



ACÓRDÃO N°
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
COMARCA DE BELÉM/PARÁ.
APELAÇÃO CÍVEL N°. 0000113-69.2010.8.14.0301
APELANTE: GAFISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA e GAFISA SPE 37
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
APELADO: SAULO MARINHO MOTA
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE TERRENO EM LOTEAMENTO. OBRAS. INFRAESTRUTURA. INADIMPLENTO. RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR. DANOS MORAIS. CARACTERIZADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. ADEQUADO. RAZOABILIDADE. PARCIAL PROVIMENTO. SENTENÇA REFORMADA.

1. Caracterizado nos autos o parcelamento do solo urbano, por particular, na forma de loteamento, deve a demandada ser responsabilizada pela infraestrutura prevista no contrato firmado entre as partes;
2. Dano moral. A falha na prestação de serviço da empresa ré que inadimpliu o contrato ao não executar no prazo acordado os serviços necessários de infraestrutura do loteamento, prejudicando o autor, é apta a ensejar a indenização por dano moral, no caso específico dos autos;
3. Uma vez caracterizado o dano moral, o quantum indenizatório deve ser fixado dentro dos parâmetros de prudência e razoabilidade, de acordo com as peculiaridades do caso concreto;
4. Reconhecendo-se que o valor fixado a título de indenização por danos morais decorrentes do atraso na entrega de obras de infraestrutura em condomínio residencial, está além dos patamares médios reconhecidos pela jurisprudência dos nossos tribunais, é de adequar-se o valor a padrão razoável.
5. Sentença reformada em parte. Recurso conhecido e PARCIALMENTE PROVIDO.

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 e dar-lhe parcial provimento.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 10 de setembro de 2018. Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Maria Filomena de Almeida Buarque, Exmo. Sr. Des. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Maria Filomena de Almeida Buarque.



LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR

RELATÓRIO

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

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por GAFISA EMPREENDIEMNTOS IMOBILIÁRIOS SA e GAFISA SPE 37 EMPREENDIEMNTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais, movida por SAULO MARINHO MOTA, em face da sentença proferida pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que julgou parcialmente procedente o pedido exordial.

Na origem o autor aduziu, em síntese, que firmou com as Requeridas um contrato de compromisso de compra e venda referente ao Lote de nº 162, localizado no empreendimento Condomínio Montenegro Boulevard.

Alegou que e as diretrizes prometidas pelas Requeridas não foram observadas, haja vista que o empreendimento foi entregue com diversos problemas de infraestrutura (elétrico, hidráulico, segurança, paisagismo etc), os quais consubstanciam a evidente quebra do contrato de compra e venda, em desobediência às normas previstas no Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta que em razão da quebra contratual e da não entrega efetiva do empreendimento, houve a utilização indevida pelas Requeridas do IGP-M + juros compostos de 12%, pois o índice correto que deveria ser aplicado é o INCC-FGV – Índice Nacional de Custos da Construção. Pediu, ao final, a condenação das Requeridas a pagar indenização pelos danos materiais e morais causados.

As requeridas apresentaram defesa, arguindo: a) em preliminar a.1) a ilegitimidade ativa do autor para o pleito de competência do CONDOMÍNIO; a.2) a ilegitimidade passiva da GAFISA S/A; b) a denúncia à lide da ENGEPLAN ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA; c) no mérito: c.1) a efetiva entrega do empreendimento no prazo; c.2) a entrega de todos os equipamentos para a instalação do condomínio; c.3) o cumprimento de todas das condições previstas no contrato em relação à infraestrutura do empreendimento; c.4) a inexistência de danos morais.

Após regular trâmite, sobreveio a sentença de fls. 587/589 v. que julgou PARCIALMENTE procedente o pedido condenando a requerida ao pagamento de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a título de danos morais, com juros de 1% ao mês, contabilizados a partir da citação, e correção monetária, com adoção do INPC, a partir do arbitramento do valor estipulado na sentença até seu efetivo pagamento (Súmula 362 do STJ);

Em razão da sucumbência recíproca e por força do disposto nos artigos 82, § 2º, 84, 85, § 14, e 86, todos do Código de Processo Civil, o Magistrado sentenciante impôs o rateio das custas processuais entre autor e réu, no montante de 50 % para cada um.

Com relação aos honorários advocatícios, tendo em vista o disposto no



artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condenou o autor a pagar ao advogado do réu honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação e o réu a pagar ao advogado do autor honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, observado o disposto no parágrafo 16 do artigo 85 do Código de Processo Civil e em atendimento aos parâmetros delineados nos incisos I a IV do parágrafo 2º do artigo 85 também do Código de Processo Civil.

O autor em peça encartada às fls. 591/598 apresentou embargos de declaração, pretendendo obter efeito modificativo do julgado, tendo em vista a defesa de tese relativa ao reconhecimento dos danos materiais pleiteados.

Em decisão lavrada às fls. 680/681, o Juízo a quo assentou retificação na parte final do dispositivo decisório, que passou a constar com a seguinte redação:

Nesse norte, constatada a entrega das áreas comuns do empreendimento fora das especificações contratuais, o que ocasionou angústia ao consumidor, fixo a indenização por danos morais em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Irresignadas, as requeridas interpuseram recurso de apelação, às fls. 599/607, arguindo o descabimento da indenização por dano moral, como imposto na sentença, ou, alternativamente, a redução do quantum indenizatório.

Apelo reiterado após o julgamento dos embargos de declaração (fl. 682).

Contrarrazões às fls. 684/689, defendendo o acerto da sentença e o desprovimento do apelo.

Regularmente distribuídos os autos perante esta Egrégia Corte, coube-me a relatoria (fl. 691).

O feito foi incluído em pauta de julgamento.

É o relatório.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE TERRENO EM LOTEAMENTO. OBRAS. INFRAESTRUTURA. INADIMPLEMENTO. RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR. DANOS MORAIS. CARACTERIZADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. ADEQUADO. RAZOABILIDADE. PARCIAL PROVIMENTO. SENTENÇA REFORMADA.

1. Caracterizado nos autos o parcelamento do solo urbano, por particular, na forma de loteamento, deve a demandada ser responsabilizada pela infraestrutura prevista no contrato firmado entre as partes;

2. Dano moral. A falha na prestação de serviço da empresa ré que inadimpliu o contrato ao não executar no prazo acordado os serviços necessários de infraestrutura do loteamento, prejudicando o autor, é apta a ensejar a indenização por dano moral, no caso específico dos autos;

3. Uma vez caracterizado o dano moral, o quantum indenizatório deve ser fixado dentro dos parâmetros de prudência e razoabilidade, de acordo com as peculiaridades do caso concreto;

4. Reconhecendo-se que o valor fixado a título de indenização por danos morais decorrentes do atraso na entrega de obras de infraestrutura em condomínio residencial, está além dos patamares médios reconhecidos pela



jurisprudência dos nossos tribunais, é de adequar-se o valor a padrão razoável.

5. Sentença reformada em parte. Recurso conhecido e **PARCIALMENTE PROVIDO**.

VOTO

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

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

A ação indenizatória foi proposta com base em alegado descumprimento contratual, haja vista que, tendo o autor celebrado contrato com a requerida, esta assumiu o compromisso de entregar um conjunto de obras de infraestrutura conforme descrito em projeto integrante do contrato, as quais restaram inadimplidas.

Diante da análise dos fatos e as provas juntadas aos autos o Juízo de primeiro grau julgou o pedido, consoante o dispositivo abaixo transcrito:

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE** procedente o pedido para:

a) **CONDENAR** a requerida ao pagamento de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a título de danos morais, com juros de 1% ao mês, contabilizados a partir da citação, e correção monetária, com adoção do INPC, a partir do arbitramento do valor estipulado nesta sentença até seu efetivo pagamento (Súmula 362 do STJ);

b) Em razão da sucumbência recíproca e por força do disposto nos artigos 82, § 2º, 84, 85, § 14, e 86, todos do Código de Processo Civil, o autor arcará com 50 % e o réu com 50% das despesas processuais. Com relação aos honorários advocatícios, tendo em vista o disposto no artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno o autor a pagar ao advogado do réu honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação e o réu a pagar ao advogado o autor honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, observado o disposto no parágrafo 16 do artigo 85 do Código de Processo Civil e em atendimento aos parâmetros delineados nos incisos I a IV do parágrafo 2º do artigo 85 também do Código de Processo Civil.

A susomencionada sentença, fora ainda aditada em razão de decisão posterior exarada por ocasião de julgamento de embargos de declaração manejado na origem, de onde resultou a seguinte redação na parte final do dispositivo decisório:

Nesse norte, constatada a entrega das áreas comuns do empreendimento fora das especificações contratuais, o que ocasionou angústia ao consumidor, fixo a indenização por danos morais em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Pois bem!

Tratando-se o caso em tela de relação consumerista, seguindo os ditames dos artigos 2º e 3º do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, a responsabilidade objetiva do fornecedor de serviços é imperiosa, conforme dispõe o art. 14, § 3º, do CDC:

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.

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

- I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;
- II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

Vale igualmente invocar que, a despeito da relação em análise ser consumerista, as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor", art. 47 do CDC.

Feitas tais considerações, cumpre analisar que tendo a sentença sido bem aquilatada, o que se tem contra ela na apelação é a argumentação de que o descumprimento contratual afetou a coletividade e não o autor, em particular e que em relação à coletividade, a requerida realizou composição em juízo para por fim à demanda que discutia reparação indenizatória com base nos mesmo fatos.

A apelante tem razão na parte que se refere ao quantum fixado a título indenizatório pelos danos morais reconhecidos e, nesse ponto, a meu sentir, o apelo comporta parcial provimento.

Ora, a relação contratual de caráter consumerista é perspicua e, daí extrai-se o indubitado descumprimento contratual da requerida que, além do lote comercializado, obrigou-se entregar um conjunto de obras que integravam a oferta tendente a atrair o interesse de compra do consumidor.

Fixado o incontroverso descumprimento contratual, é de se aferir se esse descumprimento tem alcance tal que ultrapasse o mero dissabor

Nesse ponto, transcrevo excerto da sentença vergastada que descreve de maneira elucidativa o conjunto dos itens prometidos e não entregues, os quais dentro do contexto posto em apreço, parecem que transbordam, e muito, o conceito de mero dissabor, certamente atingindo a dignidade do consumidor que adquire bem de elevado valor monetário e induzido pelas informações do fornecedor de que estará a receber empreendimento de alto padrão de estrutura:

Assim, no meu sentir, não ocorreu um mero dissabor e nem um mero descumprimento do contrato, eis que, conforme inspeção judicial efetuada nos autos do processo de nº 0011138-19.2009.814.0301, o condomínio foi entregue com os seguintes problemas: a) com poço que não atende a demanda do condomínio; b) com cerca de madeira sem manutenção e de má qualidade; c) com muro onde a cerca elétrica está desabando; d) com espaço para crianças de má qualidade; e) sem instalação de rede telefônica; f) com asfalto remendado e com buracos; g) com arborização quase inexistente; h) com sinalização do solo inexistente; i) com campo de golfe não terminado; j) com lago menor do que visualmente prometido; etc. A existência de problemas hidráulicos, como a construção de um poço que não atenda às necessidades do condomínio, é capaz de ocasionar angústia ao adquirente, por vincular-se à uma necessidade básica do indivíduo e que deveria ter sido garantida conforme as especificações contratuais.

Outrossim, as verificações de que o muro encontra-se com a cerca elétrica desabando e que a cerca de madeira não passa por manutenção têm o condão de acarretar prejuízos à segurança dos condôminos, o que, por certo ocasiona preocupação e insatisfação com o negócio realizado.



Ademais, a ocorrência de falhas no paisagismo e nas áreas de lazer do empreendimento como, por exemplo, calçadas remendadas e com buraco, um espaço para crianças de má qualidade, arborização quase inexistente, campo de golfe não terminado e um lago menor do que o visualmente prometido ocasionam frustração, por óbvio, ao adquirente, que efetuou o contrato em virtude da promessa de que o empreendimento seria um verdadeiro sucesso, em decorrência do alto nível do projeto arquitetônico e paisagístico, o que não foi observado. Nota-se, portanto, que se tratam de uma série de problemas que causaram ao consumidor certa angústia, aflição e frustração, advinda do fato de ter comprado um imóvel confiando na idoneidade da empresa construtora (princípio da confiança e boa-fé objetiva), e de receber o imóvel com os diversos problemas relatados. Filio-me à corrente que atribui ao dano moral um caráter punitivo-pedagógico, condenando-a em dano moral a fim de desestimular a ré a voltar a praticar condutas como a do presente processo.

Nessa toada, tenho que restou demonstrada nos autos, a falha na prestação de serviço da empresa ré que inadimpliu o contrato ao não executar no prazo acordado os serviços necessários de infraestrutura do loteamento, prejudicando o autor e tal falha é apta a ensejar a indenização por dano moral, no caso específico dos autos.

A propósito, muito embora a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, em casos de atraso na entrega de imóvel constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar, hipótese semelhante a dos autos, em que houve atraso no cumprimento de cláusula contratual. Há, entretanto, situações excepcionais, em que a Corte Superior entende configurado o abalo moral, quando em caso que a demora no descumprimento do contrato ultrapassa um longo período. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO DE ALUGUERES DO IMÓVEL. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. CABIMENTO. DIGNIDADE DO CONSUMIDOR ATINGIDA. MONTANTE. RAZOABILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

(...)

3 Analisando o acervo fático-probatório dos autos, o Tribunal a quo concluiu que o atraso na entrega da obra ultrapassou a esfera do mero dissabor diário, sendo atingida a dignidade do consumidor que ensejou a reparação a título de danos morais, no valor de dez mil reais. Esse montante atende aos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade, bem como às peculiaridades do presente caso.

4. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 1.140.098/BA, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 8/2/2018, DJe 16/2/2018).

"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. (...)
2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.
3. (...)
4. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.692.126/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 19/12/2017).

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação.
2. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 1.110.797/SE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 28/11/2017, DJe 4/12/2017).

Exatamente o que ocorreu com o apelante, em que as obras de infraestrutura no loteamento de que trata os autos deveriam ser realizadas até 31.5.2007, com tolerância de 120 (cento e vinte) dias, sendo que até janeiro de 2010, data do ajuizamento da ação, não foram implementadas.

Portanto, entendo que há sofrimento moral, passível de ser indenizado, do comprador de imóvel que, em data ajustada para a entrega das obras de infraestrutura do loteamento, constata que estas não foram concluídas, tendo que se valer do Poder Judiciário para obter o cumprimento do contrato.

Firmado o entendimento de que a conduta da requerida gera prejuízo indenizável, há que se indagar sobre o quantum indenizatório.

Inexiste critério objetivo para a estipulação do valor da indenização por danos morais, pelo que incumbe ao julgador arbitrá-lo, de forma prudente, com observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e atento às circunstâncias do caso concreto.

A indenização por danos morais deve ter caráter reparatório, sem ensejar enriquecimento sem causa, representando, ao ofendido, uma compensação justa pelo sofrimento experimentado, e, ao ofensor, um desestímulo à reiteração do ato lesivo.

Na hipótese versada no caso presente, o magistrado, na origem, houve por bem fixar a reparação indenizatória, no montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor esse que se mostra em desarmonia com situações análogas analisadas no âmbito deste e de outros tribunais.

Nesse sentido:

CONSUMIDOR.COMPRAS E VENDAS DE IMÓVELS (TERRENO) EM LOTEAMENTO. PRETENSÃO DE RESCISÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO, CUMULADA COM



PERDAS E DANOS. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS (IMPLEMENTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELO RÉU, VISANDO À REFORMA INTEGRAL DO JULGADO. RECURSO ADESIVO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA VISANDO À MAJORAÇÃO DA VERBA COMPENSATÓRIA DOS DANOS MORAIS E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VERBA COMPENSATÓRIA (R\$ 8.000,00) ADEQUADA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE, SEM OLVIDAR A NATUREZA PUNITIVO-PEDAGÓGICA DA CONDENAÇÃO. VERBA HONORÁRIA ARBITRADA EX LEGE. RECURSOS CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS.

(000689526.2011.8.19.0021 – APL – TJ/RJ, Des (a). WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento: 29/04/2015 – 25ª CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR.) (Grifei) Ementa: PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. IMPLEMENTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DEMONSTRADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. Considerando que restou demonstrado o dano moral sofrido pelo autor, cabível indenização a este título. Quantum indenizatório majorado, em atenção aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, levando em conta, ainda, a situação vivenciada pelo demandante. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Mantida a quantia fixada a título de honorários advocatícios, pois bem dosada à espécie e fixada de acordo com as diretrizes estabelecidas no art. 20, § 3º, do CPC/73. Apelação parcialmente provida. (Apelação Cível N° 70069628469, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 08/09/2016) (indenização majorada para R\$7.000,00 -sete mil reais).

Sendo assim, embora reconheça que a matéria de fundo fora corretamente avaliada pelo magistrado sentenciante, tenho que o quantum indenizatório precisa ser adequado aos parâmetros de razoabilidade e prudência e, tendo em vista os parâmetros jurisprudenciais aplicados a casos análogos, é de se dar parcial provimento ao apelo para reduzir o quantum indenizatório.

Por todo o fundamento exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO APELO e reformo a sentença para reduzir o valor da indenização pelos danos morais já reconhecidos, para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mantendo-se em tudo o mais os demais termos da sentença.

É como voto.

Belém, 10 de setembro de 2018.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR