



Número: **0060166-50.2013.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **06/02/2019**

Valor da causa: **R\$ 35.000,00**

Processo referência: **0060166-50.2013.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
GUAMA ENGENHARIA LTDA (APELANTE)		FABIO SARUBBI MILEO (ADVOGADO)	
VITOR HUGO FERREIRA COUTO (APELADO)		KENIA SOARES DA COSTA (ADVOGADO) HAROLDO SOARES DA COSTA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3733369	30/09/2020 07:57	Acórdão	Acórdão
3544120	30/09/2020 07:57	Relatório	Relatório
3544123	30/09/2020 07:57	Voto do Magistrado	Voto
3544124	30/09/2020 07:57	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0060166-50.2013.8.14.0301

APELANTE: GUAMA ENGENHARIA LTDA

APELADO: VITOR HUGO FERREIRA COUTO

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA

ACÓRDÃO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARÇA: CAPITAL

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0060166-50.2013.8.14.0301

APELANTE: GUAMÁ ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO FÁBIO SARUBÍ MILÉO – OAB/PA 15.830

APELADO: VITOR HUGO FERREIRA COUTO

ADVOGADOS: HAROLDO SOARES DA COSTA - OAB/PA 18.004 E

KÊNIA SOARES DA COSTA – OAB/PA 15.650

RELATORA: Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. REJEIÇÃO. MÉRITO. EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PLEITEADOS NO IMPORTE DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO IMÓVEL. PARÂMETRO USUALMENTE ADOTADO POR ESTA EGRÉGIA CORTE ESTADUAL. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO- CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. UNANIMIDADE .

RELATÓRIO

ACÓRDÃO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARÇA: CAPITAL

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0060166-50.2013.8.14.0301

APELANTE: GUAMÁ ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO FÁBIO SARUBÍ MILÉO – OAB/PA 15.830

APELADO: VITOR HUGO FERREIRA COUTO

ADVOGADOS: HAROLDO SOARES DA COSTA - OAB/PA 18.004 E



RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por GUAMÁ ENGENHARIA LTDA, em face de sentença (ID.1353027, fls.01/16) proferida pelo Juízo da 11ª Vara Cível e Empresarial da Capital, que nos autos da Ação de Obrigação de fazer c/c danos materiais e morais ajuizada por VITOR HUGO FERREIRA COUTO, julgou a demanda procedente para condenar a apelante a indenizar o autor a título de danos materiais/lucros cessantes, a quantia equivalente a 0,5% do valor atualizado imóvel, a partir de 01/07/2013, até a efetiva entrega do imóvel; condenou a ré a indenizar a título de danos morais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido de juros e correção monetária a partir do arbitramento e juros de mora a contar do evento danoso (data em que o imóvel deveria ser entregue); condenou, ainda, a ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação

Em suas razões recursais (ID. 1353028, fls. 02/16), as apelantes pugnam pela reforma da sentença, arguindo em sede de preliminar NULIDADE DA SENTENÇA por cerceamento de defesa e restrição do direito à prova, violação ao princípio do devido processo legal e seus consectários e afronta à constituição federal.

No mérito, argui que não existe nos autos a comprovação de qualquer prejuízo que possa ter sofrido o apelado, uma vez que os gastos com moradia não é de responsabilidade da construtora, mas sim do próprio apelado, além de que o atraso na entrega da unidade imobiliária, se houver, não é culpa da apelante, mas de terceiros; que a construtora não utilizou o prazo de tolerância porque quis, pois são vários e diversos fatores , inclusive de caso fortuito e força maior. Assim, como não há prova do efetivo prejuízo e base fática e legal para manutenção da sentença, requer a reforma, para excluir da condenação os danos materiais.

Sustenta que o apelado não conseguiu demonstrar de que forma o atraso das obras do imóvel teria repercutido na esfera de sua dignidade ensejando dano extrapatrimonial e não apenas mero aborrecimento, pugnando, em caso de eventual manutenção da sentença, pela minoração do quantum fixado a título de danos morais. Por fim, requer o conhecimento e provimento do presente recurso, declarando-se a nulidade da sentença.

O recorrido apresentou contrarrazões (ID. 1353029, fls. 02/13), pugnando pela confirmação da sentença prolatada pelo juízo a quo.

O recurso foi recebido no duplo efeito (ID. 1417873, fl.1).

É o relatório necessário.

VOTO

VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

Prefacialmente, justifico o julgamento do presente recurso fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, caput, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.



Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, (ID1353029, fls. 14/16), adequado à espécie e com preparo regular (ID. 1353028, fls. 2/13). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo conhecimento do recurso, passando à sua análise.

ANÁLISE E REJEIÇÃO DA PRELIMINAR ARGUIDA.

A apelante suscita a preliminar de cerceamento de defesa devido ao julgamento antecipado da lide decidido pelo juízo de primeiro grau, sob a assertiva de que ainda existem situações de fatos a serem provadas.

Todavia, considerando que o juiz da causa é o destinatário primordial da prova, a qual é produzida com o intuito de formar sua convicção sobre os fatos alegados pelas partes, assim como a relação jurídica discutida é baseada em contrato particular convencionado entre as partes, cuja cópia consta nos autos, entendo que o caso em concreto se amolda perfeitamente a hipótese do art. 355, inciso I do CPC.

Ademais, não procede a alegação da apelante quanto a necessidade da produção de prova documental no que se refere a apreciação dos lucros cessantes pedidos, haja vista que tais danos materiais na hipótese dos autos são presumidos, conforme jurisprudência pacífica do STJ, sendo a estipulação do seu quantum possível tão somente com os dados constantes no contrato, objeto da lide.

Da mesma forma, prescinde de prova testemunhal e depoimento pessoal das partes para a formação da convicção do magistrado quanto a existência ou não de caso fortuito e a aferição dos danos morais, uma vez que, em sua contestação (ID. 1353022, fls. 01/20), a apelante faz alegações genéricas sobre os óbices enfrentados para a construção do empreendimento sem fazer relação, de forma específica, com o caso em concreto, quais os casos fortuitos ocorridos e em que medida contribuíram para a prorrogação da data de entrega da obra em foco, bem como não apontaram a prova a ser produzida capaz de demonstrar a existência daquele caso fortuito e sua influência no atraso da obra. O mesmo raciocínio jurídico, se aplica aos danos morais requeridos pela autora, não demonstrando a apelante a necessidade de dilação probatória, além daquelas já existentes nos autos, para a sua aferição.

Assim, entendo que agiu corretamente o juízo a quo ao proceder ao julgamento antecipado da lide, adequando-se a demanda em debate a questão unicamente de direito, pelo que afastou a alegação de cerceamento de defesa.

Por essas motivações, rejeito a preliminar arguida e passo ao exame do mérito.

DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA ESTIPULADA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS. DO EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA FIXADO.

Verifica-se do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes (ID, 1353017 fls. 08/20; ID 1353018. pág. 1/5) a estipulação expressa, na cláusula 2.8, do prazo de entrega do empreendimento em dezembro/2012, em seguida, na cláusula 2.8.1, há previsão do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão das obras.

Sobre o assunto, como bem salientou o juiz de primeiro grau, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu reiteradas vezes acerca da validade da cláusula de tolerância desde que estipulada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO



CONSUMIDOR. VALIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO.

1. Sob a égide do CPC/73, era firme a jurisprudência do STJ no sentido de que "a comprovação da tempestividade do recurso especial, em decorrência de feriado local ou de suspensão de expediente forense no Tribunal de origem que implique prorrogação do termo final para sua interposição, pode ocorrer posteriormente, em sede de agravo regimental. Precedentes do STF e do STJ." (AgRg no AREsp 137.141/SE, Rel. Ministro ANTÔNIO CARLOS FERREIRA, CORTE ESPECIAL, julgado em 19/09/2012, DJe 15/10/2012).

2. No presente caso, o agravante comprovou nos embargos de fls. 465-472 que o Provimento 2297/15 TJSP determinou a suspensão do expediente forense e dos prazos processuais no período de 20/12/2015 a 17/01/2016. Por conseguinte, o recurso especial interposto no dia 21/01/2016 é tempestivo.

3. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que, apesar de não considerar abusiva a cláusula de tolerância, deve-se respeitar o prazo máximo de 180 dias para fins de atraso da entrega da unidade habitacional, sob pena de responsabilização.

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

5. A Segunda Seção do STJ definiu, em sede de repetitivo, a seguinte tese: "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

6. Na hipótese, destacou o acórdão recorrido que "Ao que consta o imóvel foi adquirido em stand de vendas do próprio empreendimento, com utilização de contrato padrão, sem especificação dos serviços de assessoria efetivamente prestados, nem indícios de que tenha sido dada ao consumidor a opção de escolher a contratação de outro corretor".

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1737415/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 30/09/2019) – grifo nosso.

Nesse diapasão, o prazo para entrega da obra que era el dezembro/2012 acrescido da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias permitido pela jurisprudência da corte superior, chegaria ao prazo final de junho/2013.

Sendo assim, conclui-se que, a partir de julho/2013, a requerida/ora apelante encontrava-se em mora na entrega do imóvel em questão.

CONFIGURADO O ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PLEITEADOS EM 0,5% DO VALOR DO CONTRATO. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ.

Desde que comprovado o descumprido do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sem que haja prova em contrário produzida pelo vendedor de que a mora contratual não lhe é imputável, o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento predominante no sentido da existência de presunção de prejuízo do promitente-comprador e, conseqüente, cabimento da condenação por lucros cessantes sem a necessidade de comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres:



CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA. DISPOSITIVOS LEGAIS INSUFICIENTES PARA FUNDAMENTAR A PRETENSÃO. SÚMULA Nº 284 DO STF. VALOR INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXCESSIVO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como descumprido. Incidência da Súmula nº 284 do STF.

4. A orientação firmada no âmbito do STJ é de que os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático probatório constante dos autos, só podem ser

alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante, o que não ocorre na hipótese vertente.

5. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

6. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

7. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp 1801537/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019)– grifo nosso.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO À LEI 12.424/2011. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. A Lei 12.424/2011 não foi aventada por ocasião do recurso especial, configurando-se, pois, inovação recursal, de forma que não há como conhecer do tema subjacente à citada lei.

2. A ausência da entrega do imóvel na data acordada no contrato, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, havendo presunção do prejuízo.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1794104/RO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019) – grifo nosso.

Nesse sentido, entendo cabível o ressarcimento do apelado pelo que deixou de auferir



do imóvel, desde julho/2013, data a partir da qual evidenciou-se a mora na entrega do bem em questão pela apelante.

Defende a apelante que a condenação de lucros cessantes seja reformada e arbitrada em cima de 0,5% do valor pago pelo autor, e não sobre o valor atualizado do imóvel, conforme consta na sentença.

Sem razão.

Entendo que seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Egrégia Corte Estadual, o percentual correspondente aos referidos lucros cessantes devem ser arbitrados no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, a incidir do mês de atraso até a efetiva entrega das chaves do apartamento.

Nesse sentido, colaciono julgados pátrios:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. HIPÓTESE DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO VERIFICADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INCABÍVEL AO CASO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I

- Insurgiram-se os Agravantes contra decisão singular que determinou, o pagamento de lucros cessantes ao Agravado, em virtude do atraso na entrega da obra, no valor de 0,5% sobre o valor do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e determinou a inversão do ônus da prova.

II Ressaltou o recorrente que não poderia ser aplicado os lucros cessantes, pois o agravado não havia adimplido o valor total do financiamento. Sobre a questão, verifica-se que, conforme previsão contratual, o comprador poderia optar pela quitação do saldo devedor mediante o financiamento bancário e se ainda restasse algum valor pendente deveria ser firmado um instrumento de confissão de dívida do saldo remanescente (cláusula V, 5.1, §2º - FL. 99). No entanto, não consta nos autos tal documento, por isso não restou nitidamente demonstrado que o valor firmado deixou de ser quitado em sua integralidade, sendo, então, incabível a alegação de que houve a exceção do contrato não cumprido.

III - 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, sendo, por isso, considerado presumido o dano e, conseqüentemente, cabível a aplicação de lucros cessantes, sendo pertinente que este se aplique no patamar de 0,5% sobre o valor do bem.

Precedentes. IV - A natureza consumerista da relação vertente não implica, necessariamente, na inversão do ônus da prova, pois esta medida se justifica quando é clara a dificuldade do consumidor de acesso a determinado meio probatório, conforme se verifica da normativa constante no art. 6º, do CDC, situação que se mostra patente no caso em tela, devendo ser reformada a decisão singular neste ponto.

V Recurso conhecido e provido em parte, para que não haja a inversão do ônus da prova. No entanto, para manter quantum indenizatório no patamar de 0,5% sobre valor do bem imóvel em questão. (2018.01759478-74, 189.369, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA,

Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-04-24, Publicado em 2018-05-04). grifo nosso.

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. (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). grifo nosso.

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE COBRANÇA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE RESIDENCIAL. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PARA ENTREGA. JUROS DE OBRAS DEVIDOS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS, ANTE A IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM, NA ESTEIRA DO ENTENDIMENTO ADOTADO NA UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 71005404025. INDENIZAÇÃO ESTABELECIDADA EM 0,5% SOBRE O VALOR PAGO PELO IMÓVEL. PAGAMENTO DE JUROS DE OBRA EFETUADO PELA RÉ, NÃO COMPROVADO. SENTENÇA MANTIDA. Prazo de tolerância de 180 dias. Afigura-se inadmissível o atraso na entrega da obra, quando ultrapassado o período de tolerância de 180 dias, a construtora mantenha-se inadimplente, por ofensa ao disposto no art. 122 do CC e no art. 51, IV, do CDC. Juros de obra. As partes firmaram contrato de compra e venda e, posteriormente, os autores celebraram contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, onde previsto prazo de construção/legalização do empreendimento de 25 meses (fl. 56), o que refletiu diretamente na incidência de encargos de juros de obra. Os dois contratos necessários à perfectibilização do negócio jurídico devem ser interpretados em conjunto e são, por sua natureza, complexos. Existe, no caso concreto, mora atribuída à construtora, considerando o prazo de construção previsto no contrato de financiamento firmado junto à CEF. Por corolário lógico, no caso concreto, são devidos os juros de obra requeridos pela parte demandante. Lucros cessantes devidos à razão de 0,5% sobre o

valor total do imóvel, ao mês, em virtude do atraso na entrega da obra, porquanto tratar-se de dano presumido. Sentença mantida, a teor do disposto no art. 46 da Lei 9.099/95. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (TJ/RS. Recurso Cível, Nº 71007838642, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em: 26-09-2018). grifo nosso.

DA ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO- CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL.

Com relação à alegação de não configuração do dano moral, entendo que não assiste razão à parte recorrente, visto que o atraso na entrega do empreendimento acima mencionado gera a possibilidade de pagamento de indenização. Isso porque, note-se, tal fato extrapola o mero aborrecimento, interferindo na esfera subjetiva da parte, causando dor, sofrimento, angústia e desespero.

No caso concreto, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento.

Isto porque, para parcela significativa dos brasileiros a aquisição da casa própria não se enquadra como algo corriqueiro e usual, pelo contrário, a maioria das famílias abdicam de outras aquisições durante o período da transação (promessa de compra e venda). Não raramente o planejamento das famílias sofre adaptações buscando honrar o compromisso assumido, inclusive abdicando-se de outras atividades.

Portanto, em relação aos danos morais, também entendo pela sua configuração, uma vez que, apesar de não decorrer de forma automática do inadimplemento contratual,



de acordo com a jurisprudência assentada do Superior Tribunal de Justiça, no caso em apreço, o imóvel deveria ter sido entregue ao recorrido em junho de 2013, porém mesmo após a prorrogação do prazo (dezembro de 2013), ainda não consta nos autos a entrega do imóvel, o que demonstra superar o mero aborrecimento, gerando profundo abalo psicológico ao recorrido e sua família.

Assim, o adquirente que teve a entrega frustrada dentro do prazo previsto, aliado ao fato de a obra ter sido entregue com excessivo atraso, torna inafastável a constatação de quão lesiva é tal situação, afinal, se ter a casa própria ainda é sonho de milhões de brasileiros, não menos tutelável é o direito de investir em imóveis, sendo que o não cumprimento do prazo causa os piores sentimentos, dentre eles o de incapacidade, desdém, deboche etc., afinal não há nada que possa ser feito, razão pela qual comprovada uma situação específica, o direito a indenizações por danos morais deve ser deferido, senão vejamos:

ia do STJ e dos demais Tribunais Brasileiros, in verbis:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 538.183 - SE (2014/0155431-0) RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO AGRAVANTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A ADVOGADOS : JOSÉ DANTAS DE SANTANA RAUL DE FARO ROLEMBERG NETO AGRAVADO : LUCIMEIRE SANTOS VIEIRA ADVOGADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS E OUTRO (S) DECISÃO Cuida-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o processamento de recurso especial, fundamentado na alínea c do permissivo constitucional, contra decisão proferida pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO BEM - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - MORA - CLÁUSULA PENAL - PERDAS E DANOS - CUMULAÇÃO POSSIBILIDADE. - DANO MORAL CONFIGURAÇÃO - MINORAÇÃO DO VALOR ARBITRADO PARA ATENDER AOS PRECEDENTES DESTA CORTE EM SITUAÇÕES SIMILARES - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - REFORMA DA DECISÃO DE 1º GRAU - DECISÃO UNÂNIME." (e-STJ, fl. 335)

(...)

Impende destacar que é reiterado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade, sendo apenas deferido de forma excepcional, somente nas hipóteses em que, da análise das circunstâncias que envolvem o ilícito material, possa extrair consequências sérias de cunho psicológico, que são resultados direto do inadimplemento culposos da empresa. De fato, na situação especial em deslinde, restou comprovado o grande constrangimento sofrido pela apelada, a ensejar o dever do apelante de indenizar, haja vista que o atraso na entrega do imóvel ultrapassou o mero dissabor ou contratempo.

(...)

Com efeito, entendo presente o dano moral, sendo extreme de dúvida no presente caso, a revolta, o constrangimento e as frustrações sofridas pela autora."(e-STJ, fls. 342/346)

(...)

"In casu, consoante os documentos colacionados aos autos (fls. 83/122), patente a perturbação nas relações psíquicas, na tranquilidade e nos sentimentos da autora que, em razão do atraso na entrega do seu apartamento (prevista para junho de 2011, com cláusula de tolerância de 180 dias úteis), necessitou adiar a data do casamento, marcada inicialmente para março de 2011, para maio de 2012, após a alteração da data por mais de uma vez e de ter iniciado os preparativos do matrimônio. Ademais, a autora se viu compelida ainda a arcar com aluguel de imóvel para a moradia da sua



família, somado a prestação do financiamento do apartamento em questão, além de ter que suportar as despesas decorrentes dos investimentos feitos com aquisição de material e objetos para nova moradia."(e-STJ, fl. 343). (STJ - AREsp: 538183 SE 2014/0155431-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 09/06/2015).

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CONSTRUTORA QUE NÃO CUMPRE O PRAZO ESTABELECIDO NO CONTRATO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. LUCROS CESSANTES NO VALOR PREFIXADO NO CONTRATO COMO ALUGUEL DO IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS POR VALOR ADIANTADO NO CURSO DA CONSTRUÇÃO. COTAS CONDOMINIAIS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INDENIZATÓRIO. 1 - Não configura mero aborrecimento o atraso por mais de 2 anos da entrega do imóvel, devendo ser reconhecido o direito à indenização por danos morais. 2 - Deve ser reconhecido o direito a lucros cessantes, cujo quantum corresponde ao montante prefixado em contrato a título de "aluguel pela utilização ilegal". 3 - Nulidade da cláusula de juros compensatórios no curso da construção da obra. Precedentes do STJ. 4 - Valores referentes às cotas condominiais vencidas antes da entrega do imóvel devem ser suportados pela alienante (art. 502 do NCCB). 5 - Rejeição do agravo retido. Apelação da autora que se dá parcial provimento e parcial provimento do recurso da ré para reduzir o valor da verba honorária para 10% sobre o valor da condenação.” (Apelação nº 0336153-73.2008.8.19.0001, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Teresa Castro Neves. j. 09.05.2012).

“CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Alegação de que a demora se deu em razão da crise econômica mundial e ocorrência de fortes chuvas na área do empreendimento. Previsão contratual de prorrogação de prazo para conclusão da obra alegação de ocorrência de caso fortuito ou força maior descabimento. Efeitos já superados pelo tempo. Ausência de mero dissabor experimentado pelo demandante. Danos morais configurados. Precedentes do STJ e desta Corte. Conhecimento e desprovimento do recurso.” (Apelação Cível nº 2012.016287-1, 3ª Câmara Cível do TJRN, Rel. Convocado Eduardo Pinheiro. unânime, DJe 07.03.2013).

“CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. PRETENSÃO DE COMPELIR A CONSTRUTORA A ENTREGAR O IMÓVEL, PAGAR MULTA CONTRATUAL E INDENIZAR O DANO MORAL DECORRENTE DA ESPERA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA ATACADA PELA CONSTRUTORA APENAS NO QUE TANGE AO DANO MORAL. Hipótese em que o imóvel foi entregue mais de dois anos após o prazo previsto, frustrando a justa expectativa do comprador de ver consumado o sonho da casa própria, cuja concretização demanda esforços de toda a família, e estendendo a necessidade de manter residência alugada. Dano moral configurado. Verba indenizatória fixada em consonância com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade e em respeito ao seu caráter punitivo e pedagógico. Termo inicial dos juros que deve ser modificado, para contarem-se a partir da data da sentença, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 0008924-92.2010.8.19.0212, 20ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Marco Antônio Ibrahim. j. 25.06.2012).



“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL QUE CONDENA A RÉ AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS. Irresignação da ré, requerendo a improcedência total do pedido e, subsidiariamente, a minoração do valor da condenação. Recurso adesivo da autora pleiteando a majoração do valor da condenação. Inadimplemento contratual que ultrapassa o mero aborrecimento. Dano moral configurado. Provimento integral ao segundo apelo, com fundamento no art. 557, caput, do CPC para fixar o valor dos danos em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), observados os critérios da razoabilidade, proporcionalidade e precedentes desta Corte.” (Apelação nº 0092177-26.2010.8.19.0002, 13ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Gabriel Zefiro. j. 31.05.2012).

“RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL ARBITRADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) PARA CADA AUTOR. APELAÇÃO. PEDIDO DE IMPROCEDÊNCIA. DESCABIMENTO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA NA ÍNTEGRA. Incontroverso o atraso na entrega do imóvel, insere-se na esfera do risco inerente ao empreendimento, cabendo a responsabilização da empresa na forma do artigo 14, caput do Código de Defesa do Consumidor e do artigo 927, parágrafo único do Código Civil de 2002. Responde a empresa independentemente de culpa pelos serviços oferecidos, bem como pelos riscos decorrentes do mesmo, salvo nas hipóteses do art. 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, quando decorrente de culpa exclusiva do consumidor ou terceiro, desde que provados pelo fornecedor do serviço, o que não ficou demonstrado no presente caso. Inequívoco o dever de indenizar. Quanto aos lucros cessantes, são devidos, computando-se no valor o que deixaram de auferir com o aluguel do imóvel, eis que devem ser presumidos, pois indiscutível a restrição à fruição do bem imóvel, decorrentes do atraso na entrega do imóvel, sendo inequívoco o dano causado, devendo ser indenizado, sob pena de enriquecimento ilícito da parte que deu causa ao atraso. Precedentes citados: 0001292-90.2011.8.19.0208. 1ª Ementa. Apelação Des. Renata Cotta. Julgamento: 09.11.2011 Terceira Câmara Cível; 0019293-57.2010.8.19.0209 1ª Ementa. Apelação. Des. Nagib Slaibi Julgamento: 30.11.2011. Sexta Câmara Cível. Desprovimento do recurso.” (Apelação nº 0011378-30.2009.8.19.0002, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Nagib Slaibi. j. 16.05.2012).

Não é justo que a apelante, que descumpriu o contrato, não venha a se responsabilizar financeiramente pelo atraso na entrega do imóvel, pois frustrou as expectativas do consumidor.

O atraso injustificado na entrega de empreendimentos imobiliários gera a possibilidade de indenização do comprador/consumidor em razão de ter sido desrespeitada a legislação consumerista e os princípios norteadores do contrato celebrado, dentre eles o da boa-fé objetiva. Note-se que o longo atraso na entrega do empreendimento gera dano/frustração à parte consumidora, caracterizando a existência de ato ilícito, devendo ser mantida a sentença quanto aos danos morais, inclusive, quanto ao valor da condenação em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Pelo exposto, conheço e nego provimento ao recurso de apelação interposto para manter a sentença vergastada em todos os seus termos.

É como voto.

Belém-PA, _____ de _____ de 2020.



Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora

Belém, 30/09/2020



Assinado eletronicamente por: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO - 30/09/2020 07:57:14

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20093007571399900000003624051>

Número do documento: 20093007571399900000003624051

ACÓRDÃO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA: CAPITAL

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0060166-50.2013.8.14.0301

APELANTE: GUAMÁ ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO FÁBIO SARUBÍ MILÉO – OAB/PA 15.830

APELADO: VITOR HUGO FERREIRA COUTO

ADVOGADOS: HAROLDO SOARES DA COSTA - OAB/PA 18.004 E

KÊNIA SOARES DA COSTA – OAB/PA 15.650

RELATORA: Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por GUAMÁ ENGENHARIA LTDA, em face de sentença (ID.1353027, fls.01/16) proferida pelo Juízo da 11ª Vara Cível e Empresarial da Capital, que nos autos da Ação de Obrigação de fazer c/c danos materiais e morais ajuizada por VITOR HUGO FERREIRA COUTO, julgou a demanda procedente para condenar a apelante a indenizar o autor a título de danos materiais/lucros cessantes, a quantia equivalente a 0,5% do valor atualizado imóvel, a partir de 01/07/2013, até a efetiva entrega do imóvel; condenou a ré a indenizar a título de danos morais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido de juros e correção monetária a partir do arbitramento e juros de mora a contar do evento danoso (data em que o imóvel deveria ser entregue); condenou, ainda, a ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação

Em suas razões recursais (ID. 1353028, fls. 02/16), as apelantes pugnam pela reforma da sentença, arguindo em sede de preliminar NULIDADE DA SENTENÇA por cerceamento de defesa e restrição do direito à prova, violação ao princípio do devido processo legal e seus consectários e afronta à constituição federal.

No mérito, argui que não existe nos autos a comprovação de qualquer prejuízo que possa ter sofrido o apelado, uma vez que os gastos com moradia não é de responsabilidade da construtora, mas sim do próprio apelado, além de que o atraso na entrega da unidade imobiliária, se houver, não é culpa da apelante, mas de terceiros; que a construtora não utilizou o prazo de tolerância porque quis, pois são vários e diversos fatores , inclusive de caso fortuito e força maior. Assim, como não há prova do efetivo prejuízo e base fática e legal para manutenção da sentença, requer a reforma, para excluir da condenação os danos materiais.

Sustenta que o apelado não conseguiu demonstrar de que forma o atraso das obras do imóvel teria repercutido na esfera de sua dignidade ensejando dano extrapatrimonial e não apenas mero aborrecimento, pugnando, em caso de eventual manutenção da sentença, pela minoração do quantum fixado a título de danos morais.

Por fim, requer o conhecimento e provimento do presente recurso, declarando-se a nulidade da sentença.

O recorrido apresentou contrarrazões (ID. 1353029, fls. 02/13), pugnando pela confirmação da sentença prolatada pelo juízo a quo.

O recurso foi recebido no duplo efeito (ID. 1417873, fl.1).

É o relatório necessário.



VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

Prefacialmente, justifico o julgamento do presente recurso fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, caput, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, (ID1353029, fls. 14/16), adequado à espécie e com preparo regular (ID. 1353028, fls. 2/13). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo conhecimento do recurso, passando à sua análise.

ANÁLISE E REJEIÇÃO DA PRELIMINAR ARGUIDA.

A apelante suscita a preliminar de cerceamento de defesa devido ao julgamento antecipado da lide decidido pelo juízo de primeiro grau, sob a assertiva de que ainda existem situações de fatos a serem provadas.

Todavia, considerando que o juiz da causa é o destinatário primordial da prova, a qual é produzida com o intuito de formar sua convicção sobre os fatos alegados pelas partes, assim como a relação jurídica discutida é baseada em contrato particular convencionado entre as partes, cuja cópia consta nos autos, entendo que o caso em concreto se amolda perfeitamente a hipótese do art. 355, inciso I do CPC.

Ademais, não procede a alegação da apelante quanto a necessidade da produção de prova documental no que se refere a apreciação dos lucros cessantes pedidos, haja vista que tais danos materiais na hipótese dos autos são presumidos, conforme jurisprudência pacífica do STJ, sendo a estipulação do seu quantum possível tão somente com os dados constantes no contrato, objeto da lide.

Da mesma forma, prescinde de prova testemunhal e depoimento pessoal das partes para a formação da convicção do magistrado quanto a existência ou não de caso fortuito e a aferição dos danos morais, uma vez que, em sua contestação (ID. 1353022, fls. 01/20), a apelante faz alegações genéricas sobre os óbices enfrentados para a construção do empreendimento sem fazer relação, de forma específica, com o caso em concreto, quais os casos fortuitos ocorridos e em que medida contribuíram para a prorrogação da data de entrega da obra em foco, bem como não apontaram a prova a ser produzida capaz de demonstrar a existência daquele caso fortuito e sua influência no atraso da obra. O mesmo raciocínio jurídico, se aplica aos danos morais requeridos pela autora, não demonstrando a apelante a necessidade de dilação probatória, além daquelas já existentes nos autos, para a sua aferição.

Assim, entendo que agiu corretamente o juízo a quo ao proceder ao julgamento antecipado da lide, adequando-se a demanda em debate a questão unicamente de direito, pelo que afastado a alegação de cerceamento de defesa.

Por essas motivações, rejeito a preliminar arguida e passo ao exame do mérito.

DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA ESTIPULADA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS. DO EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA FIXADO.

Verifica-se do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes (ID, 1353017 fls. 08/20; ID 1353018. pág. 1/5) a estipulação expressa, na cláusula 2.8, do prazo de entrega do empreendimento em dezembro/2012, em seguida, na cláusula 2.8.1, há previsão do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a



conclusão das obras.

Sobre o assunto, como bem salientou o juiz de primeiro grau, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu reiteradas vezes acerca da validade da cláusula de tolerância desde que estipulada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO.

1. Sob a égide do CPC/73, era firme a jurisprudência do STJ no sentido de que "a comprovação da tempestividade do recurso

especial, em decorrência de feriado local ou de suspensão de expediente forense no Tribunal de origem que implique prorrogação do termo final para sua interposição, pode ocorrer posteriormente, em sede de agravo regimental. Precedentes do STF e do STJ." (AgRg no AREsp 137.141/SE, Rel. Ministro ANTÔNIO CARLOS FERREIRA, CORTE ESPECIAL, julgado em 19/09/2012, DJe 15/10/2012).

2. No presente caso, o agravante comprovou nos embargos de fls. 465-472 que o Provimento 2297/15 TJSP determinou a suspensão do expediente forense e dos prazos processuais no período de 20/12/2015 a 17/01/2016. Por conseguinte, o recurso especial interposto no dia 21/01/2016 é tempestivo.

3. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que, apesar de não considerar abusiva a cláusula de tolerância, deve-se respeitar o prazo máximo de 180 dias para fins de atraso da entrega da unidade habitacional, sob pena de responsabilização.

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

5. A Segunda Seção do STJ definiu, em sede de repetitivo, a seguinte tese: "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

6. Na hipótese, destacou o acórdão recorrido que "Ao que consta o imóvel foi adquirido em stand de vendas do próprio empreendimento, com utilização de contrato padrão, sem especificação dos serviços de assessoria efetivamente prestados, nem indícios de que tenha sido dada ao consumidor a opção de escolher a contratação de outro corretor".

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1737415/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 30/09/2019) – grifo nosso.

Nesse diapasão, o prazo para entrega da obra que era el dezembro/2012 acrescido da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias permitido pela jurisprudência da corte superior, chegaria ao prazo final de junho/2013.

Sendo assim, conclui-se que, a partir de julho/2013, a requerida/ora apelante encontrava-se em mora na entrega do imóvel em questão.

CONFIGURADO O ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CABÍVEIS OS LUCROS



CESSANTES PLEITEADOS EM 0,5% DO VALOR DO CONTRATO. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ.

Desde que comprovado o descumprido do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sem que haja prova em contrário produzida pelo vendedor de que a mora contratual não lhe é imputável, o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento predominante no sentido da existência de presunção de prejuízo do promitente-comprador e, conseqüente, cabimento da condenação por lucros cessantes sem a necessidade de comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA. DISPOSITIVOS LEGAIS INSUFICIENTES PARA FUNDAMENTAR A PRETENSÃO. SÚMULA Nº 284 DO STF. VALOR INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXCESSIVO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como descumprido. Incidência da Súmula nº 284 do STF.

4. A orientação firmada no âmbito do STJ é de que os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático probatório constante dos autos, só podem ser

alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante, o que não ocorre na hipótese vertente.

5. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

6. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

7. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AglInt no REsp 1801537/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019)– grifo nosso.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO À LEI 12.424/2011. INOVAÇÃO RECURSAL.



1. A Lei 12.424/2011 não foi aventada por ocasião do recurso especial, configurando-se, pois, inovação recursal, de forma que não há como conhecer do tema subjacente à citada lei.
2. A ausência da entrega do imóvel na data acordada no contrato, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, havendo presunção do prejuízo.
3. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp 1794104/RO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019) – grifo nosso.

Nesse sentido, entendo cabível o ressarcimento do apelado pelo que deixou de auferir do imóvel, desde julho/2013, data a partir da qual evidenciou-se a mora na entrega do bem em questão pela apelante.

Defende a apelante que a condenação de lucros cessantes seja reformada e arbitrada em cima de 0,5% do valor pago pelo autor, e não sobre o valor atualizado do imóvel, conforme consta na sentença.

Sem razão.

Entendo que seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Egrégia Corte Estadual, o percentual correspondente aos referidos lucros cessantes devem ser arbitrados no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, a incidir do mês de atraso até a efetiva entrega das chaves do apartamento.

Nesse sentido, colaciono julgados pátrios:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. HIPÓTESE DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO VERIFICADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INCABÍVEL AO CASO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - Insurgiram-se os Agravantes contra decisão singular que determinou, o pagamento de lucros cessantes ao Agravado, em virtude do atraso na entrega da obra, no valor de 0,5% sobre o valor do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e determinou a inversão do ônus da prova. II Ressaltou o recorrente que não poderia ser aplicado os lucros cessantes, pois o agravado não havia adimplido o valor total do financiamento. Sobre a questão, verifica-se que, conforme previsão contratual, o comprador poderia optar pela quitação do saldo devedor mediante o financiamento bancário e se ainda restasse algum valor pendente deveria ser firmado um instrumento de confissão de dívida do saldo remanescente (cláusula V, 5.1, §2º - FL. 99). No entanto, não consta nos autos tal documento, por isso não restou nitidamente demonstrado que o valor firmado deixou de ser quitado em sua integralidade, sendo, então, incabível a alegação de que houve a exceção do contrato não cumprido. III - 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, sendo, por isso, considerado presumido o dano e, conseqüentemente, cabível a aplicação de lucros cessantes, sendo pertinente que este se aplique no patamar de 0,5% sobre o valor do bem. Precedentes. IV - A natureza consumerista da relação vertente não implica, necessariamente, na inversão do ônus da prova, pois esta medida se justifica quando é clara a dificuldade do consumidor de acesso a determinado meio probatório, conforme se verifica da normativa constante no art. 6º, do CDC, situação que se mostra patente no caso em tela, devendo ser reformada a decisão singular neste ponto. V Recurso conhecido e provido em parte, para que não haja a inversão do ônus da prova. No entanto, para manter quantum indenizatório no patamar de 0,5% sobre valor do bem imóvel em questão. (2018.01759478-74, 189.369, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA,



Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-04-24, Publicado em 2018-05-04). grifo nosso.

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. (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). grifo nosso.

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE COBRANÇA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE RESIDENCIAL. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PARA ENTREGA. JUROS DE OBRAS DEVIDOS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS, ANTE A IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM, NA ESTEIRA DO ENTENDIMENTO ADOTADO NA UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 71005404025. INDENIZAÇÃO ESTABELECIDADA EM 0,5% SOBRE O VALOR PAGO PELO IMÓVEL. PAGAMENTO DE JUROS DE OBRA EFETUADO PELA RÉ, NÃO COMPROVADO. SENTENÇA MANTIDA. Prazo de tolerância de 180 dias. Afigura-se inadmissível o atraso na entrega da obra, quando ultrapassado o período de tolerância de 180 dias, a construtora mantenha-se inadimplente, por ofensa ao disposto no art. 122 do CC e no art. 51, IV, do CDC. Juros de obra. As partes firmaram contrato de compra e venda e, posteriormente, os autores celebraram contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, onde previsto prazo de construção/legalização do empreendimento de 25 meses (fl. 56), o que refletiu diretamente na incidência de encargos de juros de obra. Os dois contratos necessários à perfectibilização do negócio jurídico devem ser interpretados em conjunto e são, por sua natureza, complexos. Existe, no caso concreto, mora atribuída à construtora, considerando o prazo de construção previsto no contrato de financiamento firmado junto à CEF. Por corolário lógico, no caso concreto, são devidos os juros de obra requeridos pela parte demandante. Lucros cessantes devidos à razão de 0,5% sobre o

valor total do imóvel, ao mês, em virtude do atraso na entrega da obra, porquanto tratar-se de dano presumido. Sentença mantida, a teor do disposto no art. 46 da Lei 9.099/95. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (TJ/RS. Recurso Cível, Nº 71007838642, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em: 26-09-2018). grifo nosso.

DA ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO- CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL.

Com relação à alegação de não configuração do dano moral, entendo que não assiste razão à parte recorrente, visto que o atraso na entrega do empreendimento acima mencionado gera a possibilidade de pagamento de indenização. Isso porque, note-se, tal fato extrapola o mero aborrecimento, interferindo na esfera subjetiva da parte,



causando dor, sofrimento, angústia e desespero.

No caso concreto, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento.

Isto porque, para parcela significativa dos brasileiros a aquisição da casa própria não se enquadra como algo corriqueiro e usual, pelo contrário, a maioria das famílias abdicam de outras aquisições durante o período da transação (promessa de compra e venda). Não raramente o planejamento das famílias sofre adaptações buscando honrar o compromisso assumido, inclusive abdicando-se de outras atividades.

Portanto, em relação aos danos morais, também entendo pela sua configuração, uma vez que, apesar de não decorrer de forma automática do inadimplemento contratual, de acordo com a jurisprudência assentada do Superior Tribunal de Justiça, no caso em apreço, o imóvel deveria ter sido entregue ao recorrido em junho de 2013, porém mesmo após a prorrogação do prazo (dezembro de 2013), ainda não consta nos autos a entrega do imóvel, o que demonstra superar o mero aborrecimento, gerando profundo abalo psicológico ao recorrido e sua família.

Assim, o adquirente que teve a entrega frustrada dentro do prazo previsto, aliado ao fato de a obra ter sido entregue com excessivo atraso, torna inafastável a constatação de quão lesiva é tal situação, afinal, se ter a casa própria ainda é sonho de milhões de brasileiros, não menos tutelável é o direito de investir em imóveis, sendo que o não cumprimento do prazo causa os piores sentimentos, dentre eles o de incapacidade, desdém, deboche etc., afinal não há nada que possa ser feito, razão pela qual comprovada uma situação específica, o direito a indenizações por danos morais deve ser deferido, senão vejamos:

ia do STJ e dos demais Tribunais Brasileiros, in verbis:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 538.183 - SE (2014/0155431-0) RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO AGRAVANTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A ADVOGADOS : JOSÉ DANTAS DE SANTANA RAUL DE FARO ROLEMBERG NETO AGRAVADO : LUCIMEIRE SANTOS VIEIRA ADVOGADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS E OUTRO (S) DECISÃO Cuida-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o processamento de recurso especial, fundamentado na alínea c do permissivo constitucional, contra decisão proferida pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO BEM - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - MORA - CLÁUSULA PENAL - PERDAS E DANOS - CUMULAÇÃO POSSIBILIDADE. - DANO MORAL CONFIGURAÇÃO - MINORAÇÃO DO VALOR ARBITRADO PARA ATENDER AOS PRECEDENTES DESTA CORTE EM SITUAÇÕES SIMILARES - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - REFORMA DA DECISÃO DE 1º GRAU - DECISÃO UNÂNIME." (e-STJ, fl. 335)

(...)

Impende destacar que é reiterado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade, sendo apenas deferido de forma excepcional, somente nas hipóteses em que, da análise das circunstâncias que envolvem o ilícito material, possa extrair consequências sérias de cunho psicológico, que são resultados direto do inadimplemento culposos da empresa. De fato, na situação especial em deslinde, restou comprovado o grande constrangimento sofrido pela apelada, a ensejar o dever do apelante de indenizar, haja vista que o atraso na entrega do imóvel ultrapassou o mero dissabor ou contratempo.

(...)

Com efeito, entendo presente o dano moral, sendo extreme de dúvida no presente



caso, a revolta, o constrangimento e as frustrações sofridas pela autora."(e-STJ, fls. 342/346)

(...)

"In casu, consoante os documentos colacionados aos autos (fls. 83/122), patente a perturbação nas relações psíquicas, na tranquilidade e nos sentimentos da autora que, em razão do atraso na entrega do seu apartamento (prevista para junho de 2011, com cláusula de tolerância de 180 dias úteis), necessitou adiar a data do casamento, marcada inicialmente para março de 2011, para maio de 2012, após a alteração da data por mais de uma vez e de ter iniciado os preparativos do matrimônio. Ademais, a autora se viu compelida ainda a arcar com aluguel de imóvel para a moradia da sua família, somado a prestação do financiamento do apartamento em questão, além de ter que suportar as despesas decorrentes dos investimentos feitos com aquisição de material e objetos para nova moradia."(e-STJ, fl. 343). (STJ - AREsp: 538183 SE 2014/0155431-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 09/06/2015).

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CONSTRUTORA QUE NÃO CUMPRE O PRAZO ESTABELECIDO NO CONTRATO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. LUCROS CESSANTES NO VALOR PREFIXADO NO CONTRATO COMO ALUGUEL DO IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS POR VALOR ADIANTADO NO CURSO DA CONSTRUÇÃO. COTAS CONDOMINIAIS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INDENIZATÓRIO. 1 - Não configura mero aborrecimento o atraso por mais de 2 anos da entrega do imóvel, devendo ser reconhecido o direito à indenização por danos morais. 2 - Deve ser reconhecido o direito a lucros cessantes, cujo quantum corresponde ao montante prefixado em contrato a título de "aluguel pela utilização ilegal". 3 - Nulidade da cláusula de juros compensatórios no curso da construção da obra. Precedentes do STJ. 4 - Valores referentes às cotas condominiais vencidas antes da entrega do imóvel devem ser suportados pela alienante (art. 502 do NCCB). 5 - Rejeição do agravo retido. Apelação da autora que se dá parcial provimento e parcial provimento do recurso da ré para reduzir o valor da verba honorária para 10% sobre o valor da condenação.” (Apelação nº 0336153-73.2008.8.19.0001, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Teresa Castro Neves. j. 09.05.2012).

“CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Alegação de que a demora se deu em razão da crise econômica mundial e ocorrência de fortes chuvas na área do empreendimento. Previsão contratual de prorrogação de prazo para conclusão da obra alegação de ocorrência de caso fortuito ou força maior descabimento. Efeitos já superados pelo tempo. Ausência de mero dissabor experimentado pelo demandante. Danos morais configurados. Precedentes do STJ e desta Corte. Conhecimento e desprovimento do recurso.” (Apelação Cível nº 2012.016287-1, 3ª Câmara Cível do TJRN, Rel. Convocado Eduardo Pinheiro. unânime, DJe 07.03.2013).

“CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. PRETENSÃO DE COMPELIR A CONSTRUTORA A ENTREGAR O IMÓVEL, PAGAR MULTA CONTRATUAL E INDENIZAR O DANO MORAL DECORRENTE DA ESPERA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA ATACADA PELA CONSTRUTORA APENAS NO QUE TANGE AO DANO MORAL. Hipótese em que o imóvel foi entregue mais de dois anos após o prazo previsto, frustrando a justa



expectativa do comprador de ver consumado o sonho da casa própria, cuja concretização demanda esforços de toda a família, e estendendo a necessidade de manter residência alugada. Dano moral configurado.

Verba indenizatória fixada em consonância com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade e em respeito ao seu caráter punitivo e pedagógico. Termo inicial dos juros que deve ser modificado, para contarem-se a partir da data da sentença, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 0008924-92.2010.8.19.0212, 20ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Marco Antônio Ibrahim. j. 25.06.2012).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL QUE CONDENA A RÉ AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS. Irresignação da ré, requerendo a improcedência total do pedido e, subsidiariamente, a minoração do valor da condenação. Recurso adesivo da autora pleiteando a majoração do valor da condenação. Inadimplemento contratual que ultrapassa o mero aborrecimento. Dano moral configurado. Provimento integral ao segundo apelo, com fundamento no art. 557, caput, do CPC para fixar o valor dos danos em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), observados os critérios da razoabilidade, proporcionalidade e precedentes desta Corte.” (Apelação nº 0092177-26.2010.8.19.0002, 13ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Gabriel Zefiro. j. 31.05.2012).

“RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL ARBITRADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) PARA CADA AUTOR. APELAÇÃO. PEDIDO DE IMPROCEDÊNCIA. DESCABIMENTO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA NA ÍNTEGRA. Incontroverso o atraso na entrega do imóvel, insere-se na esfera do risco inerente ao empreendimento, cabendo a responsabilização da empresa na forma do artigo 14, caput do Código de Defesa do Consumidor e do artigo 927, parágrafo único do Código Civil de 2002. Responde a empresa independentemente de culpa pelos serviços oferecidos, bem como pelos riscos decorrentes do mesmo, salvo nas hipóteses do art. 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, quando decorrente de culpa exclusiva do consumidor ou terceiro, desde que provados pelo fornecedor do serviço, o que não ficou demonstrado no presente caso. Inequívoco o dever de indenizar. Quanto aos lucros cessantes, são devidos, computando-se no valor o que deixaram de auferir com o aluguel do imóvel, eis que devem ser presumidos, pois indiscutível a restrição à fruição do bem imóvel, decorrentes do atraso na entrega do imóvel, sendo inequívoco o dano causado, devendo ser indenizado, sob pena de enriquecimento ilícito da parte que deu causa ao atraso. Precedentes citados: 0001292-90.2011.8.19.0208. 1ª Ementa. Apelação Des. Renata Cotta. Julgamento: 09.11.2011 Terceira Câmara Cível; 0019293-57.2010.8.19.0209 1ª Ementa. Apelação. Des. Nagib Slaibi Julgamento: 30.11.2011. Sexta Câmara Cível. Desprovemento do recurso.” (Apelação nº 0011378-30.2009.8.19.0002, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Nagib Slaibi. j. 16.05.2012).

Não é justo que a apelante, que descumpriu o contrato, não venha a se responsabilizar financeiramente pelo atraso na entrega do imóvel, pois frustrou as expectativas do consumidor.

O atraso injustificado na entrega de empreendimentos imobiliários gera a possibilidade de indenização do comprador/consumidor em razão de ter sido desrespeitada a legislação consumerista e os princípios norteadores do contrato celebrado, dentre eles o da boa-fé objetiva. Note-se que o longo atraso na entrega do empreendimento gera dano/frustração à parte consumidora, caracterizando a existência de ato ilícito,



devendo ser mantida a sentença quanto aos danos morais, inclusive, quanto ao valor da condenação em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Pelo exposto, conheço e nego provimento ao recurso de apelação interposto para manter a sentença vergastada em todos os seus termos.

É como voto.

Belém-PA, _____ de _____ de 2020.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora



ACÓRDÃO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA: CAPITAL

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0060166-50.2013.8.14.0301

APELANTE: GUAMÁ ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO FÁBIO SARUBÍ MILÉO – OAB/PA 15.830

APELADO: VITOR HUGO FERREIRA COUTO

ADVOGADOS: HAROLDO SOARES DA COSTA - OAB/PA 18.004 E

KÊNIA SOARES DA COSTA – OAB/PA 15.650

RELATORA: Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. REJEIÇÃO. MÉRITO. EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PLEITEADOS NO IMPORTE DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO IMÓVEL. PARÂMETRO USUALMENTE ADOTADO POR ESTA EGRÉGIA CORTE ESTADUAL. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO- CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. UNANIMIDADE .

