



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
JUÍZO DE ORIGEM: 6ª VARA CÍVEL DE BELÉM.  
APELAÇÃO Nº: 0029104-11.2009.814.0301  
APELANTE: GAFISA - SPE - 71 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
Advogados: Dr. Bruno Menezes Coelho de Souza, OAB/PA nº 8770; Dra. Roberta Menezes Coelho de Souza, OAB/PA nº 11.307-A, e outros.  
APELADO: JOHON SOARES DE CARVALHO.  
Advogado: Dr. Elias William Pereira de Sousa, OAB/PA nº 14.885.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVO NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. AUSÊNCIA DE PROVA DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA.

Recurso conhecido e desprovido.

## RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Apelação Cível interposto por GAFISA - SPE - 71 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra a sentença às fls. 78-83 proferida pelo Juízo da 6ª vara cível de Belém, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais (Proc n.º 0029104-11.2009.814.0301), ajuizada por Johon Soares de Carvalho, que julgou procedente o pedido inicial para condenar a requerida ao pagamento do valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) referente aos danos morais, acrescido de juros de mora de 1% ao mês a contar do evento danoso, ou seja, da mora na entrega do bem, tendo como termo inicial o último dia do prazo para a efetiva entrega em 28/09/2007; e correção monetária, observando o INPC do IBGE, a contar da prolação daquele decisum; bem como em danos materiais no valor de R\$ 36.302,40 (trinta e seis mil, trezentos e dois reais e quarenta centavos), acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, observando o INPC do IBGE, a contar da prolação daquela decisão. Condenou-a, ainda, ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 20, 3º, c do CPC/73.

Consta dos autos que o autor/ora apelado propôs a ação em epígrafe em função da não entrega, no prazo acordado, do lote nº 149, quadra 10, do empreendimento denominado Montenegro Boulevard, localizado na altura do Km 05 da Rodovia Augusto Montenegro, no sentido Belém-Icoaraci, nesta cidade, apesar do pagamento integral realizado, pelo que requereu indenização por dano moral e material.

Insatisfeita, GAFISA - SPE - 71 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



interpôs o recurso de Apelação às fls. 84-101, na qual defende que houve a efetiva entrega dos lotes do empreendimento Montenegro Boulevard, no mês de setembro/2007, durante um café da manhã promovido pela empresa, portanto, ainda no prazo previsto de conclusão das obras, qual seja, 31/5/2007 acrescido da tolerância de 120 (cento e vinte) dias.

Aduz que o autor/ora apelado não comprovou a alegação de que não teve acesso ao lote adquirido e que, em sentido contrário a essa afirmação unilateral, há a ata de reunião, na qual a assembleia, com 44 (quarenta e quatro) condôminos a favor, recebeu a obra, com algumas ressalvas relacionadas tão somente a pequenas correções necessárias nas áreas comuns sem mencionar qualquer impedimento ao requerente/recorrido de usar e gozar do seu lote.

Afirma que a entrega e o recebimento das partes comuns de empreendimento ocorreu em 17/1/2008, bem como a sua execução observou tanto a propaganda veiculada como o memorial descritivo.

Salienta que a obra e o empreendimento em questão tiveram a expedição do habite-se em 14/9/2007, conforme documento juntado aos autos (fl.92).

Alega que já existiam casas prontas no condomínio antes mesmo do ajuizamento da ação ordinária deste recurso, de acordo com as fotos colacionadas na contestação, fato que fulmina as teses sustentadas na sentença.

Sustenta a inexistência de comprovação do dano moral e material e, quanto a este último, assevera que não pode ser aferido, como realizado na sentença, em razão de uma hipotética aplicação de multa contratual prevista por conta de eventual inadimplência do autor/apelado em relação ao pacto firmado para a aquisição do lote, sendo imprescindível a comprovação do desfalque econômico no patrimônio do apelado.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar integralmente a sentença.

Certidão de tempestividade e preparo do apelo (fl. 107).

O apelo foi recebido no duplo efeito (fl. 108).

Em contrarrazões (fls. 110-117), o apelado, preliminarmente, impugna o documento habite-se juntado à fl. 92 pela recorrente, quando da interposição da apelação, nos termos do art. 396, CPC/73 por não se tratar de documento novo e requerer seu desentranhamento.

Afirma que a apelante não trouxe aos autos prova da efetiva entrega do bem objeto da lide ao Apelado, limitando-se a juntar o habite-se (fl. 92), o qual não é hábil para fazer a citada prova, pois o documento que comprovaria aquela entrega seria o termo de recebimento do lote, segundo as cláusulas 3.6, 4.1 e 4.3 do contrato de compromisso de compra e venda.

Aduz que diante da inexistência de prova da entrega do bem ao apelado houve a prática de ato ilícito que lhe casou dano, impondo-se o pagamento de indenização por dano moral e material.

Requer o desprovimento do recurso.

Os autos foram distribuídos a Juíza convocada Elena Farag (fl. 119), sendo redistribuídos ao Desembargador Roberto Gonçalves de Moura (fl. 123) que realizou audiência de tentativa de conciliação frustrada, conforme termo à fl. 131.

Em razão da opção por atuar nas Turmas de Direito Público, o



Desembargador Roberto Gonçalves Moura determinou a redistribuição do feito (fl. 137). Autos vieram redistribuídos a esta Desembargadora (fl. 138), sendo conclusos em 18/2/2017.

Relatados.

V O T O

Quanto ao juízo de admissibilidade, conheço do recurso, uma vez que tempestivo, adequado à espécie e devidamente preparado, conforme comprovantes de pagamento às fls. 102-106, portanto, preenchidos os pressupostos de admissibilidade recursal.

Preliminarmente, o apelado impugna, em contrarrazões, o documento habite-se juntado à fl. 92 pela ora recorrente, em sede de apelação, nos termos do art. 396, CPC/73 por não se tratar de documento novo e requerer seu desentranhamento.

Tem razão o apelado, pois o habite-se é datado de 14/9/2007, ocasião em que a ação ordinária ainda nem tinha sido ajuizada (7/7/2009 – fl. 2), logo não se enquadra na conceituação de documento novo por não se referir a fatos ocorridos depois da contestação (art. 397 da CPC/73, atual art. 435 da CPC), sendo, portanto, impossível sua juntada somente quando da interposição da apelação, tendo em vista a preclusão configurada. Pelo exposto, desconheço do documento juntado à fl. 92.

Do mérito:

O cerne do mérito recursal diz respeito a existência ou não da entrega, no prazo contratualmente acordado, do lote nº 149, quadra 10, do empreendimento denominado Montenegro Boulevard, localizado na altura do Km 05 da Rodovia Augusto Montenegro, no sentido Belém-Icoaraci, adquirido pelo autor/apelado e, caso constatado o atraso, a possibilidade de indenização por dano moral e material.

Inicialmente, vale destacar que o juízo a quo inverteu o ônus da prova na sentença (fls. 79-80), ponto este que não foi objeto de impugnação específica na apelação, devendo ser aplicada quando do julgamento deste recurso.

Nesse diapasão, tenho que a ré/ora apelante não se desincumbiu de provar que entregou ao autor/apelado o lote em questão, haja vista que a ata da Reunião de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 17/1/2007 (fls. 186-187), apenas noticia o recebimento do condomínio, com ressalvas, isto é, da área comum, em nada referindo-se a entrega específica do lote nº 149 adquirido pelo apelado.

Da mesma forma, a alegação da existência de casas prontas no condomínio antes mesmo do ajuizamento desta ação não faz prova de que o lote adquirido pelo autor/apelado fora por ele recebido no prazo previsto.

Por outro lado, verifico que o contrato de compromisso de compra e venda (fls. 12-28) firmado entre as partes deste feito sobre o objeto em litígio estabelece, nas cláusulas 4.1, alínea c, e 4.3 do capítulo IV, que a Construtora comunicará ao adquirente que a sua unidade autônoma se encontra pronta para entrega das chaves, ambos procederão a vistoria do lote e firmarão o respectivo termo de recebimento. Ressalto que o referido termo de recebimento não fora acostado a estes autos.

Desta feita, diante da ausência de prova concreta acerca da entrega específica do bem imóvel em tela ao recorrido, entendo correta a conclusão



da sentença de primeiro grau ao consignar o efetivo atraso na entrega do lote nº 149, quadra 10, do empreendimento denominado Montenegro Boulevard.

De acordo com o Superior Tribunal de Justiça o atraso na entrega da obra já presume o direito de reivindicar os danos materiais, sendo, portanto, despiciente a comprovação do desfalque econômico sofrido no patrimônio do apelado.

Neste sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS EM RECURSO ESPECIAL. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPRADOR. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO Nº 83 DA SÚMULA DO STJ. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS NºS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ.

1. O recurso especial que indica violação do art. 535 do Código de Processo Civil, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória e de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial por força das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

4. O Tribunal de origem, ao consignar a existência de dano moral e ao fixar o seu valor, além de analisar as cláusulas do contrato, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, estando obstada a inversão do julgado pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 709.516/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 03/11/2015) – grifo nosso.

Quanto ao parâmetro utilizado para fixação do valor a ser indenizado, o Superior Tribunal de Justiça já afirmou que a cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes (Resp. 1536354/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 07/06/2016, DJe 20/06/2016).

Por fim, presente o dano moral configurado no aborrecimento causado pelo atraso na entrega do imóvel – situação que se entende perdurar até hoje, tendo em vista a inexistência de notícias em sentido contrário - que ultrapassa o transtorno cotidiano e atinge a dignidade do apelado ao ter frustrada sua expectativa quanto ao recebimento do bem, apesar de ter adimplido todas as prestações contratuais, fato este dito por incontroverso, pois afirmado na inicial (fl. 4) e não impugnado pela ré/apelante.

Pelo exposto, conheço e nego provimento ao recurso de apelação interposto para manter na íntegra a sentença apelada.

É o voto.

Belém - PA, 8 de maio de 2017.



---

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora