



ACÓRDÃO Nº  
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO  
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
COMARCA DE BELÉM/PA  
AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL Nº 0033360-46.2011.8.14.0301  
AGRAVANTE/APELANTE: GAFISA SPE 51 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA  
AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA (fls. 315/318)  
APELADO: JOSÉ VALENTIM MOTA FIGUEIRA  
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA DE CUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DE MÓVEL. PRAZO RAZOÁVEL. ULTRAPASSADO. MOTIVO DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. NÃO COMPROVADO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DESCARACTERIZADO. DANO MORAL INDENIZÁVEL. OCORRÊNCIA. FIXAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE. CRITÉRIOS ORIENTADOS POR PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS E PELA REPERCUSSÃO NA ESFERA DO OFENDIDO. DESPROVIMENTO.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 23 de abril de 2018.  
Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho, Exmo. Sr. Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. Sessão presidida pelo Exma. Sra. Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES  
RELATOR

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES:  
(RELATOR):

Trata-se de AGRAVO INTERNO em APELAÇÃO CÍVEL interposta por GAFISA SPE 51 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em face da r. sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível de BELÉM/PA, (fls. 269/271), que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial da Ação



Ordinária de Cumprimento Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Peido de Tutela Antecipada, ajuizada por JOSÉ VALENTIM MOTA FIGUEIRA.

Na origem, os autores/apelados propuseram a presente demanda alegando que adquiriam um apartamento no empreendimento denominado Torres Liberto, neste Município, cujo prazo contratual de entrega foi descumprido pela Construtora requerida.

No ato sentencial ora combatido, consta que ao analisar os fatos e circunstâncias que envolvem o litígio, o magistrado julgou parcialmente procedentes os pedidos e o processo com resolução de mérito, na forma do art. 269, I do CPC, condenando a construtora requerida a pagar em favor do autor, a título de danos materiais referentes a alugueis devidos durante o período de atraso da entrega da obra danos materiais, acrescidos de juros de 1% (um por cento) a.m. e correção pelo índice do INPC, condenando, outrossim, ao pagamento de indenização por danos morais, estipulados em R\$ 15.000,00, acrescidos de juros de 1% (um por cento) a.m. a contar do evento danoso e correção pelo índice do INPC a contar da prolação da decisão.

A predita sentença julgou improcedente o pedido relativo ao pagamento de IPTU e taxa de condomínio.

Condenou ainda as rés ao pagamento de custas e honorários, estes arbitrados em 10% (dez por cento), do valor da condenação.

Com efeito, a construtora demandada, opôs embargos de declaração às fls. 272/280 que foram julgados e providos conforme sentença de fl. 283, tão somente para retificar a denominação da parte integrante do polo passivo, quanto ao mais, mantida a sentença originária como proferida.

Irresignada, a requerida interpôs RECURSO DE APELAÇÃO (fls. 284/295) arguindo, em síntese, que o atraso da obra ocorreu por motivos alheios a sua vontade, além do que, o atraso observado não gera direito à indenização por dano moral.

Pediu alternativamente a redução do quantum indenizatório, se acaso mantido o entendimento condenatório.

Às fls. 300/305, os apelados apresentaram as contrarrazões ao recurso, defendendo o acerto do decisum. Requereram em síntese o DESPROVIMENTO do apelo.

Ascenderam os autos a esta instância, onde após regular distribuição em 8.5.2014, coube-me a relatoria (fl. 307).

Às fls. 315/318, proferi decisão monocrática negando seguimento ao recurso de apelação cível, por estar em confronto com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Inconformado com o decisum, a apelante interpôs agravo interno com pedido de reconsideração, alegando que, na verdade, é a decisão proferida que não está em consonância com o entendimento do STJ, bem como ao posicionamento deste Egrégio Tribunal, visto que o atraso da entrega do imóvel configura mero inadimplemento contratual, não ensejando indenização.

Sustentou que, em caso de atraso na entrega do imóvel, o percentual a ser arbitrado a título de lucros cessantes é de 0,5% (meio por cento), pelo que deve ser reduzido.

Ressaltou o afastamento da condenação ao pagamento de danos morais e,



alternativamente, pugnou pela redução para R\$ 10.000,00 (dez mil reais).  
Contrarrrazões ao agravo interno apresentadas às fls. 365/367, defendendo a manutenção do decisum e, conseqüentemente, o desprovisamento do recurso.  
O feito foi incluído em pauta de julgamento.  
É o relatório.

EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA DE CUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DE MÓVEL. PRAZO RAZOÁVEL. ULTRAPASSADO. MOTIVO DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. NÃO COMPROVADO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DESCARACTERIZADO. DANO MORAL INDENIZÁVEL. OCORRÊNCIA. FIXAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE. CRITÉRIOS ORIENTADOS POR PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS E PELA REPERCUSSÃO NA ESFERA DO OFENDIDO. DESPROVIMENTO.

#### VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Conheço do recurso, eis que presentes os seus requisitos de admissibilidade.

Passo à análise do mérito.

Inicialmente, a agravante sustenta a inviabilidade da condenação ao pagamento de indenização por danos morais, uma vez que não caracteriza dano moral indenizável o mero inadimplemento contratual, com base em jurisprudências do Superior Tribunal de Justiça. Nesse ponto, é de observar-se que há recentes julgados da Corte Superior de Justiça que têm guinado sua inclinação para afastar a presunção da existência de danos morais indenizáveis pelo simples atraso na entrega do imóvel.

No entanto, da mesma forma, não se pode considerar que todo atraso na entrega de unidade imobiliária trata-se de mero descumprimento contratual, devendo ser analisadas as circunstâncias do caso em questão.

Repiso que compulsando os autos, verifiquei que o atraso na entrega do imóvel em tela não se tratou de mero inadimplemento contratual, tendo em vista que o referido atraso não pode ser considerado como ínfimo, como alega a agravante, quando, na verdade, ultrapassou o simples dissabor.



Isso porque a entrega do imóvel foi prevista para setembro/2010. Havendo o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias estabelecido em contrato, registra-se que este já havia sido descumprido pela agravante, houve a prorrogação para março/2011. Contudo, sem demonstrar a ocorrência de qualquer justificativa para tanto, o imóvel só veio a ser entregue em março/2012. Dessa forma, contabilizando todo o período de atraso, nota-se que o agravado teve que suportar o descumprimento contratual por 18 meses.

Diante das circunstâncias, considere que o atraso observado teve aptidão suficiente para frustrar os planos pessoais do requerente, o projeto de vida, bem como a efetivação do direito à moradia. Somado a isso, verifiquei e reitero que a empresa agravante não se desincumbiu do ônus de provar a ocorrência de casos fortuito ou de força maior que tivessem nexo de causalidade com a referido atraso, mas tão somente motivos internos, como aumento do custeio de insumos, altos índices pluviométricos, motivos que não tem o condão de transferir ao consumidor agravado a obrigação de suportar os riscos da atividade econômica.

Com efeito, os Tribunais Pátrios têm se manifestado, no sentido de que se prometido à venda o bem imóvel com a estipulação de prazo certo para a sua entrega, deve o compromissário vendedor, que tem recebido as prestações pactuadas, entregá-lo no prazo previsto, não podendo prosperar a alegação de dificuldades ou existência de caso fortuito sem nenhuma prova do alegado, sendo incabíveis tais argumentos para que a contratada se exima de cumprir a obrigação contratualmente assumida perante os compromissários contratantes.

Dessa forma, verificada a culpa exclusiva da empresa demandada pelo descumprimento do contrato, é devida a indenização como forma de ressarcir os danos ocasionados aos autores. Noutras palavras, se houve injustificado descumprimento do contrato, é dever da ré ressarcir o autor pelos danos sofridos.

Na hipótese versada nos presentes autos, resta caracterizado o dano moral, em razão de atraso excessivo na entrega da obra, hipótese que o atraso não se caracteriza como simples inadimplemento contratual e mero aborrecimento.

A conduta da ré, que, postergou a entrega do imóvel, seguramente atingiu a dignidade da adquirente, que não conseguiu usufruir o bem adquirido no tempo esperado. Assim, embora a questão trate de inadimplemento contratual risco inerente a qualquer negócio jurídico, justifica-se o pedido de reparação por danos morais.

A propósito a jurisprudência:

Isto porque, o procedimento inadequado das rés ocasionou angústia e desgosto aos autores, pois é notório que quem adquire o imóvel, contrai dívidas e efetua o pagamento regular das prestações, sente-se frustrado por não poder dispor do bem, sofrendo aflição psicológica, em razão do prolongado martírio de espera pela entrega da casa própria. Consequentemente, os danos extrapatrimoniais se fazem presentes (TJSP Ap. nº 0044332-77.2008.8.26.0000 - rel. Des. João Francisco Moreira Viejas j. 14.03.12).

Assim, inquestionável que a empresa requerida descumpriu norma



contratual pactuada e prorrogando o prazo de entrega do imóvel ao seu bel prazer sem qualquer compensação ao consumidor, o que afasta definitivamente o argumento do caso fortuito ou força maior, uma vez que não se faz presente o requisito da inevitabilidade exigida para tal excludente de responsabilidade.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça vem se manifestando no sentido de somente ser acolhida tal excludente de responsabilidade quando conjugados os requisitos da ausência de culpa e da inevitabilidade do evento.

Nesse sentido, cito os julgados do STJ:

**PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.**

1. A jurisprudência do STJ tem entendido que, muito embora o simples atraso na entrega do imóvel não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual, ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Na hipótese em questão, a Corte local, após analisar o contrato entabulado entre as partes e as provas constantes nos autos, concluiu que, além do atraso excessivo e injustificado na entrega do bem, outras peculiaridades fáticas do caso concreto foram capazes de provocar danos morais aos consumidores. A revisão de tal entendimento demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento..

(AgInt no REsp 1647276/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 29/08/2017) (grifo nosso).

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES COM CLÁUSULA PENAL. MATÉRIA SUBMETIDA À SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS. SOBRESTAMENTO DO FEITO. REGRAMENTO DIRIGIDO ÀS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. DANO MORAL VERIFICADO NO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.**

1. "A afetação de determinado recurso ao rito dos repetitivos, nos termos do art. 543-C do CPC, não implica a suspensão ou o sobrestamento das demais ações já em curso no Superior Tribunal de Justiça, mas, apenas, as em trâmite nas instâncias ordinárias" (AgRg na Rcl 27.689/MG, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/11/2015, DJe de 16/11/2015).

2. No que tange ao dano moral, é entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto. Precedentes.



3. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que os danos morais estão configurados, tendo em vista o atraso de mais de um ano na entrega do imóvel que se destinava à moradia da família do agravado. A alteração das premissas firmadas no aresto recorrido exige o reexame de matéria fático-probatória dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento..

(AgInt no AREsp 1078489/SE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO,  
QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 29/08/2017) – (grifo nosso).

Em relação ao quantum indenizatório, tenho que, igualmente o decism não merece ajustes eis que o valor fixado considerou critérios sugeridos pela doutrina e jurisprudência, os quais prevêm que a fixação do valor indenizatório pelo dano moral deve levar em conta as circunstâncias da causa, bem como a condição sócio-econômica do ofendido e do ofensor, de modo que o valor a ser pago não constitua enriquecimento sem causa da vítima, e sirva também para coibir que as atitudes reprovadas se repitam.

Este relator mesmo, ao julgar os processos nº 0020050-24.2011.8.14.0301 e 0012543.19.2015.8.14.0301, fixou indenizações por danos morais relativos a fatos de mesma natureza, em montantes respectivamente de R\$ 20.000,00 e 15.000,00, estando, portanto o caso em apreço, em harmonia com decisões de igual jaez, não havendo razão que justifique redimensioná-la.

Reproduzo, abaixo, ementas dos preditos processos a título ilustrativo:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - RELAÇÃO DE CONSUMO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE DEMANDADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

I) Caso fortuito não comprovado. Risco do empreendimento. Aplicação do CDC, para o estabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Responsabilidade da ré pelos danos causados. Computado o prazo de tolerância, a entrega do bem não foi realizada na data prevista. Falha na prestação do serviço configurada.

II) Lucros cessantes presumidos que se confirmam com o aluguel dos imóveis em questão.

III) Dano moral - entendo que esta verba indenizatória deve ser reduzida de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), para R\$. 20.000,00 (vinte mil reais), em atenção aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade, assim como para adequá-la aos precedentes jurisprudenciais atinentes a matéria.

IV) Juros moratórios a partir da citação e correção monetária a contar da publicação da decisão.

V) Custas processuais e honorários advocatícios mantidos nos termos da decisão combatida.

VI) À unanimidade, nos termos do voto do Desembargador relator, sentença singular confirmada na sua integralidade. Recurso de apelação parcialmente provido.

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO - RELAÇÃO DE CONSUMO.**



**CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO DAS PARTES. RECURSOS DE APELAÇÃO E ADESIVO DESPROVIDOS.**

I) caso fortuito não comprovado. Risco do empreendimento. Aplicação do CDC, para o estabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Responsabilidade das rés pelos danos causados. Computado o prazo de tolerância, a entrega do bem, este não foi entregue na data prevista. Falha na prestação do serviço configurada.

II) Dano Material representado pelo Lucros cessantes presumidos que se confirmam com o aluguel dos imóveis em questão logo após sua entrega aos autores. Correta a fixação do valor correspondente.

III) Possibilidade de cumulação da condenação ao pagamento da multa contratual com indenização por lucros cessantes. Correção do valor fixado na sentença a este título.

IV) Dano moral configurado. Verba indenizatória obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. Juros moratórios a partir da citação e correção monetária a contar da publicação desta decisão.

V) condenação das requeridas ao pagamento do ônus sucumbenciais e honorários advocatícios confirmando-se assim, todos os termos dos do decisum objurgado, haja vista que, coerentemente julgou o Juízo a quo.

4 - À unanimidade, nos termos do voto do Desembargador relator, recurso de apelação e recurso adesivo desprovidos.

No que se refere ao quantum dos lucros cessantes, cabe registrar que o aceito pelos especialistas e pela jurisprudência Pátria, varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais.

Assim, in casu, entendo que o valor dos lucros cessantes em forma de aluguel mostra-se justo e razoável, uma vez que fixado exatamente a 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, em consonância com o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.** 1. O agravante firmou com as agravadas um contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue. 2. No tocante à determinação de suspensão do pagamento da taxa de evolução de obra, não vislumbro motivos para modificar a decisão, pois não obstante a alegada ilegitimidade passiva das agravantes em favor da Caixa Econômica Federal, a taxa de evolução de obra, de acordo com a jurisprudência pátria, passa a ser devida pela construtora em decorrência do atraso injustificado na entrega da unidade habitacional. 3. No que se refere à determinação para que as agravantes se abstenham de inscrever o nome da agravada no SPC e SERASA, da leitura dos pedidos constantes da petição inicial, assim como dos pedidos dos Embargos de Declaração opostos pela autora/agravada, não vislumbro a formulação de tal pedido, razão pela qual



deve ter sua suspensão determinada através deste recurso, por se demonstrar a decisão agravada neste ponto, extra petita, o que configura a presença dos requisitos necessários à atribuição parcial do efeito suspensivo pretendido. 4. Quanto à concessão parcial da antecipação de tutela no sentido de determinar o pagamento de lucros cessantes tomando por base 1% (um por cento) do valor do contrato, observa-se que o STJ tem se manifestado no sentido do cabimento do pagamento dessa verba em função do atraso injustificado na entrega do imóvel contratado. 5. Quanto ao percentual, este deve ser estabelecido dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade. 6. Nessa linha, considero justo e razoável que o percentual seja de 1%(um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual reduzo o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada. 7. Recurso conhecido e parcialmente provido..

(2017.04314725-98, 181.445, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 01/08/2017, Publicado em 06/10/2017).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINOU OBRIGAÇÃO DE FAZER - LUCROS CESSANTES EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CAPAZES DE ENSEJAR A REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA - VALOR FIXADO PELO MAGISTRADO EM CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS DE MERCADO - EQUIVALENTE A 1% DO VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL - RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO -CLÁUSULA PENAL - CUMULAÇÃO - POSSIBILIDADE -RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. À UNANIMIDADE..

(2017.04204642-62, 181.294, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 19/09/2017, Publicado em 03/10/2017).

Com estas considerações, conheço do recurso de agravo interno e NEGOLHE PROVIMENTO, mantendo a decisão agravada, nos termos da fundamentação.

Belém (PA), 23 de abril de 2018.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES  
RELATOR