



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 00087337020148140301
APELANTES: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA. e ASACORP
EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA e ARMANDO SOUZA DE MORAES
CARDOSO NETO
APELADO: NAZARENO NORBERTO FIRMINO DE SOUZA
ADVOGADO: IRINA MARTINS CARNEIRO
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de apelação cível interposta por PROGRESSO INCORPORADORA LTDA. e ASACORP EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inconformada com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que julgou parcialmente procedente a ação indenizatória, movida por NAZARENO NORBERTO FIRMINO DE SOUZA.

Versa a inicial que: O autor firmou com a Requerida, Contrato de Compra e Venda para aquisição de uma unidade autônoma no “Jardim Bela Vida I”, cujo prazo de entrega estava previsto para 30/06/2012.

Entretanto, apesar do autor ter cumprido religiosamente com suas obrigações, o imóvel ainda não foi lhe entregue, o que lhe motivou a propor a presente ação, para recebimento de danos materiais e morais.

Contestação às fls. 127/158.

Sentença de fls. 182/184 julgando parcialmente procedente a ação para condenar a requerida ao pagamento do valor de R\$ 1,400,00 (mil e quatrocentos reais) desde 30/06/2012 até a entrega do imóvel a título de danos materiais e R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de danos morais).

Apelação da Construtora às fls. 185/211, alegando em síntese: inexistência dos danos morais, não cabimento dos lucros cessantes, ausência de abusividade das cláusulas, carência de interesse de agir, legalidade da correção monetária, etc..

Contrarrazões às fls. 216/221.

É o relatório. Peço julgamento.

BELÉM, DE ABRIL 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 00087337020148140301
APELANTES: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA. e ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA e ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO
APELADO: NAZARENO NORBERTO FIRMINO DE SOUZA
ADVOGADO: IRINA MARTINS CARNEIRO
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

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

DO DANO MORAL

Sobre os danos morais, descabido seria imaginar que o atraso na entrega da obra sem maiores explicações, tenha ocorrido sem qualquer abalo ao autor/apelado, que depositou nos 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 a autora manteve-se honrada, vez que sempre objetivou a efetivação do contrato, pagando em dia suas obrigações.

Assim, o constrangimento suportado pelo autor é claro, além do aspecto interno, puramente subjetivo, de sofrimento e frustração pelo não recebimento do imóvel na data aprezada, 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 12 (doze) 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\$ 15.000,00 (quinze 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.

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).

DOS LUCROS CESSANTES

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 das partes apeladas, 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: 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).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ORDINÁRIA DE ACERTAMENTO DE RELAÇÃO JURÍDICO- OBRIGACIONAL CONSUMERISTA C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. TUTELA ANTECIPADA. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.

1. É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC.

2. De acordo com a uníssona jurisprudência do STJ é cabível indenização por lucros cessantes, quando descumprido o prazo para entrega do imóvel. Assim, são devidos alugueres, a título de lucros cessantes, sendo que, na hipótese, o dano material é presumido.

3. O termo final para indenização dos lucros cessantes, conforme a firme jurisprudência pátria, é a data da entrega definitiva do imóvel, por meio da entrega das chaves ao proprietário, e não a data da expedição da Carta Habite-se.

3. Recurso desprovido. (TJE/PA. Agravo nº 000479881.2016.8.14.0000. Relator: Des. Leonardo de Noronha Tavares. Julgado em:22/08/2016).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL IMPORTA LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. SÚMULAS 5 e 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.



1. A jurisprudência deste Sodalício, que possui entendimento firmado no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, lucros cessantes.

Precedentes.

2. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas, impõem reexame da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 986.711/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 02/02/2017).

Desta forma, perfeitamente caracterizados os danos materiais/lucros cessantes.

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 da jurisprudência a seguir transcrita:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - PRAZO DE TOLERÂNCIA - 180 DIAS - LEGALIDADE. A natureza complexa e grandiosa da construção de prédio de apartamentos e sua sujeição a vários fatores externos que não se sujeitam ao controle da construtora, torna razoável e não abusiva a cláusula de 180 dias de prazo de tolerância para a conclusão da obra. Precedentes. **ENTREGA DAS CHAVES - EXIGÊNCIA DE GARANTIA REAL OU FIDEJUSSÓRIA - DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO ASSUMIDA PELOS ADQUIRENTES - LICITUDE DA RESISTÊNCIA DA CONSTRUTORA.** Reconhecida a validade da cláusula que condiciona a entrega das chaves ao fornecimento de certidões e garantias por parte dos adquirentes, estes não podem exigir o cumprimento da obrigação assumida pela construtora, de entrega das chaves, enquanto não cumprirem sua própria obrigação. Sentença mantida. **RESULTADO:** apelação desprovida. (TJ-SP - APL: 00184975820118260590 SP 0018497-58.2011.8.26.0590, Relator: Alexandre Coelho, Data de Julgamento: 16/09/2015, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/09/2015). Desse modo, verifica-se que não há abusividade da cláusula de tolerância, e, portanto, a cláusula não é nula.

Este é mais um ponto a ser reformado na sentença, devendo os lucros cessantes serem contados a partir do término dos 180 (cento e oitenta dias) até a efetiva entrega das chaves.

DA MULTA CONTRATUAL

Sobre a multa contratual por atraso na entrega da obra, observo que é 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).

DO 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, para afastar o congelamento do saldo devedor.

Assim, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso interposto, para considerar válida a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, reduzir os danos morais para R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e afastar o congelamento do saldo devedor, que deverá ser reajustado pelo INCC (Índice Nacional de Custo de Construção). É como voto.

BELÉM, 24 DE ABRIL 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 00087337020148140301
APELANTES: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA. e ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA e ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO
APELADO: NAZARENO NORBERTO FIRMINO DE SOUZA
ADVOGADO: IRINA MARTINS CARNEIRO
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA
APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. 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). VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

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 darem parcial provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Dra. Maria Filomena de Almeida Buarque, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dr. José Roberto Bezerra Maia Júnior, 8ª Sessão Ordinária realizada em 24 de abril de 2017.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora