



Processo nº 0032983-41.2012.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelantes: Meta Empreendimento Imobiliários LTDA e Ckom Engenharia LTDA. e Elaine Christina Santos Duarte e Eduardo Luis Duarte

Apelados: Elaine Christina Santos Duarte e Eduardo Luis Duarte e Meta Empreendimento Imobiliários LTDA e Ckom Engenharia LTDA.

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CONFIGURADO. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. IMPOSSIBILIDADE DE LIMITAR A INDENIZAÇÃO AO VALOR EFETIVAMENTE COMPROVADO NOS AUTOS. DANO IN RE IPSA. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. RECURSO DAS CONSTRUTORAS CONHECIDO E IMPROVIDO. RECURSO ADESIVO DOS COMPRADORES CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em CONHECER DO APELO, PORÉM, NEGAR-LHE PROVIMENTO e CONHECER DO APELO ADESIVO E DAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), 03 de fevereiro de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CKOM ENGENHARIA LTDA e Apelação Cível Adesiva interposta por ELAINE CHRISTINA SANTOS DUARTE e EDUARDO LUIS DUARTE, em face de sentença da 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Lucros Cessantes, movida por ELAINE CHRISTINA SANTOS DUARTE e EDUARDO LUIS DUARTE, que julgou parcialmente procedente o pedido dos autores somente para condenar o réu a restituir os autores, em virtude do atraso na entrega do imóvel, os valores pagos referentes a aluguel desde julho de 2009 até a conclusão da obra (habite-se), acrescido de correção monetária pelo IGPM desde a data de cada pagamento e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação válida (constituição em mora) e, em sede do julgamento de Embargos de Declaração, declarou o erro material existente na conclusão da sentença, para que tenha a seguinte redação: ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido dos autores somente para condenar os réus a restituírem os autores (...).



Em suas razões recursais (fls. 278/284), as Construtoras Apelantes alegam que a indenização por dano material deferida na sentença não pode compreender todos os meses compreendidos entre julho/2009 até a concessão do habite-se, uma vez que os autores apenas juntaram 10 (dez) recibos, perfazendo a importância de R\$ 13.000,00 (treze mil reais).

Assim, em razão de não ter comprovado demais gastos, requer que o dano material seja limitado a quantia efetivamente comprovada nos autos.

Em Apelação Cível Adesiva (fls. 295/299), os compradores sustentam que, pelo período de julho/2009 a janeiro/2013, foram privados de usufruírem da sua unidade habitacional por culpa exclusiva das Requeridas, o que não pode ser considerado mero aborrecimento. Desta feita, requerem o deferimento de indenização por dano moral.

Os recursos foram recebidos no duplo efetivo, consoante decisões às fls. 288 e 301, respectivamente.

Houve contrarrazões à Apelação Cível, às fls. 291/294, pugnando pela manutenção da sentença no que tange aos danos materiais. E houve contrarrazões à Apelação Adesiva, às fls. 305/315, requerendo o improvimento do recurso.

O feito veio a mim por redistribuição à fl. 323.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço da Apelação Cível e da Apelação Cível Adesiva, em consonância com o Enunciado Administrativo n° 02, do C. STJ e com o Enunciado n° 01 deste E. TJPA.

Analisando os autos verifico que a data prevista para a entrega do imóvel era 30/07/2009, conforme cláusula 2.1 do contrato de promessa de compra e venda (fl. 33) que, somada à cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (cláusula 10.1 do contrato – fl. 39), temos uma prorrogação da data da entrega para 26/01/2010.

Entretanto, observo que consta nos autos termo de recebimento da unidade, datada de 11/01/2013 (fls. 219), pelo o que entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte da Construtora.

Dada a caracterização da mora da Construtora no período de 26/01/2010 até 11/01/2013, em razão de descumprimento contratual, válido é se falar em concessão de parcela indenizatória aos consumidores, a título de lucros cessantes.

Muito embora as Construtoras sustentem que os autores não trouxeram aos autos comprovação do prejuízo material referentes a todos os meses que compreendem tal período, não se pode esquecer que nessas situações o dano é presumido, in re ipsa, sendo ônus do vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos presentes autos. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTO. CONCLUSÃO ALCANÇADA MANTIDA. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

[...]

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido 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.



3. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos. (STJ, EDcl no AgRg no AREsp 695.135/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 27/03/2017) (grifo nosso).

Tais precedentes são baseados na premissa de que a inexecução do contrato pelo promitente vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, enseja lucros cessantes a título dos alugueis do que poderia ter o imóvel rendido se tivesse sido entregue na data contratada e esta situação advém da experiência comum e não necessita de prova.

Assim, não é possível limitar a indenização a título de danos materiais somente aos meses em que existe comprovação de efetivo prejuízo nos autos, pelo o que nego provimento ao Recurso das Construtoras.

Quanto ao pleito de danos morais requerido em sede de Apelação Cível Adesiva, sustentam os compradores que a hipótese dos autos é caso de excessiva demora na entrega do imóvel, de modo que a indenização por danos morais é impositiva. De fato, assiste razão aos Apelantes compradores.

É sabido que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, sendo necessário, para isso, que reste comprovado a efetiva ofensa aos direitos da personalidade. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. (...) (STJ. AgRg no REsp nº 1.408.540/MA. Quarta Turma. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira. Data de Julgamento 12/02/2015. DJe 19/02/2015) (grifo nosso).

Ocorre que, analisando os autos, verifico que a mora da Construtora perdurou o período de 2 anos, 9 meses e 16 dias.

Diante desse cenário, entendo configurar atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais a autora, pelo o que mantenho a sentença. Nesse sentido, já entendeu o STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário – como no caso dos autos, 3 (três) anos – pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação. Precedente: AgInt no AREsp 1.049.708/RJ. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma. DJe 26/05/2017. Súmula 83 do STJ.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ. AgInt no REsp nº 1.679.556/SE. Quarta Turma. Min. Rel. Maria Isabel Gallotti. Julgamento em 10/04/2018. DJe 18/04/2018) (grifo nosso).

Desta forma, defiro o pleito de dano moral no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em atenção aos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende ao caráter dúplice que contém a sanção (pedagógico e reparador), não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito.

Fixo correção monetária deste valor pelo INPC a partir da publicação desta decisão, conforme súmula 362 do STJ, acrescido de juros de mora de 1% ao



mês, a partir da citação.

Ante o exposto, CONHEÇO e NEGÓ PROVIMENTO ao Recurso de Apelação das Construtoras e CONHEÇO E DOU PROVIMENTO à Apelação Cível Adesiva, para condenar as Construtoras Requeridas ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de danos morais, valor este a ser corrigido pelo INPC a partir da publicação desta decisão, conforme súmula 362 do STJ, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação.

Diante da reforma da sentença quanto ao pedido de danos morais, reformo a sentença quanto a condenação das custas e honorários advocatícios fixados estes em 10% (dez por cento) do valor da condenação, incumbindo tais encargos tão somente às Construtoras Requeridas, ora Apelantes, nos termos do artigo 85 do CPC.

É como voto.

Belém (PA), 03 de fevereiro de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
DESEMBARGADOR – RELATOR