



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
COMARCA DE BELÉM/PA

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0008670-11.2015.8.14.0301

APELANTE/APELADA: ROSANGELA DOS SANTOS BORGES

APELADAS/APELANTES: PDG REALY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES; SPE PROGRESSO; INCORPORADORA LTDA; ELO INCORPORADORA LTDA; LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA e ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

APELAÇÕES CÍVEIS - RELAÇÃO DE CONSUMO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO DAS PARTES. DESPROVIMENTO DE AMBOS OS RECURSOS DE APELAÇÃO.

I) Caso fortuito não comprovado. Risco do empreendimento. Aplicação do CDC, para o estabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Responsabilidade das rés pelos danos causados. Computado o prazo de tolerância, Á entrega do bem, este não foi entregue na data prevista. Falha na prestação do serviço configurada.

II) Dano moral configurado. Verba indenizatória obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade.

III) Dano Material representado pelo lucro cessante. A jurisprudência emanada dos Tribunais Pátrios, dentre estes o Colendo STJ, é pacífica 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. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador. Esta indenização corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação, e independe da finalidade afirmada pelos autores. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova. (Precedentes).

IV) Mantida a condenação das requeridas ao pagamento do ônus sucumbenciais e honorários advocatícios confirmando-se assim neste particular, os termos dos do decisum objurgado, haja vista que estes, coerentemente julgou o Juízo a quo. Haverá sucumbência recíproca quando a parte não obtiver, qualitativa ou quantitativamente, a totalidade do provimento jurisdicional perquirido, ou seja, o interesse de uma das partes não é inteiramente atendido, e como tal há uma distribuição proporcional, das despesas processuais e dos honorários de advogado, que deverão ser rateados entre as partes.

VI) O pedido de aplicação de multa moratória e a pretensão de suspensão de cobrança de taxa de evolução da obra, ficou bem explicitado pelo Magistrado na r. sentença, não merecendo acolhimento a irresignação e pretensão recursal.

VI) - À unanimidade, nos termos do voto do Desembargador relator, DESPROVIDOS OS (02) DOIS RECURSO interpostos pala autora e rés.



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 de votos DESPROVIDOS OS (02) DOIS RECURSO interpostos pala autora e rés.

Plenário virtual da 20ª Sessão Ordinária da 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, com início em 20 de julho e término em 27 de julho de 2020. Sessão presidida pela Exmo. Sr. Des. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR

RELATÓRIO

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

Trata-se de 2 (dois) recursos de Apelação manejados pelas partes litigantes, nos quais fustigam a r. sentença prolatada pelo juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém Pará, nos autos da AÇÃO DE



OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA proposta na origem por ROSANGELA DOS SANTOS BORGES em desfavor das empresas SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA., PDG REALY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES; ELO INCORPORADORA LTDA, LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA. e ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Consta dos autos que, a demandante ROSANGELA DOS SANTOS BORGES celebrou contrato de promessa de compra e venda com as empresas demandadas, objetivando a aquisição da unidade nº 04 - Bloco 11 do empreendimento Jardim Bela Vida II, localizado Rod. Tapanã, nesta cidade, cujo instrumento contratual estabeleceu a conclusão da obra para 31/12/2012, com possibilidade de prorrogação por mais 180 dias, mas até a data do ajuizamento da ação, o empreendimento não havia sido concluído, salientando, ainda, que verificou que não foi construído o devido duto da churrasqueira componente do imóvel, na forma contratada.

Aduziu que, em razão do atraso na entrega da obra, estaria sofrendo dano material tanto na modalidade dano emergente quanto na modalidade lucro cessante, além do dano moral.

Requeru, a antecipação de tutela, o que foi deferida às fls. 101/102.

No mérito, pugnou no sentido de que as empresas requeridas fossem, solidariamente, compelidas a entregar o imóvel e na conformidade das características descritas no memorial do Contrato; a suspensão de qualquer cobrança relativa á taxa de evolução da obra, a partir de dezembro de 2012; o impedimento do cerceamento de seu crédito junto aos Órgãos de Restrição de Crédito; e o pagamento mensal de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais), que corresponde a aproximadamente 1% do valor do imóvel, até a data da efetiva entrega do bem por ela adquirido, e por fim, a condenação ao pagamento de indenização por danos morais oriundos do atraso na entrega do imóvel.

Citada, as empresas demandadas apresentaram contestação às fls. 79 e ss., com exceção da empresa ASACORP EMPREENDIMENTOS que se manteve silente.

Em sede de preliminar pugnaram pela extinção do processo sem resolução de mérito, sendo que a PDG requereu ainda a inépcia da petição inicial.

No mérito, requereram a improcedência da pretensão do Autora, sob a argumentação de que o contrato firmado entre as partes é plenamente válido, não padecendo de qualquer abusividade, não procedendo, portanto, as pretensões reparatórias deduzidas pela Autora, até porque inexistente o ato ilícito indenizável.

A parte autora, acostou a réplica às fls. 352/358, rechaçando os argumentos declinados pelas demandadas.

O juízo realizou audiência preliminar (fls. 437/438), tendo decidido as preliminares levantadas e entendido pelo cabimento do julgamento antecipado da lide.

Sobreveio então a r. sentença (fls. 471/481, na qual, respaldado no que preceitua o art. 487, I, do CPC, c/c art. 186 e 927, do CC/2002 e art. 12, do CDC, o magistrado a quo, JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS PELA AUTORA NA INICIAL, e assim:



- Declarou a abusividade das cláusulas de prorrogação de entrega do imóvel (cláusula sexta, itens VII e XVII) e reconheceu a ocorrência de ilícito civil desde 01/01/2013.
- Condenou as Empresas Requeridas solidariamente, a título de danos materiais na modalidade de lucros cessantes, com fundamento no art. 375, do CPC/2015, no montante de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) por mês de atraso desde 01/01/2013 até a data da efetiva entrega do imóvel, confirmando-se a tutela antecipada deferida neste particular, montante este a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data da publicação desta decisão, já que se trata de valor arbitrado, acrescido de juros de mora legais a partir da data da citação (08/01/2016 - fls. 425/426, data da juntada do último mandado de citação), em se tratando relação contratual (mora “ex personae”);
- Condenou também as empresas Demandadas a pagarem solidariamente para a parte Demandante, a título de dano moral, o valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data de publicação desta decisão, acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação, em se tratando relação contratual (mora “ex personae”);
- Em razão da sucumbência recíproca, condenou a Autora ROSANGELA DOS SANTOS BORGES ao pagamento dos ônus sucumbenciais relativamente à 30% (trinta por cento) das custas processuais e a parte Requerida à 70% (setenta por cento) destas; e mais, condenou a autora, a pagar a título de honorários advocatícios em favor dos patronos da parte Requerida, com fundamento no art. 85, §8º, do CPC, o montante global arbitrado de R\$ 1.000,00 (mil reais), bem como condenou a parte Requerida, com fundamento no art. 85, §2º, do CPC/2015, em 10% sobre o valor da condenação, a título de honorários advocatícios em favor da parte Requerente, uma vez que se trata de causa bastante debatida nos nossos tribunais, bem como se trata de bem jurídico relevante, qual seja a moradia.

Inconformadas com o decisum, as empresas demandadas apelaram, (fls. 494/512).

Após um breve relato dos fatos e circunstâncias que envolvem o litígio, e transcrevendo *ipsis litteris* a parte decisória da r. sentença combatida, pugnaram pela sua reforma.

Em síntese, argumentaram a inexistência de abusividade das cláusulas contratuais, que consideram validadas e eficazes, sem causar desequilíbrio, e, portanto, infundados os argumentos genéricos declinados pela Autora.

Sustentaram o não cabimento de fixação de aluguéis a título de lucros cessante, e a existência de cláusula penal que pré-fixou a indenização na hipótese de atraso na entrega da obra e mais a impossibilidade de comutação de lucros cessantes com multa contratual.

Alegaram que os Tribunais vêm estabelecendo o percentual para pagamento de aluguéis em 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, de forma que na hipótese, este deveria ser no valor de R\$ 526,28 (quinhentos e vinte e seis reais e vinte e oito centavos)

Quanto ao dano moral, entende como enriquecimento sem causa, uma vez que embasado em argumentos genéricos sem demonstrar onde ocorreu a ofensa a honra, a dor profunda e sem o preenchimento de requisitos essenciais como ato ilícito, conduta culposa, dano e nexo causal.

Com esses argumentos, pugnaram pelo provimento do recurso e reforma da decisão no sentido de afastar a responsabilidade das apelantes, ou se assim não entender diminuir o valor arbitrado a título de danos morais.

Por sua vez, às fls. 518/530, também apelou a Autora ROSANGELA DOS



SANTOS BORGES.

Citou o art. 1010, III do CPC/2015, para requerer a reforma da sentença para que seja aplicada a multa moratória em 2% (dois) por cento e, afastada qualquer cobrança administrativa referente a taxas de evolução da obra, no momento da entrega das chaves a autora.

Ao final pugnou pela retirada da sentença, o pagamento de honorários sucumbenciais por parte da autora/apelada.

Às fls. 531/545, e às fls. 547/554, demandadas e demandantes, respectivamente, acostaram as contrarrazões aos recursos, ambas, rechaçando os argumentos declinados nos apelos.

Ascenderam os autos a esta instância, onde após regular distribuição, coube inicialmente a relatoria a Des^a. Marneide Trindade Merabet (fl. 555), e recebido pelo Juiz Substituto Dr. Jose Maria P. Maia Bezerra que, em despacho à fl. 593 apontou a prevenção deste relator.

Redistribuído coube-me a relatoria.

Às fls. 559/565, as empresas PROGRESSO INCORPORADORA SPE LTDA e demais empresas do GRUPO PDG, e às fls. 597/604, a PDG REALYT EMPREENDIMENTOS E REPRESENTAÇÕES, atravessaram petição informando a aprovação do plano de Recuperação Judicial pelo Poder Judiciário, ao mesmo tempo em que solicitam a extinção da presente ação em virtude do ocorrido.

É o relatório síntese do necessário.

Incluído o feito em pauta de julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL).

APELAÇÕES CÍVEIS - RELAÇÃO DE CONSUMO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO DAS PARTES. DESPROVIMENTO DE AMBOS OS RECURSOS DE APELAÇÃO.

I) Caso fortuito não comprovado. Risco do empreendimento. Aplicação do CDC, para o estabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Responsabilidade das rés pelos danos causados. Computado o prazo de tolerância, À entrega do bem, este não foi entregue na data prevista. Falha na prestação do serviço configurada.

II) Dano moral configurado. Verba indenizatória obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade.

III) Dano Material representado pelo lucro cessante. A jurisprudência emanada dos Tribunais Pátrios, dentre estes o Colendo STJ, é pacífica 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. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador. Esta indenização corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação, e independe da finalidade afirmada pelos autores. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova. (Precedentes).

IV) Mantida a condenação das requeridas ao pagamento do ônus sucumbenciais e honorários advocatícios confirmando-se assim neste particular, os termos dos do decism objurgado, haja vista que estes,



coerentemente julgou o Juízo a quo. Haverá sucumbência recíproca quando a parte não obtiver, qualitativa ou quantitativamente, a totalidade do provimento jurisdicional perquirido, ou seja, o interesse de uma das partes não é inteiramente atendido, e como tal há uma distribuição proporcional, das despesas processuais e dos honorários de advogado, que deverão ser rateados entre as partes.

VI) O pedido de aplicação de multa moratória e a pretensão de suspensão de cobrança de taxa de evolução da obra, ficou bem explicitado pelo Magistrado na r. sentença, não merecendo acolhimento a irresignação e pretensão recursal.

VI) - À unanimidade, nos termos do voto do Desembargador relator, DESPROVIDOS OS (02) DOIS RECURSO interpostos pala autora e rés.

VOTO

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

De início, se faz necessário examinar os pedidos das empresas PROGRESSO INCORPORADORA SPE LTDA e demais empresas do GRUPO PDG, às fls. 559/565 e empresa PDG REALYT EMPREENDIMENTOS E REPRESENTAÇÕES às fls. 597/604, que informando a aprovação do plano de Recuperação Judicial pelo Poder Judiciário, ao mesmo tempo solicitaram a extinção da presente ação em virtude do ocorrido.

A jurisprudência majoritária da Corte firmou entendimento no sentido de que se suspende, no caso de recuperação judicial, apenas as execuções e as ações que, de alguma forma, poderiam trazer prejuízo ao processo de recuperação judicial.

Não é o caso, contudo, das ações de indenizações, ainda na fase de conhecimento, no qual busca a parte autora lhe seja reconhecido o seu direito e percebimentos dos valores que entende fazer jus.

Trata-se de dar aplicação, no caso concreto, à exceção expressamente prevista no §1º do art. 6º da Lei n.º 11.101/2005, verbis:

Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.

§ 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida. (negrito nosso).

De outro lado, ausente, nesta fase, penhora ou apreensão de bens ou numerário (ou pedido correlato), não se verifica, no momento, qualquer possibilidade de prejuízo à recuperação judicial com o prosseguimento do feito.

Nesse sentido, precedentes do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO ORDINÁRIA. DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SUSPENSÃO. QUANTIA ILÍQUIDA. FASE DE CONHECIMENTO. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que o processamento da recuperação judicial não determina a suspensão da



ação de cobrança em fase de conhecimento, antes da formação de título executivo judicial, por se tratar de quantia ilíquida, em observância ao exposto no art. 6º, §1º, da Lei 11.101/2005. Agravo de instrumento provido, de plano.

(Agravo de Instrumento N° 70067311050, Décima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Umberto Guaspari Sudbrack, Julgado em 01/03/2016)

Apelação cível. Ação de cobrança. Compra e venda de leite para beneficiamento industrial. Recuperação judicial da parte demandada. Impugnação da cobrança. Ônus da prova. A recuperação judicial da parte demandada em nada obsta a ação de cobrança na fase de conhecimento, até o trânsito em julgado da sentença condenatória. A parte demandada na ação deve impugnar a pretensão de cobrança, demonstrando e comprovando quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do credor demandante. Com a dívida provada, julga-se procedente a pretensão da cobrança. Apelação cível a que se nega provimento.

(Apelação Cível N° 70072952351, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 29/03/2017).

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE COBRANÇA. HOMOLOGAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA EMPRESA DEMANDADA. EXTINÇÃO DA AÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. Em se tratando de ação de cobrança de dívida ilíquida, ainda em fase de conhecimento, inviável a extinção do feito por ausência de interesse de agir por ter sido deferido, a ré, pedido de recuperação judicial. Caracterização da exceção prevista no §1º da Lei nº. 11.101/2005. **DERAM PROVIMENTO. UNÂNIME.** (Apelação Cível N° 70073230849, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 14/12/2017)

Desse modo, por se tratar de ação de indenização, ainda na fase de conhecimento, não há em que se falar em extinção do feito por ausência de interesse de agir por ter sido deferido à apelante, pedido de recuperação judicial.

Ultrapassada qualquer pendência para o processamento e julgamento do presente recurso de apelação, passa-se a seu julgamento.

Por economia e celeridade processuais, bem como do princípio da eficiência, irei examinar os 2 (dois) recursos, o interposto pela autora e pelas empresas rés conjuntamente, uma vez que, se trata de razões similares.

Dito isto passo ao exame de mérito.

Do conteúdo dos autos, verifica-se que a relação obrigacional existente entre os litigantes, decorre do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e outras avenças. Neste contexto, saliento que irrefutável o fato de que as Empresas Demandadas não concluíram a obra no prazo pactuado de 180 (cento e oitenta) dias, ficando assim, patente o dever das Empresas requeridas em indenizar a promitente compradora pelos danos sofridos.



Por sua vez, defende-se a Construtora Recorrente afirmando que o próprio contrato, excluía a sua responsabilidade se ocorressem casos de força maior e fortuito inerentes à natureza do ramo comercial em questão, dada a complexidade logística e financeira que sabidamente envolvem a construção civil, mormente em tempos de mercado imobiliário aquecido, em que nem sempre há mão de obra qualificada disponível e material, sem contar com a elevada inadimplência dos adquirentes.

Diante de tais alegações, entendo que não podem as construtoras demandadas/apelantes alegarem motivo de força maior ou caso fortuito para a não entrega da obra no prazo contratado, pois as causas arguidas para exclusão da responsabilidade são todas previsíveis no campo da construção civil.

Acrescento ainda, que para elidir a sua responsabilidade se faz necessário outros argumentos, fortes e consistentes para que se possa aceitar o descumprimento do contrato, uma vez que tais excludentes, de acordo com a doutrina, são aquelas que impossibilitam de forma absoluta a execução da obra e não simplesmente dificultam sua realização.

Devo ressaltar que, em face das teorias da responsabilidade aquiliana e contratual, já se manifestou o colendo STJ (Precedente: STJ-REsp 169375/CE), em favor do promitente comprador, visando evitar o enriquecimento ilícito das empresas do ramo da construção civil.

Dessa forma, verificada a culpa exclusiva da empresa demandada pelo descumprimento do contrato, é devida a indenização como forma de ressarcir os danos ocasionados a Autora. Noutras palavras, se houve injustificado descumprimento do contrato, é dever da ré ressarcir os autores pelos danos sofridos.

Dano Moral, em razão de atraso excessivo na entrega da obra. Hipótese que o atraso não se caracteriza como simples inadimplemento contratual e mero aborrecimento.

No meu entender a compra da casa própria gera expectativas e esperanças que, no caso em exame, acabaram frustradas.

A conduta das rés, que, postergaram a entrega do apartamento, seguramente atingiu a dignidade da adquirente, que não pode usufruir do bem adquirido no tempo esperado. Assim, embora a questão trate de inadimplemento contratual, risco inerente a qualquer negócio jurídico, justifica-se o pedido de reparação por Danos Morais solicitados.

A propósito a jurisprudência:

Isto porque, o procedimento inadequado das rés ocasionou angústia e desgosto aos autores, pois é notório que quem adquire o imóvel, contrai dívidas e efetua o pagamento regular das prestações, sente-se frustrado por não poder dispor do bem, sofrendo aflição psicológica, em razão do prolongado martírio de espera pela entrega da casa própria. Consequentemente, os danos extrapatrimoniais se fazem presentes (TJSP Ap. nº 0044332-77.2008.8.26.0000 - rel. Des. João Francisco Moreira Viejas j. 14.03.12).

Tal assertiva foi confirmada em decisão unanime e recentíssima, emanada do Colendo STJ que ao examinar a matéria assim decidiu:

Data do Julgamento:26/08/2019

Data da Publicação:30/08/2019



Órgão Julgador:T3 - TERCEIRA TURMA
Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144)

•
Ementa 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 protetatório do presente agravo interno tendo em vista alegação dissociada da realidade dos autos no que tange à quitação do saldo devedor pelo adquirente, sendo cabível a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.

Acórdão Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento do recurso, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro. (destaque nosso)

No tocante ao dano material, representados pelos lucros cessantes, julgado procedente no ato sentencial, entendo que razão assiste a autora, sendo plenamente justificável o seu pagamento. As perdas e danos consistem no equivalente aos prejuízos causados ao credor, ante o descumprimento da obrigação contratual por parte do devedor.

Trata-se, pois, de indenização destinada a restabelecer as partes ao estado anterior ao inadimplemento contratual, é aquilo que deixaram de usufruir em decorrência do atraso na entrega do bem.

Esta indenização corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no



cumprimento da obrigação, e independe da finalidade afirmada pelos autores. Nesse caso, a Corte Superior - STJ, já reconheceu que há presunção de prejuízo do promitente-comprador.

É nesse sentido a orientação da jurisprudência em casos semelhantes:

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO. 1. - A jurisprudência desta Casa é pacífica 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. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes... (STJ - AgRg no REsp 1202506/RJ - rel. Min. Sidnei Beneti - DJe 24/02/2012).

REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. - Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso (STJ - AgRg no Ag 692543/RJ - rel. Min. Humberto Gomes de Barros - DJ 27/08/2007).

CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA... LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES ... 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 Código de Processo Civil). Recurso não conhecido (STJ - REsp 644984/RJ - rel. Min. Nancy Andrighi - DJ 05/09/2005).

Sobre o tema, ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO, in "Curso de Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações", 9ª Ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2001, p. 242, assevera em relação aos casos semelhantes a este:

"...quem se propõe a adquirir bem imóvel tem em mira exercer, sobre ele, poderes de proprietário, quais sejam, os de usar, gozar, dispor e de reaver, quando do desapossamento injusto (art. do).

É certo, portanto, razoável e normal que o inadimplemento obrigacional, que prive o proprietário de fruir esse bem, ocasione, pelo menos, a ele lucro cessante correspondente à perda do rendimento, que tal imóvel poderia propiciar-lhe, o aluguel."

Extirpando dúvidas, colaciona-se outros julgados, também oriundos do STJ - Superior Tribunal de Justiça:

"(...) 3 - Configurado na instância ordinária o inadimplemento das parcelas a que estava o promitente comprador obrigado e o inadimplemento do promitente vendedor, viabilizada fica a condenação em lucros cessantes, expressados pela impossibilidade de uso e de locação do imóvel, durante todo o tempo, mais de 22 anos, de atraso na entrega do imóvel. Precedentes da Terceira e da Quarta Turmas.

4 - Recurso especial conhecido em parte e, nesta extensão, provido."(REsp



nº 155.091/RJ, 4ª Turma, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, unânime, j. 22/06/2004).

"CIVIL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. I - A petição inicial, embora não tenha fixado o quantum, especificou quais verbas integrariam os lucros cessantes devidos.

II - Conforme entendimento desta Corte, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. (...)"

(AgRg no RJ, 3ª Turma, Rel. Min. CASTRO FILHO, unânime, j. 15/09/2005).

E ainda, de outros Tribunais Pátrios.

"1. Se a construtora, sem causa, não entrega o imóvel no prazo previsto no compromisso, resta caracterizado seu inadimplemento, a autorizar a resolução do contrato.

2. Pauta-se na medida do justo a sentença que estabelece lucros cessantes, no caso, no equivalente ao valor de um aluguel mensal do imóvel, incidentes a partir da data em que deveria ser entregue a obra. (...)"

(Acórdão nº 2.540, Apelação Cível nº 150.386-2, 7ª Câmara Cível, Rel. Des. MÁRIO RAU, DJ 17/05/2004).

" (...). Devidos, na espécie, os lucros cessantes pelo descumprimento do prazo acertado para a entrega do imóvel, objeto de compromisso de compra e venda ". (REsp 320.417/RJ, Quarta Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, julg. 27.11.2001). A rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, pela falta de entrega do bem causada culposamente pela Construtora, não justifica por si só, a condenação por dano moral, já que mero dissabor decorrente de insucesso negocial não enseja tal indenização."

(Acórdão nº 463, Apelação Cível nº 167.030-6, 9ª Câmara Cível, Rel. Des. CUNHA RIBAS, DJ 01/04/2005).

Na acepção de Georges Ripert (in A Regra Moral nas Obrigações Civis. Campinas: Bookseller, trad. Osório de Oliveira, 2ª ed., 2002, p. 24):

"O dever de não fazer mal injustamente aos outros é o fundamento do princípio da responsabilidade civil; o dever de se não enriquecer à custa dos outros, a fonte da ação do enriquecimento sem causa". (Negritamos).

Dessa forma, se reconhece o acerto da decisão recorrida, para fins de condenar as empresas ré/rescorrentes, ao pagamento dos lucros cessantes, nos termos em que foi fixado pelo Togado Singular no decisum combatido.

Com relação à aplicação de multa moratória e a pretensão de suspensão de cobrança de taxa de evolução da obra, entendo que ficou bem explicitado pelo Magistrado na r. sentença, não merecendo acolhimento a irresignação e pretensão recursal.



Vejamos:

II. IV. DO PEDIDO DE APLICAÇÃO DA MULTA MORATÓRIA

Quanto ao pedido de reversão de multa prevista para a inadimplência do consumidor para a inadimplência da Requerida, entendo ser esta incabível, até mesmo porque a Demandada já está sendo penalizada a pagar danos morais; conceder tal pretensão importaria em enriquecimento sem causa por parte do Demandante, o que feriria o equilíbrio contratual (CDC, art. 4º, III).

II.V. DA PRETENSÃO DE SUSPENSÃO DE COBRANÇA DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA:

Quanto ao pedido de suspensão de cobrança de tarifa de evolução de obra, este juízo, em audiência preliminar (fls. 437/438), acolheu a ilegitimidade das Requeridas quanto a tal pretensão, uma vez que quem efetua a cobrança é a CEF – Caixa Econômica Federal. (negritamos). Nesse diapasão, no que diz respeito à fixação de honorários sucumbenciais, vale consignar que ocorre a sucumbência recíproca, uma vez que a apelada decaiu em parte da sua pretensão, pelo que devem ser proporcionalmente distribuídos, os quais considero arbitrados com prudência, moderação, e em consonância com os princípios de razoabilidade e proporcionalidade. Demais disso, justamente por assim entender e reconhecer que o Magistrado a quo fixou a verba advocatícia com razoabilidade e moderação, não pode ser considerada aviltante e nem excessiva.

Sobre a sucumbência recíproca, esta ocorre quando o autor sai vitorioso apenas em parte de sua pretensão, assim, tanto ele como o réu serão vencidos e vencedores, a um só tempo. Nesses casos, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas".

Nessa linha de inteligência, cabe salientar que não há como albergar as impugnações declinadas em ambos os recursos manejados pelos litigantes.

Por tais motivos, nos termos do voto declinado linhas acima, é de se negar provimento aos 2 (dois) Recursos de Apelação interposto mantendo incólume termos da r. sentença.

Este é o meu voto.

Belém (PA), 27 de julho de 2020.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR