



ACÓRDÃO Nº _____ DJE: ____/____/____

PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0011016-32.2015.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

APELANTE: VENDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELANTE: SARRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELANTE: ROSSI RESIDENCIAL S.A

ADVOGADA: MAURA POLIANA SILVA RIBEIRO OAB/PA 12.008

ADVOGADO: ALFREDO ZUCCA NETO OAB/SP 154.694

ADVOGADO: NELSON WILLIANS FRATONI RODRIGUES OAB/PA 15.201-A

APELADO: RENAN REIS CARVALHO

ADVOGADO: MARLUCE ALMEIDA DE MEDEIROS OAB/PA 6.778

ADVOGADO: SAMUEL CUNHA DE OLIVEIRA OAB/PA 16.101

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO DE ENTREGA DE OBRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. CABIMENTO. PRECEDENTES DESTES E TJPA E DO STJ. DANOS MORAIS. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DEFERIMENTO CORRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Em precedente jurisprudencial pátrio e deste Egrégio Tribunal, assentou-se o entendimento aqui esposados, que são uníssonas no sentido de ser presumido o dano oriundo do atraso imotivado da entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda.

2. No tocante aos danos morais, a frustração da expectativa do autor quanto a obtenção do imóvel próprio, transcende o mero dissabor, seja pelo atraso na entrega do imóvel ou pela frustração de não concretizar seus negócios, mesmo cumprindo fielmente com suas obrigações contratuais.

3. Manutenção dos honorários fixados na sentença de primeiro grau em observância ao regramento previsto no art. 85, §11º, do CPC/2015.

4. Recurso conhecido e desprovido à unanimidade.



A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer e desprover o recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 do dia 28 de maio de 2019, presidido pela Exma. Desa. Gleide Pereira de Moura.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Gleide Pereira de Moura (Presidente) e Des. Ricardo Ferreira Nunes

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora relatora
Ass. Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0011016-32.2015.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

APELANTE: VENDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELANTE: SARRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELANTE: ROSSI RESIDENCIAL S.A

ADVOGADA: MAURA POLIANA SILVA RIBEIRO OAB/PA 12.008

ADVOGADO: ALFREDO ZUCCA NETO OAB/SP 154.694

ADVOGADO: NELSON WILLIAMS FRATONI RODRIGUES OAB/PA 15.201-A

APELADO: RENAN REIS CARVALHO

ADVOGADO: MARLUCE ALMEIDA DE MEDEIROS OAB/PA 6.778

ADVOGADO: SAMUEL CUNHA DE OLIVEIRA OAB/PA 16.101

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

R E L A T Ó R I O

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposto por VENDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS, objetivando a reforma da sentença proferida pelo juízo da 12ª vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém que julgou parcialmente procedente a presente ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais c/c pedido de tutela antecipada, proposta por RENAN REIS CARVALHO, ora apelado, em desfavor dos apelantes.

Em suas razões (fls. 246/256), os apelantes sustentam a impossibilidade de deferimento de danos materiais (lucros cessantes) com base na presunção, bem como, a inexistência de danos morais indenizáveis. Pugnam pelo provimento do recurso. Juntada de documentos às fls. 257/259.

Regularmente intimado (fl. 260), foram apresentadas contrarrazões pelo apelado (fls. 261/268).

Nesta instância revisora, os autos foram a mim distribuídos, após regular distribuição (fl. 269).

Petição da apelante CAPITAL ROSSE EMPREENDIMENTOS S.A juntando instrumento de substabelecimento.

Despacho para realização de audiência de conciliação à fl. 275, a qual, realizada, restou infrutífera (fls. 277/278), com juntada de substabelecimento e carta de preposição às 279/283.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.



V O T O

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

I. DO RECEBIMENTO E DO CONHECIMENTO DO RECURSO

Inicialmente, destaco e tenho como satisfeito os pressupostos processuais viabilizadores da admissibilidade recursal.

Recebo o recurso de apelação no seu efeito devolutivo quanto ao capítulo da sentença que ratificou a tutela antecipada deferida (art. 1.012, §1º, V, do CPC/2015). Em relação aos demais tópicos da apelação, recebo em ambos os efeitos, nos termos do art. 1.012 c/c 1.013 do CPC/2015.

II. QUESTÕES PRELIMINARES

Inexistindo questões preliminares recursais, passo à análise do meritum causae.

III - DA ANÁLISE DO PEDIDO DA REFORMA

A question juris nesta instância revisora consiste em verificar se devida ou não a indenização por danos materiais (lucros cessantes) e morais, em razão do descumprimento do prazo contratual previsto para a entrega da unidade imobiliária adquirida pelo recorrido.

As recorrentes sustentam a impossibilidade de condenação ao pagamento de danos materiais (lucros cessantes) em razão da ausência de comprovação, bem como a inexistência de danos morais.

Sem razão.

Para a caracterização do dano material na forma de lucros cessantes, é consabido que configurado o atraso injustificado na entrega do imóvel, o consumidor privado de usufruir economicamente durante o período de mora da construtora possui direito de ser compensado pela vantagem econômica que deixou de auferir, sendo direito do consumidor adimplente com suas obrigações e prejudicado pelo atraso na entrega do bem imóvel, a indenização pelos lucros cessantes.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso contratual, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA



NESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. [...] 2. A teor da jurisprudência firmada nesta corte, 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. Precedentes. 3. Dissídio não comprovado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1562795/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 07/03/2017)

CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. 1. Ação de indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 11.07.2012. Agravo em Recurso especial atribuído ao gabinete em 25.08.2016. 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorrentes. 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial. 4. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis. 5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 6. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes. 6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido. (STJ - Recurso Especial Nº 1.633.274 - SP (2014/0095592-6) Relatora Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 08/11/2016).

No mesmo sentido, posiciona-se este Egrégio Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS E TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. TUTELA ANTECIPADA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. NÃO CABIMENTO. FIXAÇÃO DE ASTREINTES. IMPOSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO DE PAGAR RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Lucros cessantes. 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. Desse modo, correta a decisão agravada que arbitrou lucros cessantes a título de alugueis, pois é 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. [...]. Dessa forma, vislumbro a presença da fumaça do bom direito nas razões das agravantes. 3. Astreintes, É inadmissível a fixação de multa para cumprimento de obrigação de pagar, à luz do CPC/1973. Precedentes do STJ. 3.



À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso parcialmente provido. (2017.01641006-34, 174.116, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-04-27).

Assim, a alegação de ausência de comprovação de prejuízo a amparar o ônus imposto no decisum recorrido, não se sustenta, em face da presunção relativa, admitida pela jurisprudência, oriundo do atraso na entrega da obra, hipótese essa reconhecida pelo juízo sentenciante em relação as requeridas/apelantes, cujo fato não foi impugnado no presente apelo.

Logo, constatado o atraso imotivado na conclusão das obras e entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, já considerando o período de tolerância, emerge o dever de ressarcimento pelo prejuízo lucros cessantes suportados pelo promitente comprador, independente da efetiva comprovação destes nos autos.

No que tange ao pedido de reforma da sentença quanto ao deferimento de indenização por danos morais, também não assiste razão o Apelante, posto que, a frustração da expectativa do requerente quanto à obtenção do imóvel próprio, no presente caso, transcende o mero dissabor, seja pelo atraso excessivo na entrega do imóvel ou pela frustração de não concretizar seus negócios, mesmo cumprindo fielmente com suas obrigações contratuais.

Diante do preenchimento dos requisitos da responsabilidade civil, quais sejam, o ato ilícito consubstanciado no descumprimento do prazo limite para conclusão das obras e entrega do imóvel, o dano moral amargado pelo requerente, e o nexos de causalidade entre estes, não há razões para a reforma do julgado acerca da condenação ao pagamento de indenização por danos morais, o qual deve ser mantido em observância ao que dispõe o art. 186 e 927, Parágrafo único do Código Civil de 2002 e art. 6º, inciso VI do Código de Defesa do Consumidor.

A jurisprudência desta Corte:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E OBRIGAÇÃO DE FAZER COM TUTELA ANTECIPADA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA: IMPOSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE, RESTRIÇÃO DO DIREITO À PROVA, VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DO DEVIDO PROCESSO LEGAL E SEUS CONSEQUÊNCIAS E AFRONTA À CONSTITUIÇÃO FEDERAL. REJEITADAS. MÉRITO. MAGISTRADO QUE CONDENOU A APELANTE AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. DECISÃO CORRETA. ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE COMINAÇÃO DE MULTA POR OBRIGAÇÃO DE PAGAR. INVERÍDICA. SENTENÇA QUE NÃO APLICOU MULTA. RELATORA QUE INDEFERIU PEDIDO DA PARTE CONTRÁRIA PARA APLICAÇÃO DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO JUDICIAL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. I. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA: A produção de prova constitui faculdade do juízo, que é destinatário das provas, podendo ele julgar antecipadamente a lide, uma vez havendo nos autos outros documentos capazes



de elucidar os fatos e serem úteis ao seu convencimento. Nesse sentido, não se mostra dificultoso afirmar que o julgamento antecipado da lide não configura cerceamento de defesa, quando o magistrado assim procede por reputar estarem presentes nos autos elementos suficientes para a formação de seu convencimento. II- No caso dos autos o magistrado Singular observou a existência de documentos que comprovavam o fundo da matéria, como o contrato entabulado entre as partes, de modo que se mostra totalmente irrelevante para o deslinde da causa audiência preliminar e de instrução e julgamento e/ou qualquer outro tipo de prova. Ressalte-se que os danos morais são presumidos uma vez comprovado o atraso na entrega de obras, razão pela qual torna-se desnecessário qualquer depoimento pessoal da parte autora, como quer fazer crer o apelante. **PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO: II- LUCROS CESSANTES:** Quando tratamos de lucros cessantes, é importante reconhecer que estes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que para tanto, representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido referido dano, não havendo em que se falar de razões que fogem à sua ação para o atraso da obra, principalmente se considerarmos o decurso do tempo para entrega do imóvel. **III- DANOS MORAIS:** O constrangimento suportado pelo autor é claro e presumido, além do aspecto interno, puramente subjetivo, de sofrimento e frustração pelo não recebimento do imóvel na data aprazada, restando caracterizados os danos morais. 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. **IV- DA IMPOSSIBILIDADE DE COMINAÇÃO DE MULTA POR OBRIGAÇÃO DE PAGAR:** Da análise da sentença atacada, observo que em nenhum momento o magistrado Singular determinou aplicação de multa. Na verdade, o que consta dos autos, é um pedido da parte apelada (fls. 290/292) para que fosse aplicada multa por descumprimento de determinação judicial, o fora analisado por esta relatora e indeferido o pedido, exatamente por considerar a impossibilidade de fixação de astreintes em hipótese de obrigação de pagar quantia certa. Desse modo, não sendo objeto da decisão atacada, e já ter havido pronunciamento desta magistrada no que se refere ao pedido realizado pela parte apelada, entendo que resta prejudicada análise do referido pedido. **V-Por todo o exposto conheço do recurso, porém nego-lhe provimento.** (2018.02529104-87, 192.754, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-06-19, Publicado em 2018-06-25)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PROCEDENTE. CONDENAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO DE OBRA QUE SE CARACTERIZA APÓS O EXAURIMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDO EM CONTRATO PARA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRECEDENTES DESTA CORTE. SENTENÇA QUE MERECE REFORMA NESTE PONTO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM PATAMAR RAZOÁVEL. ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES EM 1% DO VALOR DO IMÓVEL. LEGALIDADE. VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VALIDADE DA COBRANÇA DESDE DE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AUSÊNCIA DE EXPRESSA DISCRIMINAÇÃO DA COBRANÇA EM CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES QUE DEVE OCORRER



NA FORMA SIMPLES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2018.02095480-92, 190.833, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-05-22, Publicado em 2018-05-28)

Portanto, verificada a inexistência de razões para proceder a reforma do decisum de primeiro grau, o qual encontra-se consonante com a jurisprudência atualizada do Superior Tribunal de Justiça e desta E. Corte. Logo, inarredável concluir que o decisum singular, se encontra em total conformidade com o entendimento jurisprudencial, não merecendo, assim, qualquer reparo, por inexistir no presente expediente, fundamentação capaz de impugnar e desconstituir os argumentos nele contidos

IV. DISPOSITIVO

ANTE O EXPOSTO, VOTO NO SENTIDO DE CONHECER E DESPROVER OS RECURSOS DE APELAÇÃO MANTENDO IN TOTUM O DECISUM COMBATIDO, NOS TERMOS DA FUNDAMENTAÇÃO.

Deixo de proceder a majoração dos honorários fixados na sentença de primeiro grau em observância ao regramento previsto no art. 85, §11º, do CPC/2015.

É O VOTO.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 do dia 28 de maio de 2019

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora Relatora
Assinatura eletrônica