO DE 2008.

Entretanto, apesar da autora ter cumprido religiosamente com suas obrigações, o imóvel só foi lhe entregue em OUTUBRO DE 2010, o que lhes motivou a propor a presente ação, para recebimento da multa contratual e danos morais.

Contestação às fls. 55/67.

Sentença de fls. 118/123 julgando procedente a ação para condenar a requerida ao pagamento de R\$ 16.014,00 (dezesseis mil e quatorze reais) a título de danos materiais e R\$ 17.000,00 (dezessete mil a título de danos morais).

Apelação da Construtora às fls. 125/135, alegando em síntese: inexistência de atraso motivado por fato da empresa, multa contratual por atraso na entrega da obra com base no preço da unidade reajustado monetariamente, inexistência dos danos morais e honorários advocatícios exacerbados.

Contrarrazões às fls. 142/155.

É o relatório. Peço julgamento.

BELÉM, DE MARÇO DE 2017

Gleide Pereira de Moura
relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO
PRIVADO.
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00597037920118140301
APELANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.
ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD E OUTROS
APELADA: LILIA SYBELLE CARDOSO TEIXEIRA
ADVOGADO: ARLEN PINTO MOREIRA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

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

Sobre os danos materiais (lucros cessantes), não merece razão o inconformismo da parte recorrente.

Estando a parte autora em dia com suas obrigações, e não recebendo o referido apartamento por culpa exclusiva da parte ré, ela tem direito a essa indenização.

A propósito, esse é o entendimento de nossos Tribunais:Apelação Cível

Relator(a): Des.(a) Luiz Artur Hilário

Data de Julgamento: 21/02/2017

Data da publicação da súmula: 22/03/2017

Ementa: EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. DANO MORAL E MATERIAL CONFIGURADOS. FIXAÇÃO DE MULTA. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA ISONOMIA. 1. O atraso injustificado na entrega de unidade imobiliária decorrente de contrato de compra e venda configura prejuízo moral indenizável, considerado como dano presumível que ultrapassa meros aborrecimentos decorrentes da relação negocial. 2. Além das ofensas morais indenizáveis, a construtora se obriga em ressarcir os danos materiais do adquirente, o que inclui despesas com aluguéis e taxa de condomínio antes da imissão na posse do bem. 3. Poderá ser fixada multa em face da construtora, na hipótese em que o instrumento preveja, apenas, penalidade para o comprador por atraso no pagamento de parcelas mensais. Esta previsão encontra amparo no princípio da isonomia, admitindo-se a estipulação de mesma penalidade à construtora como forma de estabelecer o equilíbrio entre os pactuantes. 4. Admite-se o ressarcimento da chamada taxa de evolução de obra em benefício ao adquirente do bem, nas hipóteses em que o atraso na entrega do imóvel se der por atraso injustificado pela construtora. 6. A condenação da construtora ao pagamento dos aluguéis despendidos pelo adquirente durante o período do atraso, além da multa moratória, não configura bis in idem. (grifo nosso).



Processo

AgInt no AREsp 721136 / RJAGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL2015/0126534-6

Relator(a)

Ministro RAUL ARAÚJO (1143)

Órgão Julgador

T4 - QUARTA TURMA

Data do Julgamento

08/11/2016

Data da Publicação/Fonte

DJe 29/11/2016

Ementa

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Na hipótese dos autos, o col. Tribunal de origem, ao analisar o contexto fático-probatório acostado aos autos, concluiu que o aborrecimento causado pelo atraso na entrega do imóvel ultrapassou o transtorno cotidiano e atingiu a dignidade do consumidor. Rever tais conclusões, na via estreita do recurso especial, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória considerou as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade 3. Agravo interno não provido. Acórdão Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Notas

Indenização por dano moral: R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Inconteste que a Recorrida arcou com todas as obrigações previstas no contrato e, por outro lado, deixou de usufruir o bem adquirido na data acordada, o que sem dúvida causou-lhe prejuízo financeiro.

Sobre a multa contratual por atraso na entrega da obra com base no preço da unidade reajustado monetariamente, tal pedido deve ser rejeitado, pois possível a cumulação de multa penal e indenização por lucros cessantes, conforme jurisprudência do STJ:

"Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes." (STJ, AgRg no AREsp 525614 / MG, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, 25/08/2014).

Portanto, correta a decisão a quo.

Quantos aos danos morais, descabido seria imaginar que o atraso na



entrega da obra sem maiores explicações, tenha ocorrido sem qualquer abalo a autora/apelada, que depositou na Recorrente 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 a autora manteve-se honrada, vez que sempre objetivou a efetivação do contrato, pagando em dia suas obrigações.

Assim, o constrangimento suportado pela autora 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

Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio

Data de Julgamento: 09/03/2017

Data da publicação da súmula: 17/03/2017

Ementa: EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA - OCORRÊNCIA - MULTA CONTRATUAL EM FAVOR DO PROMITENTE COMPRADOR - INEXISTÊNCIA - ARBITRAMENTO DE MULTA MORATÓRIA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - CABIMENTO - DANO MATERIAL - ILÍCITO CONTRATUAL - JUROS DE MORA - RESPONSABILIDADE CIVIL DECORRENTE DE RELAÇÃO CONTRATUAL - TERMO A QUO DATA DA CITAÇÃO - DANOS MORAIS - EXISTÊNCIA - QUANTUM INDENIZATÓRIO - CRITÉRIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. Comprovado o atraso injustificado na entrega da obra, pode o julgador arbitrar multa, caso descumprida a condenação em obrigação de fazer - entrega do imóvel no prazo estipulado.

Os juros de mora devem incidir a contar da citação, nos casos de responsabilidade civil decorrente de relação contratual.

O atraso injustificado na entrega de imóvel, por prazo considerável, frustra as legítimas expectativas do comprador, causando inegável dano moral, não havendo que se falar em meros aborrecimentos.

A indenização por danos morais deve ser fixada em consonância com os critérios da razoabilidade e proporcionalidade. (grifo nosso)

Com efeito a falta de entrega de um imóvel residencial em tempo hábil, evidentemente provoca uma justa expectativa de uso pelo comprador, sendo certo que toda esta situação somada à demora de mais de 10 (dez) meses na entrega, sem dúvida, gera mais do que meros dissabores à parte, mas real abalo suscetível de indenização. Desta forma, estando intrínseco o dever de indenizar, a fixação do valor a ser atribuído a título de danos morais deverá atender aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade para que a medida não represente enriquecimento indevido, ou não seja capaz de evitar a prática reiterada do comportamento danoso de seu causador.

Pois bem, o valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) considero um tanto exacerbado, devendo ser reduzido para R\$ 8.000,00 (oito mil reais), valor que atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, consideradas as circunstâncias específicas do caso.

Por fim, quanto aos honorários advocatícios, nada a reparar, pois arbitrados de maneira justa, observando o trabalho dispendido pelo causídico da parte contrária.

Assim DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, para reduzir o valor dos



danos morais, para a importância de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), mantendo a sentença em seus demais termos. É como voto.

BELÉM, 10 DE MARÇO DE 2017

Gleide Pereira de Moura
Relatora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.
APELAÇÃO CÍVEL N° 00597037920118140301
APELANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.
ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD E OUTROS
APELADA: LILIA SYBELLE CARDOSO TEIXEIRA
ADVOGADO: ARLEN PINTO MOREIRA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA RECORRENTE 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. VALOR ATRIBUÍDO AOS DANOS MORAIS, REDUZIDOS PARA R\$ 8.000,00 (oito mil reais). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



Câmara Cível Isolada, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer do recurso e darem parcial provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exmo. Sr. Dr. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dra. Maria Filomena de Almeida Buarque, 5ª Sessão Ordinária realizada em 27 de março de 2017.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora