



Número: **0099095-84.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **30/01/2019**

Valor da causa: **R\$ 292.374,70**

Processo referência: **0099095-84.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)			
BERLIM INCORPORADORA LTDA (APELANTE)		DANIELLE BARBOSA SILVA PEREIRA (ADVOGADO)	
TATIANE DO NASCIMENTO SILVA (APELANTE)		CAIO GODINHO REBELO BRANDAO DA COSTA (ADVOGADO) LEANDRO JOSE DO MAR DOS SANTOS (ADVOGADO) SAVIO BARRETO LACERDA LIMA (ADVOGADO)	
TATIANE DO NASCIMENTO SILVA (APELADO)		CAIO GODINHO REBELO BRANDAO DA COSTA (ADVOGADO) LEANDRO JOSE DO MAR DOS SANTOS (ADVOGADO) SAVIO BARRETO LACERDA LIMA (ADVOGADO)	
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELADO)			
BERLIM INCORPORADORA LTDA (APELADO)		DANIELLE BARBOSA SILVA PEREIRA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
21829 22	09/09/2019 14:08	<a href="#">Decisão</a>	Decisão

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.**

**APELAÇÃO Nº. 0099095-84.2015.8.14.0301**

**COMARCA: BELÉM / PA.**

**APELANTE/APELADO: BERLIM INCORPORADORA LTDA**

**CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**

**ADVOGADO(A)(S): EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (OAB/PA nº. 13.179)**

**APELANTE/APELADO: TATIANE DO NASCIMENTO SILVA**

**ADVOGADO(A)(S): CAIO GODINHO REBELO BRANDÃO DA COSTA (OAB/PA nº. 18.002)**

**RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**

**DECISÃO MONOCRÁTICA**

**Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**

**EMENTA:DIREITO DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. CARACTERIZADO. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. VALOR DA INDENIZAÇÃO CALCULADO SEGUNDO 0,5% DO VALOR CONTRATUAL DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. CARACTERIZADO. PERÍODO DE ATRASO RELEVANTE. SUPERAÇÃO DE 03 (TRÊS) ANOS. INVIABILIZAÇÃO SUBSTANCIAL DOS PLANOS PESSOAIS DA CONSUMIDORA. RECURSO DE APELAÇÃO DE BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA CONHECIDOS E DESPROVIDOS. RECURSO DE APELAÇÃO DE TATIANE DO NASCIMENTO SILVA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

Trata-se de recursos de **APELAÇÃO CÍVEL** interpostos por **BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**, e por **TATIANE DO NASCIMENTO SILVA**, nos autos de **Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por danos morais e materiais**, diante do inconformismo com sentença proferida pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém/Pa (Id. 1328520), que  **julgou parcialmente procedente os pedidos da ação, no sentido de condenar as demandadas ao pagamento de lucros cessantes pelo**



**atraso na entrega do imóvel, no valor correspondente a 0,5% ao mês do valor contratual do imóvel, relativamente ao período compreendido o término do prazo de entrega do imóvel (30.06.2015) até a efetiva entrega do bem, com expedição do habite-se.**

As Apelantes **BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA** (Id. 1328521) objetivam a reforma da sentença. Aduzem, em síntese, ser improcedente a condenação por danos materiais, na forma de lucros cessantes, pelo atraso na entrega do imóvel, visto que a autora não comprovou efetivo prejuízo patrimonial que lhe teria sido causado, não sendo possível presumir os lucros cessantes, e, subsidiariamente, caso sejam mantida a condenação de lucros cessantes, estes sejam fixados na proporção de 0,5% do valor efetivamente pago.

A Apelante **TATIANE DO NASCIMENTO SILVA**, no ensejo de suas razões recursais (Id. 1328522), pleiteia a reforma da sentença, sustentando, em suma, o cabimento da inversão do ônus da prova dado se tratar de relação de consumo, de modo que as demandadas deveriam ter demonstrado que houvera descumprimento contratual por parte da ora Apelante, circunstância preclusa na forma do art. 341 e 342 do CPC.

Ademais, argumenta que a condenação dos lucros cessantes fosse aplicada no patamar de 1% do valor do imóvel, e não na proporção de 0,5%, bem como seria possível o bloqueio da matrícula do referido bem, conforme entendimento adotado em outro julgado deste Tribunal. Alega, outrossim, restar identificada a abusividade das promitentes-vendedoras no tocante à prática de adiamento (atraso) da entrega da obra para o ano de 2015, efetuado através de termo aditivo do contrato. Defende que houve danos morais decorrente da conduta das demandadas, na medida em que, no caso dos autos, o retardo na entrega do imóvel se deu por vários anos, e não por curto período, o que atrai o entendimento definido no REsp nº. 1.551.968, julgado pelo STJ. Ressalta que a situação de atraso ocorreu durante o período crítico da vida da ora Apelante, que se encontrava grávida, sendo, por isso mesmo, devida a condenação das Apeladas em danos morais, até mesmo diante da função pedagógica e preventiva. Finalmente, pugna pela revisão dos ônus sucumbenciais, já que a situação da demandante caracteriza sucumbência mínima, incidindo, assim, a regra do art. 86, parágrafo único do CPC.

Foram apresentadas as contrarrazões por parte da Apelada **TATIANE DO NASCIMENTO SILVA** (Id. 1328524). Por seu turno, as Apeladas **BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA** não apresentaram contrarrazões ao recurso daquela, conforme certidão emitida (Id. 1328525).

Remetidos os autos a este instância, em decisão (Id. 1379622) recebi os recursos nos efeitos devolutivo e suspensivo.

**É o sucinto relatório. Decido monocraticamente.**

Os recursos de apelação manejados por ambas as partes atendem os pressupostos de admissibilidade, razão pela qual os conheço.



Para garantir a celeridade e economia processual, e diante da possibilidade de conjunção e continência dos pontos de argumentação suscitados por cada parte, que pugnam pela reforma da sentença, analisarei de forma concomitante os recursos de apelação, pontuando-os apenas por matérias questionadas.

**i. Inversão Do Ônus Da Prova**

No apelo interposto pela autora da ação há pedido de aplicação do inversão do ônus da prova em favor desta, sendo que, a partir de tal inversão, restaria configurada omissão das Apeladas **BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA** quanto a demonstração de descumprimento do contrato por parte da autora.

Observando os termos da fundamentação da sentença, não verifico qualquer violação relativa à distribuição dos ônus probatórios. Com efeito, entendo que a inversão do ônus da prova em favor da consumidora, embora não tenha sido expressamente destacada, foi regularmente realizada. Em momento algum a sentença apontou descumprimento do contrato atribuível a autora. Ao contrário, o descumprimento contratual apontado na sentença foi devidamente relacionado à conduta das empresas, justamente porque restou evidenciado que estas não adimpliram a obrigação de entrega do imóvel no prazo convencionado.

Rigorosamente, entendo que houve regular conformação judicial da inversão do ônus da prova, inclusive segundo a regra *ope legis*, pois a demanda cuida sim de fato do serviço, o que atraiu a aplicação direta do art. 14, §3º, do Código de Defesa do Consumidor. Portanto, nesse aspecto, mostra-se improcedente o pleito recursal.

**ii. Danos materiais: Lucros cessantes.**

Sob outro viés, os recursos de apelação, da consumidora e das fornecedoras, discutem o cabimento, caracterização e a dimensão (extensão) da responsabilidade civil por danos materiais, consubstanciados na espécie de lucros cessantes.

Dos autos, constato que a autora firmou contrato de compromisso de compra e venda de imóvel (Ids. 1328512 e 1328513) com as requeridas, cujo objeto constituiu a unidade autônoma apartamento nº. 05, Torre Pardelas, andar térreo, do Condomínio Torres Dumont, sendo que restou convencionado a contraprestação no valor de R\$-223.040,12 (duzentos e vinte e três mil e quarenta reais e doze centavos).

Ainda no contrato, restou estabelecido, respectivamente, nos itens 9.1 e 9.1.1, o prazo de 42 (quarenta e dois) meses para entrega do bem imóvel e possibilidade de prorrogação deste por 180 (cento e oitenta) dias. Em seguida, as partes realizaram aditivo contratual (Id. 1328516) por meio do qual foi reajustado o valor do imóvel e alterada o prazo de entrega do imóvel para 30.06.2015, conforme a cláusula terceira do aditivo.



Ocorre que as demandadas, na condição de fornecedoras do serviço, não cumpriram nenhum dos prazos ajustados para entrega do imóvel; nenhum dos prazos, inicial do contrato e da prorrogação por 180 dias ou ainda o prazo estipulado no termo aditivo, foram efetivamente cumpridos pelas demandadas. Nessa perspectiva, restou caracterizada a conduta de descumprimento contratual, da qual exsurgiu efetiva lesão patrimonial.

A propósito, diferentemente do que alegam as Rés, os danos materiais decorrente de lucros cessantes nas hipóteses de atraso na entrega da obra são presumidos, conforme indica a jurisprudência uníssona do STJ:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

**1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.** 2. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes. 3. Embargos de divergência acolhidos.

(REsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA TARDIA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCC. INCIDÊNCIA ATÉ A DATA DE ENTREGA DA OBRA. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

**1. A jurisprudência pacífica deste Sodalício é no sentido de que, ultrapassado o prazo para entrega do imóvel, o promitente-comprador possui direito aos lucros cessantes, cujo cabimento é presumido. Precedentes.** 2. Esta eg. Corte Superior possui orientação consolidada de que o INCC incide até a data para entrega do imóvel. Precedentes. 3. Incabível o exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas no agravo interno, pois configura indevida inovação recursal. 4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1740035/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/06/2019, DJe 26/06/2019)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRAZO DE TOLERÂNCIA FIXADO EM DIAS ÚTEIS. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS. JULGADO ESPECÍFICO DESTA CORTE SUPERIOR. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES DESTA CORTE SUPERIOR. "JUROS NO PÉ". INCIDÊNCIA DURANTE O ATRASO DA OBRA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL CONTROVERTIDA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca da validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis na venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária. 2. Fluência dos prazos em dias corridos no âmbito do



direito material, conforme regra geral prevista no art. 132 do Código Civil. 3. Possibilidade, contudo, de as partes convencionarem regras diversas de contagem de prazos. 4. Validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis em promessa de compra e venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária. 5. Limitação, contudo, do prazo ao equivalente a 180 dias corridos, por analogia ao prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei 4.591/1964 e 12 da Lei 4.864/1965). Julgado específico desta Turma. **6. Presunção de ocorrência de lucros cessantes em virtude do atraso na entrega da obra, dispensando-se prova de prejuízo. Precedentes.** 7. Ausência de indicação da questão federal controvertida, no que tange à alegação de validade da cobrança de "juros no pé" durante o período de atraso da obra. Óbice da Súmula 284/STF. 8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp 1727939/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 17/09/2018)

Dessa forma, a conduta das demandadas, isto é, o retardamento da entrega do imóvel, configura ato ilícito e, por conseguinte, geram danos materiais presumidos.

O valor da reparação material deverá ser fixado conforme critérios de razoabilidade, e sobre este tema (percentual fixado de lucros cessantes, para o caso de atraso na entrega do imóvel), destaco que o TJPA possui vários precedentes, no qual o percentual utilizado para fixar os lucros cessantes está no importe de 0,5% sobre o valor do contrato, a incidir do mês de atraso até a efetiva entrega das chaves do apartamento.

Neste sentido, transcrevo precedente da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça, tanto no colegiado, quanto em decisão monocrática, *in verbis*:

**EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS. ALEGAÇÃO DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE EM RAZÃO DO MAIOR ÍNDICE PLUVIOMÉTRICO DOS ÚLTIMOS 30 (TRINTA) ANOS. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. IMPROCEDÊNCIA. CONFIGURAÇÃO DO DANO EXTRAPATRIMONIAL. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. MINORAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES DA CORTE ESTADUAL. DECLARAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 939. RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. SENTENÇA REFORMADA PARA MINORAR A INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL PARA R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). REDUÇÃO DO PERCENTUAL ARBITRADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES PARA 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR CONTRATO DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.**

**(TJPA. 2018.03348006-03, 194.487, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-08-20, Publicado em 2018-08-21)**

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - ATRASO DE OBRA - DEFERIMENTO DOS ALUGUEIS A TÍTULO DE



LUCROS CESSANTES PELO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU - LUCROS CESSANTES DEVIDOS - MAJORAÇÃO DO VALOR MENSAL NÃO PROVIDO - DANOS MORAIS DEVIDOS AOS AUTORES. DECISÃO MONOCRÁTICA.

[...]

Neste sentido, entendo cabível o ressarcimento dos demandantes/apelantes pelo que deixaram de auferir, caso o imóvel tivesse sido construído e entregue no prazo do contrato, seja com a dispensa do pagamento do aluguel de outro imóvel. A respeito do quantum a ser arbitrado pelo juízo a quo, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, visto ser parâmetro que propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado. Os especialistas da área entendem que a variação média do valor do aluguel, circunda entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) do valor do imóvel, conforme fatores inerentes ao bem e as variações de mercado (informações veiculadas no site <http://advfn.com/educacional/imoveis/rentabilidade-mensal>), enquanto a jurisprudência pátria tem oscilado entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato. O imóvel em questão tem preço de R\$ 105.200,00 (cento e cinco mil e duzentos reais), fls. 36, logo entendo cabível o arbitramento do valor de R\$ 526,00 (quinhentos e vinte e seis reais) a título de lucros cessantes, que corresponde à 0,5% do valor do imóvel e não ultrapassa os limites acima explanados, devendo, portanto, ser mantido o valor arbitrado pelo juízo a quo. Ademais, referidos valores são devidos desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue (30 de julho de 2009 - cláusula 2.1 do contrato, às fls. 35 dos autos) até a efetiva entrega do empreendimento.

(TJPA. 2018.02972433-67, Não Informado, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-08-03, Publicado em 2018-08-03)

Assim, entendo que o valor mensal a título de lucros cessantes deverá corresponder a 0,5% do valor contratual do imóvel, sendo que a sentença está harmonizada com os limites estabelecidos na jurisprudência do TJPA.

### iii. Danos morais.

Em relação ao dano moral, entendo que, apesar de estar consagrado o entendimento de que o simples atraso na entrega do imóvel não gera, por si só, dano moral, na hipótese dos autos o atraso ultrapassou os limites de razoabilidade, não constituindo um mero aborrecimento.

Na realidade, houve efetivo abalo moral e o sofrimento da autora, posto que da análise dos autos observo que a entrega das chaves da unidade autônoma estava ultimada para ocorrer, após a prorrogação do prazo originário e da alteração promovida pelo termo aditivo, em 30/06/2015, sendo que até meados do ano de 2018 o empreendimento ainda não havia sido concretizado para regular habitação. Ou seja, transcorreram mais de 03 anos da última data limite ajustada para entrega do imóvel.

No tocante ao dano moral, destaco entendimento do C. STJ, *in verbis*:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LONGO PRAZO.



AQUISIÇÃO PARA FIM DE MORADIA. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PRECEDENTE ESPECÍFICO. TERMO 'AD QUEM'. DATA DA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES AO ADQUIRENTE. JULGADOS DESTA CORTE SUPERIOR. TAXA CONDOMINIAL. COBRANÇA ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES. DESCABIMENTO. CASO CONCRETO. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PELO CONSUMIDOR. RECURSO PROTETATÓRIO. APLICAÇÃO DE MULTA.

1. Controvérsia acerca das consequências do atraso de um ano e seis meses na entrega de um imóvel adquirido para fim de moradia sob o regime da incorporação imobiliária, tendo o consumidor quitado o preço, segundo a moldura fática delineada no acórdão recorrido. **2. Ocorrência de dano moral em virtude do longo período de atraso (um ano e seis meses) na entrega de imóvel adquirido para fim de moradia do próprio adquirente. Julgados desta Corte Superior.** Questão afetada ao Tema 996/STJ, sem determinação de sobrestamento de processos. 3. Presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves. Precedente específico e julgados desta Corte Superior. 4. Descabimento da cobrança, pela construtora, de taxa condominial referente ao período anterior à disponibilização das chaves ao adquirente. Julgados desta Corte Superior. 5. Caráter protelatório do presente agravo interno tendo em vista alegação dissociada da realidade dos autos no que tange à quitação do saldo devedor pelo aquirente, sendo cabível a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.

(AgInt no REsp 1792742/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/08/2019, DJe 30/08/2019)

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.

1. O col. Tribunal de origem, com base no substrato probatório dos autos, afastou a excludentes de responsabilidade e concluiu pelo dever de indenização dos alugueres pelo tempo de atraso na entrega da obra. 2. O acórdão recorrido decidiu em sintonia com a jurisprudência do STJ no sentido de que, havendo atraso na entrega das chaves do imóvel objeto de contrato de compra e venda, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Precedentes. **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 1140098/BA, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe 16/02/2018)

Neste mesmo sentido, destaco precedente deste Egrégio Tribunal de Justiça, segundo o qual: “*o atraso na obra ultrapassou o mero aborrecimento. A perturbação, o dano, se mostra evidente, pois além do atraso ser injustificado, as requeridas não deram nenhuma previsão de entrega do bem, mesmo já tendo se passado quase sete anos da data prevista. Arremata-se, ainda, a quebra dos deveres anexos ao contrato, tais como lealdade, boa-fé e*





colaboração. Sem falar no abuso de direito, decorrente do descaso da parte” (TJPA. 2017.03809222-12, 180.190, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2017-08-08, Publicado em 2017-09-06).

Em relação ao *quantum* indenizatório, tenho que o valor a ser fixado deverá se orientar pelo método bifásico, isto é, a fixação do valor indenizatório pelo dano moral deve levar em conta as circunstâncias da causa, bem como a condição socioeconômica 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.

Sobre referido tema, transcrevo julgado do ilustre Des. Leonardo de Noronha Tavares, que no tocante a indenização a título de dono moral, assim procedeu: “*Este relator, ao julgar os processos n. 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 de R\$ 15.000,00, estando, portanto, o caso em apreço, em harmonia com decisões de igual jaez, não havendo razão que justifique redimensiona-la*” (TJPA. 2018.02460908-05, 192.458, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-06-18, Publicado em 2018-06-19).

Analisando as circunstâncias do caso concreto, percebo que tempo de atraso na entrega da obra prejudicou diretamente a vida da autora, atrasando seus projetos pessoais e de abrigo a sua família; as condições econômicas das demandadas são boas, porquanto atuam como protagonistas no rico mercado imobiliário da capital paraense.

Portanto, diante dessas condições, estabeleço o valor de R\$-17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais), a título de compensação pelos danos morais sofridos pela Apelante **TATIANE DO NASCIMENTO SILVA**.

**ASSIM**, com fundamento no art. 932, V, letra “b”, do CPC c/c art. 133, XII, letra “d”, do RITJ/PA:

a) **CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO** ao recurso de Apelação interposto por **BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**, mantendo a condenação das ora Apelantes em relação aos danos materiais na forma de lucros cessantes que deverá corresponder a 0,5% do valor contratual do imóvel, a incidir do mês de atraso (30/06/2015) até a efetiva entrega das chaves do apartamento, com aplicação de juros de mora de 1% (um) por cento a partir da citação e correção monetária a partir do evento danoso, nos termos da Súmula 43 do STJ;

b) **CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação de **TATIANE DO NASCIMENTO SILVA**., no sentido de reformar em parte a sentença, para condenar as demandadas além dos danos materiais, ao pagamento indenização a título de danos morais no valor de R\$-17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais), devidamente atualizado com juros moratórios a partir da citação e correção monetária pelo IPCA desde a data do arbitramento

Considerando a reforma considerável da sentença, e que a maioria dos pedidos da demandante restaram procedentes, circunstância que configura sucumbência mínima (CPC, art. 86, parágrafo único), condeno as



Apelantes/Apeladas **BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA** ao pagamento de custas processuais e honorários sucumbenciais que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

**P.R.I. Oficie-se no que couber.**

**Após o trânsito em julgado, encaminhem-se os autos ao juízo *a quo*.**

**Belém/PA, 09 de setembro de 2019.**

**CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

**Desembargador – Relator**

