



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N. 00163929620158140301

APELANTE: ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO: KEYTH YARA PONTES PINA E OUTRO

APELADO: ARMANDO ANDREY SIQUEIRA BAIA

ADVOGADO: ISABELLE PINTO SOTERO

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA OBRA. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES EM 1% SOBRE O VALOR DO BEM. PERCENTUAL QUE ESTÁ DENTRO DO PATAMAR CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA. DANOS MORAIS. QUANTUM QUE ATENDEU À RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. SENTENÇA DEVE SER MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO

I – Insurgiu-se o apelante em face de sentença que lhe condenou ao pagamento de lucros cessantes, em decorrência de atraso na entrega de imóvel, no importe de 1% (um por cento) sobre o valor do bem imóvel e em danos morais na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com juros moratórios a partir da citação.

II - Busca o recorrente a reforma da sentença, a fim de que: 1) seja afastado o dano moral ou seja reduzido o seu quantum, aplicando-se a esta verba o índice da taxa Selic somente a partir da sentença; e 2) seja afastada a condenação em lucros cessantes ou seja reduzido o seu quantum para 0,3% sobre o valor do imóvel.

III – 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 na entrega, sem dúvida, gera mais do que meros dissabores à parte, mas real abalo suscetível de indenização. Então, o dano moral é cabível e o valor fixado pelo juízo singular (R\$ 10.000,00) deve ser mantido, pois atendeu à proporcionalidade e razoabilidade. Sobre tal condenação cabe juros moratórios desde a citação. Precedentes do STJ.

IV - Os lucros cessantes decorrem do dano presumido sofrido pelo autor/apelado, em função do atraso na entrega da obra. Sobre este quantum, assentou-se na jurisprudência que o seu patamar seria fixado entre 0,5% a 1% sobre o valor do imóvel. No presente caso deve ser mantido o patamar dos lucros cessantes, de 1% sobre o valor do bem, uma vez que o percentual perseguido pelo recorrente, de apenas 0,3% sobre o imóvel, se mostraria ínfimo à sua finalidade.

V – Recurso conhecido e desprovido, para manter a sentença em sua integralidade.

ACÓRDÃO

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 28ª Sessão Ordinária realizada em 30 de outubro de 2018. Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Desa. Ednéa Oliveira Tavares e Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Sessão presidida pela Desa. Ednéa Oliveira Tavares.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Desembargadora Relatora

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N. 00163929620158140301

APELANTE: ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO: KEYTH YARA PONTES PINA E OUTRO



APELADO: ARMANDO ANDREY SIQUEIRA BAIA
ADVOGADO: ISABELLE PINTO SOTERO
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposto por ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA contra sentença proferida pelo juízo da 14ª Vara Cível e Empresarial da comarca de Belém nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER ajuizada por ARMANDO ANDREY SIQUEIRA BAIA. Na inicial, narrou o autor que adquiriu imóvel na planta, o qual estava previsto para ser entregue 20/09/2013. Tratou sobre a aplicação do CDC ao caso. Disse que deveria ser afastada a cláusula de tolerância de 180 dias. Comentou que não caberia a retenção pela construtora das parcelas pagas e nem a atualização do saldo devedor. À título de danos materiais aduziu fazer jus ao valor referente a lucros cessantes desde quando decorreu o atraso na entrega do apartamento. Comentou que foi atingido na sua esfera de personalidade, fazendo jus à reparação por dano moral no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

Contrarrazões às fls. 85 a 117.

Réplica à contestação às fls. 154/165.

Às fls. 180/185 foi deferido parcialmente o pedido liminar para suspender as cobranças extras de INCC, desde abril de 2014, aplicando multa diária por descumprimento de R\$ 100,00 (cem reais) até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Embargos de Declaração constante às fls. 188/190.

À fl.191, a construtora informou que houve a apresentação de agravo de instrumento contra a decisão de fls. 180/185.

A conciliação entre as partes restou infrutífera (fl. 222/223).

Em decisão dos Embargos de Declaração o juízo a quo considerou que só caberia os aluguéis pretérito, pois o imóvel já havia sido entregue e integralizou a decisão de fls. 180/185.

Às fls. 245/247 consta a decisão que deu provimento ao agravo de instrumento, a fim de que continuasse se aplicando a correção monetária ao saldo devedor.

O feito foi sentenciado (fls. 249/251), tendo parcial procedência o pedido autoral, concluindo o julgador como válido o prazo de prorrogação de 180 dias, atribuindo dano material, decorrente no atraso da obra, no patamar de 1% sobre o valor do imóvel, a contar desde o término do prazo da cláusula de prorrogação até a data do habite-se. Condenou a ré a pagar danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigido pela SELIC, a partir da citação. Garantiu a aplicação da correção monetária de acordo com o INPC e deixou de aplicar juros. Condenou a ré ao pagamento de custas e honorários em 20% sobre o valor da condenação.

Inconformado com a sentença, ALZETE EMPREENDIMENTOS



IMOBILIÁRIOS, interpôs apelação alegando que não ficou caracterizado o dano moral, que houve apenas mero aborrecimento decorrente do atraso na entrega do empreendimento e que o quantum indenizatório não foi fixado de acordo com os critérios de razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser vedado o enriquecimento sem causa. Disse que a atualização da verba referente ao dano moral deveria ser atualizada pela taxa SELIC, apenas a partir do arbitramento. Ressaltou que não seria cabível o valor dos aluguéis, apenas com base na presunção do dano, em razão do atraso na obra; e que não restou demonstrado qualquer proposta para locação do imóvel. Disse que o patamar dos lucros cessantes deveria ser aplicado em 0,3% sobre o valor do imóvel.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certidão de fl. 271.

É o relatório.

Inclua-se na pauta com pedido de julgamento

Belém, de de 2018.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL N. 00163929620158140301
APELANTE: ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO: KEYTH YARA PONTES PINA E OUTRO
APELADO: ARMANDO ANDREY SIQUEIRA BAIA
ADVOGADO: ISABELLE PINTO SOTERO
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente recurso. Aplicando-se ao caso, o CPC/15.

Busca o recorrente a reforma da sentença, a fim de que: 1) seja afastado o dano moral ou seja reduzido o seu quantum, aplicando-se a esta verba o índice da taxa Selic somente a partir do arbitramento; e 2) seja afastada a condenação em lucros cessantes ou seja reduzido o seu quantum para 0,3% sobre o valor do imóvel.



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 à autora/apelada, que depositou nos recorrentes a confiabilidade de um negócio jurídico dos mais significativos, a aquisição de sua moradia.

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 aprezada, restando caracterizados os danos morais.

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.

(TJMG. Apelação Cível . Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio. Data de Julgamento: 09/03/2017. Data da publicação da súmula: 17/03/2017)

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 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 e ao mesmo tempo seja capaz de evitar a prática reiterada do comportamento danoso de seu causador.



Pois bem, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), fixado pelo juízo a quo à título de danos morais, deve ser mantido, pois atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, consideradas as circunstâncias específicas do caso. Também deve ser mantida a incidência de juros moratórios (taxa Selic) a partir da citação, uma vez que os juros moratórios, em sede de responsabilidade contratual, fluem a partir da citação, conforme precedentes do STJ. Senão vejamos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. IMÓVEL NA PLANTA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. PROVAS. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS N°S 5 E 7/STJ. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. TAXA APLICÁVEL. CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. DISPOSITIVO DE LEI. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE.

SÚMULA N° 284/STF.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. A reforma do julgado demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.
3. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que, sendo a hipótese apreciada de responsabilidade contratual, como no caso em tela, o termo inicial dos juros de mora na condenação por dano moral é a data da citação.
4. Somente na ausência de convenção em sentido contrário, a partir da vigência do Código Civil de 2002, os juros moratórios devem incidir segundo a variação da Taxa Selic.
5. O recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado o tema sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal. Se a divergência não é notória, e nas razões de recurso especial não há a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula n° 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1129884/AM, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 02/02/2018)



DOS LUCRO CESSANTES

Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano. Portanto, não assiste razão ao Recorrente a alegação de que o valor dos lucros cessantes não poderia ser concedido pois não ficou comprovado que o imóvel seria destinado a locação e que o dano em questão não seria presumido.

Nesse sentido, segue o julgado:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RECISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES, IDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. FIXAÇÃO DE ASTREINTES. POSSIBILIDADE A PARTIR DA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. MEDIDA COERCITIVA PARA ASSEGURAR O CUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO. 1. Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador 2. Admissível a fixação de multa para cumprimento de obrigação de pagar, nos termos do art. 139, IV do CPC/2015, por se tratar de medida coercitiva necessária a assegurar o cumprimento de ordem judicial 3. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso desprovido.

(2017.01193716-06, 172.280, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-20, Publicado em 2017-03-28)

Constata-se que, no caso em tela, o juiz singular fixou os lucros cessantes no importe de 1% sobre o valor do imóvel, a incidir a partir do término da cláusula de prorrogação de 180 dias até a apresentação do Habite-se, com correção pelo INPC/IBGE. No entanto, busca o recorrente que os lucros cessantes sejam fixados em 0,3% sobre o valor do imóvel.

Sobre este tema, assentou-se na jurisprudência que o patamar referente aos lucros cessantes seria fixado na margem entre 0,5% a 1% sobre o valor do imóvel.

Nesse sentido, vejamos o seguinte julgado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. FIXAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES ENTRE 0,5%



(MEIO POR CENTO) E 1% (UM POR CENTO) SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES E CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CABIMENTO. LIMITAÇÃO DO PAGAMENTO DO DANO MATERIAL (LUCROS CESSANTES) ATÉ A ENTREGA DA OBRA. POSSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça, que, inclusive afirmou que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de lucros cessantes, multa penal moratória contratualmente estipulada, pois o primeiro possui natureza compensatória, enquanto que a segunda ostenta caráter punitivo pelo atraso no cumprimento da obrigação. 2. Desse modo, correta a decisão agravada que arbitrou lucros cessantes a título de alugueis, sendo, ainda, prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, porque propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado. Tendo o percentual aplicado observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. 3. Por outro lado, o pagamento dos lucros cessantes deve ser limitado até a entrega da obra. 4. Recurso de agravo de instrumento PARCIALMENTE PROVIDO (2017.03481403-83, 179.446, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-07, Publicado em 2017-08-18)

No presente caso, verifica-se que o valor do imóvel, de acordo com o contrato de fl. 51, é de R\$ 98.395,00 (noventa e oito mil, trezentos e noventa e cinco reais), então o patamar de lucros cessantes, fixado na sentença em 1% sobre o valor do bem, corresponde à quantia de R\$ 983,95. (novecentos e oitenta e três reais e noventa e cinco centavos).

Tendo em vista que o recorrente foi taxativo em requerer a minoração dos lucros cessantes, especificamente, para 0,3% sobre o valor do bem em questão, tal pedido não pode ser atendido, posto que o valor indenizatório, nesse caso, seria ínfimo e não atenderia a sua finalidade, uma vez que tal quantia seria de apenas R\$ 295,18 (duzentos e noventa e cinco reais e dezoito centavos). Portanto, incabível o pleito do recorrente, devendo ser mantido, então, o quantum de lucros cessantes, no patamar de 1% sobre o valor do bem.

