



Número: **0803878-39.2019.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **29/10/2020**

Valor da causa: **R\$ 187.234,90**

Processo referência: **0803878-39.2019.8.14.0301**

Assuntos: **Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Material**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

| Partes | Procurador/Terceiro vinculado |
|---|--|
| JOEL NICACIO DE SOUSA (APELANTE) | FERNANDO JORGE DIAS DE SOUZA (ADVOGADO) MARCELO ALIRIO DOS SANTOS PAES (ADVOGADO) |
| INGRID DO SOCORRO VASCONCELOS DE SOUSA (APELANTE) | FERNANDO JORGE DIAS DE SOUZA (ADVOGADO) MARCELO ALIRIO DOS SANTOS PAES (ADVOGADO) |
| AMANHA INCORPORADORA LTDA (APELADO) | FABIO RIVELLI (ADVOGADO) |

| Documentos | | | |
|------------|---------------------|------------------------------------|-----------|
| Id. | Data | Documento | Tipo |
| 6093801 | 25/08/2021 08:10 | Acórdão | Acórdão |
| 5619095 | 25/08/2021 08:10 | Relatório | Relatório |
| 5619097 | 25/08/2021 08:10 | Voto do Magistrado | Voto |
| 5619100 | 25/08/2021 08:10 | Ementa | Ementa |



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0803878-39.2019.8.14.0301

APELANTE: JOEL NICACIO DE SOUSA, INGRID DO SOCORRO VASCONCELOS DE SOUSA

APELADO: AMANHA INCORPORADORA LTDA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA

EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INADIMPLENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. OCORRÊNCIA. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTES OS DANOS MORAIS. REFORMA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. CIRCUNSTÂNCIAS QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO. RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL

PROCESSO Nº 0803878-39.2019.8.14.0301



COMARCA: CAPITAL

APELANTES: JOEL NICÁCIO DE SOUSA e INGRID DO SOCORRO VASCONCELOS DE SOUZA

ADVOGADO: FERNANDO JORGE DIAS DE SOUZA E OUTRO

APELADO: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: FÁBIO RIVELLI

RELATORA: Des. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Vistos os autos.

Trata-se de Recurso de Apelação interposto por JOEL NICACIO DE SOUSA e INGRID DO SOCORRO VASCONCELOS DE SOUSA, em face da sentença - ID.3910917, Pág. 1 /17 proferida pelo Juízo da 10ª Vara Cível de Belém, que nos autos da [Ação Declaratória de Inadimplemento Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Materiais](#) (ID. 3910858 pág. 1/25), julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na Inicial ajuizada pelos apelantes.

A ação originária foi ajuizada em razão de atraso na entrega do imóvel de responsabilidade da Requerida/apelada. Alegam os Autores que o prazo máximo para conclusão da construção seria no mês em junho de 2015, já com a tolerância de mais 180 (cento e oitenta) dias.

O Autor requereu indenização por danos morais no valor de R\$100.000,00 e danos materiais na modalidade de lucros cessantes, devendo ser utilizado o valor mensal correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor de mercado do bem adquirido, ou seja, o valor de R\$ 936,17 (novecentos e trinta e seis reais e dezessete centavos) por mês de atraso, perfazendo o total de R\$29.021,27 (vinte e nove mil, cinte e um reais e vinte e sete centavos), acrescidos de juros e correção monetária.

O Juízo sentenciante deu parcial provimento aos pedidos autorais somente para condenar a Requerida a pagar aos autores uma indenização por danos



materiais/lucros cessantes no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel estabelecido no contrato, por mês de atraso, valores esses devidos durante a mora, isto é, desde o esgotamento do prazo de tolerância até a entrega da unidade (julho de 2018), condenando as partes, a ratearem, em partes iguais, as despesas e custas processuais, assim como os honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, em decorrência da sucumbência recíproca, *ex vi* do art. 86, caput, do CPC.

Irresignados, os autores interpuseram o presente Recurso de Apelação, pugnando pelo reconhecimento dos danos morais causados em consequência do descumprimento do pacto firmado entre partes, argumentando, em síntese, que a situação em que se viram envolvidos após o longo período para que a requerida entregasse o imóvel, que perdurou 2 anos e 7 meses de atraso, extrapolou em muito, o prazo estabelecido contratualmente, o que causou aos autores angústia e insegurança, capazes de configurar danos morais, na medida em que superaram os meros dissabores da vida moderna, bem como o desconforto que todos estão sujeitos em virtude da vida em sociedade.

Prossegue argumentando que o longo atraso no cumprimento do objeto contratual, mesmo diante do adimplemento fiel das obrigações contratuais por parte dos apelantes, tem como consequência a legítima frustração da expectativa do consumidor quanto à obtenção de sua casa própria, por transcender o mero dissabor, haja vista que não se trata de simples inadimplemento contratual.

Finalizam pugnando pelo conhecimento e provimento do presente recurso, para que seja procedida à reforma parcial da sentença recorrida para condenar a requerida/apelada, além dos danos materiais (lucros cessantes), a qual fora condenada em primeiro grau, também seja condenada ao pagamento dos Danos Morais, bem como ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

A Ré/Apelada não apresentou contrarrazões ao Recurso de Apelação, conforme certificado no ID. 3910923, pág. 1.

Em sede de juízo de admissibilidade, o Recurso foi recebido em seus efeitos devolutivo e suspensivo (CPC, art. 1.012, *caput*), conforme ID.4120638, pág. 1.

É o relatório.



VOTO

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço da insurgência.

Trata-se de apelo interposto contra sentença de parcial procedência dos pedidos, irresignada com a improcedência do pleito de danos morais por atraso na entrega de obra.

Não havendo preliminares passo a análise do mérito.

Cinge-se a controvérsia recursal acerca do cabimento da indenização por danos morais, pela inobservância de cláusula contratual pela construtora ré/apelada, no que se refere a entrega do imóvel adquirido pelos autores, que extrapolou o prazo estabelecido de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, caracterizando a ocorrência de 2 anos e sete 7 meses de atraso na entrega do imóvel aos seus compradores.

Cumprido destacar que a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, à presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade.

Noutras palavras, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

Nesse sentido, preleciona a doutrina civilista pátria:

"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima".



(FELIPE, Jorge Franklin Alves. *Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito*. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).

O dano moral, portanto, é lesão que integra os direitos da personalidade, tal como o direito à vida, à liberdade, à intimidade, à privacidade, à honra (reputação), à imagem, à intelectualidade, à integridade física e psíquica, de forma mais ampla a dignidade da pessoa humana.

Nessa esteira, tem-se que configura dano moral aquela lesão que, excedendo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.

O diploma cível pátrio estabelece expressamente em seu art. 186, a possibilidade de reparação civil decorrente de ato ilícito, inclusive nas hipóteses em que o dano seja de caráter especificamente moral.

No caso sub examine, o contrato de compra e venda de unidade imobiliária firmado entre as partes estabeleceu como prazo de entrega o mês de dezembro do ano de 2015, que somado ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), o prazo final seria junho de 2015, entretanto, a entrega do empreendimento só ocorreu no mês de julho de 2018, conseqüentemente, o imóvel foi recebido com 2 (dois) anos e 7 (sete) meses de atraso.

Dessa forma, considerando o aludido período, que perfaz quase 03 anos, já se ultrapassa o termo originário para a entrega das chaves, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, restando, portanto, incontroverso nos autos a não entrega do imóvel adquirido pelos autores na data apazada e, por conseguinte o inadimplemento contratual.

Não se ignora o entendimento jurisprudencial segundo o qual o mero inadimplemento contratual, em regra, não gera dano moral.

Contudo, o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega tempestiva do imóvel, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de forma que a sua frustração, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pela construtora na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVO NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. AUSÊNCIA DE PROVA DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. **DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA.** Recurso conhecido e desprovido.

(2017.01834024-70, 174.393, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-08, publicado em 2017-05-09) (Grifei).

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. **QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA RECORRENTE A CONFIABILIDADE DE UM NEGÓCIO JURÍDICO DOS MAIS SIGNIFICATIVOS, A AQUISIÇÃO DE SUA MORADIA. MERECE AINDA IMPORTÂNCIA O FATOR DA “CHANCE PERDIDA”, QUE IMPLICA NA FRUSTRAÇÃO DO NEGÓCIO ALMEJADO, ISTO É, NA NÃO CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO ESCOLHIDO, EM DETRIMENTO DE OUTROS. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

(2017.01736900-54, 174.323, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, publicado em 2017-05-04). (Grifei).



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS REPRESENTADOS PELO (LUCRO CESSANTE). PREJUÍZOS PRESUMIDOS (PRECEDENTES - STJ). RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. **A r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa. Examinou todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada no importe de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento), ao mês desde a citação (art. 405 do Código de processo Civil) e correção monetária pelo INPC, desde a sentença, obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. (Precedentes).**

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). A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça e desta e. Corte TJPA. Desse modo, correta a decisão que arbitrou lucros cessantes a título de aluguéis, pois é prática comum do mercado imobiliário. A fixação referente a 0,5% do valor do bem (na época do atraso) desde o vencimento do prazo de entrega, considerada a prorrogação de 180 dias (em agosto de 2014), até a data da efetiva devolução do montante pago anteriormente, tendo em vista a rescisão contratual, atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, entendo justa, não se afigurando exacerbado. Não merece acolhida a irresignação das Empresas Apelantes. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, NEGO PROVIMENTO ao recurso de apelação. Confirma-se na integralidade a r. sentença a quo, nos termos da fundamentação exposta. (2017.02644652-73, 177.154, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-19, publicado em 2017-06-26). (Grifei).



No mesmo sentido:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. IMÓVEL NA PLANTÁ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. CARACTERIZDA. LUCROS CESSANTES. JUROS DE OBRA. RESTITUIÇÃO PERÍODO DE MORA DA VENDEDORA. DANO MORAL. CONFIGURADO. I. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. COMPROVADO O AATRISO NA ENTREGA DA OBRA, O QUAL SUPEROU O PRAZO DE TOLERÂNCIA, PORRESPONSABILIDADE DA VENDEDORA, RESPONDE ESSA PELOS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. II. JUROS DE OBRA. NO CASO, TENDO A DEMANDADA DESCUMPRIDO OBRIGAÇÃO CONTRATUAL CAUSANDO PREJUÍZO A COMPRADORA QUE EM RAZÃO DO LONGO ATRASO DESEMBOLSOU VALORES REFERENTES A JUROS DE OBRA É PARTE LEGITIMIDA PARA A SUA RESTITUIÇÃO. III. LUCROS CESSANTES. A INDISPONIBILIDADE DE USO E FRUIÇÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO PARA MORADIA NO PERÍODO DE MORA DA VENDEDORA, POR SI SÓ, ENSEJA INDENIZAÇÃO POR LUCRO CESSANTE NOS TERMOS DA REITERADA JURISPRUDÊNCIA. PERCENTUAL DE 0,5% POR MÊS DE ATRASO, SOBRE O PREÇO TOTAL DO IMÓVEL, QUE MOSTRA ADEQUADO E DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA A RESPEITO. IV. **DANOS MORAIS. CARACTERIZADO O ATRASO SIGNIFICATIVO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO AFETANDO BENS DA ESFERA EXTRAPATRIMONIAL DO ADQUIRENTE E GERANDO SOFRIMENTO, ANGÚSTIA, FRUSTRAÇÃO, NERVOSISMO, AFLIÇÃO RESTA CONFIGURADO O DANO MORAL, DANDO AZO A INDENIZAÇÃO.** V. TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL, JÁ QUE A SENTENÇA APELADA PREVÊ EXPRESSAMENTE A INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA DE 1% SOBRE AS CONDENAÇÕES DESDE A CITAÇÃO. APELAÇÃO CONHECIDA EM PARTE, E, NESTA, NÃO PROVIDA.(Apelação Cível, Nº 50023867320168210008, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em: 16-06-2021)

Revela-se, portanto, assente os prejuízos suportados pelos apelantes, sendo evidente a frustração daqueles que investiram seus recursos para adquirir um imóvel residencial, e passa longo lapso temporal sem receber o bem, de modo que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial ao comprador, sendo fato gerador de danos morais os sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos, porquanto atingem direito da personalidade.

Desse modo, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, não merecendo reparo



a decisão atacada nesse ponto.

Do Quantum Indenizatório

Sobre o *quantum* indenizatório, há que se observar que o poderio econômico das rés não as induz em ruína ou enriquecimento ilícito da parte autora, face as circunstâncias pessoais das partes, devendo, por conseguinte, o valor ser arbitrado em conformidade com o princípio da razoabilidade, compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado.

Como é sabido, a justa definição do importe indenizatório a ser estabelecido em sede dano extrapatrimonial, é sempre uma questão de significativa complexidade, uma vez que inexistente critério objetivo para determinação exata do valor adequado a compensar a dor, o constrangimento, e as demais correlatas lesões a personalidade da pessoa atingida.

Na verdade, o objetivo da indenização pecuniária decorrente de dano moral, não é repor um desfalque patrimonial, mas representar para o lesionado uma satisfação igualmente moral ou, que seja, psicologicamente capaz de neutralizar ou mitigar em parte o sofrimento impingido.

Como aponta com maestria a eminente civilista Maria Helena Diniz:

"A reparação do dano moral, em regra, é pecuniária, visando neutralizar os sentimentos negativos compensando-os com alegria. O dinheiro seria apenas um lenitivo, que facilitaria a aquisição de tudo aquilo que possa concorrer para trazer ao lesado uma compensação por seus sofrimentos".

(DINIZ, Maria Helena. *Anotações. Código Civil anotado*. São Paulo: Ed. Saraiva).

Inexistindo fundamento para a mensuração objetiva do *quantum*, deve o julgador arbitrá-lo mediante estimativa que considere a necessidade de, com a quantia, minorar a lesão imposta ao ofendido, sem, contudo, assentar-se em elementos unicamente subjetivos.

Impõe-se, assim, a adoção de critérios mínimos de balizamento para fixação do valor de indenização. Nessa esteira, a doutrina civilista hodierna, elenca além dos tradicionais elementos compensatório e punitivo, a necessidade de se aferir a gravidade do fato, a culpabilidade do agente, a possível culpa concorrente da vítima, a condição econômica do agente e as condições pessoais do ofendido.

No caso em exame, conforme sobejamente abordado pelo autor, tem-se que o mesmo adquiriu o imóvel com escopo de materializar o sonho da casa própria, sendo este frustrado pelo injustificado atraso da obra.



Por essas razões, deve ser concedida indenização dos danos morais requeridos, cujo valor fica fixado no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) em favor dos autores, quantia esta que bem o remunera pelos transtornos havidos, considerando ainda, o valor do imóvel adquirido, e ainda o fato de ter experimentado o transtorno de ficar quase 03 (três) anos sem poder usufruir do imóvel adquirido por si, não merecendo ser minorado ou sequer majorado.

Corroborando o entendimento acima esposado, vejamos o precedente:

APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. MORA CARACTERIZADA. INADIMPLÊNCIA POSTERIOR DO COMPRADOR NÃO INTERFERE NA CONCESSÃO DE PARCELA INDENIZATÓRIA DECORRENTE DE ANTERIOR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INDENIZAÇÃO MATERIAL SOB A FORMA DE LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL. CABIMENTO. **DANO MORAL. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA REPARAÇÃO. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO PARA R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2020.00263664-04, 211.450, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-01-27, publicado em 2020-01-28).**

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO RECONHECEU A OCORRÊNCIA DE ILÍCITO CIVIL, DADA A DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DAS CLÁUSULAS; CONDENOU A REQUERIDA, A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, A PAGAR A REQUERENTE O VALOR MENSAL DE R\$1.500,00 **E DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 15.000,00. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE, APENAS PARA VALIDAR A CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, FIXANDO A DATA INICIAL PARA CONTAGEM DE LUCROS CESSANTES EM JUNHO DE 2012. I- Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que a apelada adquiriu uma unidade na planta com promessa de entrega para dezembro de 2011, mas que não foi entregue na data aprazada, assim, é cabível o pagamento de danos materiais (lucros cessantes) e morais. II - 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 por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano. Posto isso, o recorrente**



questiona: termo inicial para aplicação de lucros cessantes, termo final para aplicação de lucros cessantes e o quantum dos lucros cessantes. III - Apesar do prazo de prorrogação de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias ser excessivo e passível de ser afastado em razão da abusividade, é admissível a prorrogação de prazo para entrega de imóveis adquiridos na planta por período não superior a 180 (cento e oitenta) dias, devendo ser considerado abusivo apenas o tempo que exceder a este limite. No caso em análise, dos 365 dias de tolerância dispostos no contrato, 185 dias são abusivos, mas 180 dias são admitidos, devendo o valor arbitrado a título de lucros cessantes ser contabilizado desde junho de 2012 até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel. IV - O recorrente alega que a obra já está concluída, com expedição de habite-se em abril de 2015, pugnando pela alteração do marco final para cálculo da indenização por danos materiais, até a data do habite-se (abril de 2015) ou até a quitação da última parcela (dezembro de 2015). No entanto, a expedição do habite-se não interfere no cálculo de danos materiais, visto que é comum obra inacabadas já terem o habite-se, não podendo esse fato ser utilizado para a estimativa, mas sim a efetiva entrega das chaves. V - Constata-se que, no caso em tela, o juiz singular fixou os lucros cessantes no importe de R\$1.500,00, valor este que se encontra na margem entre 0,5% a 1% do valor do bem, pois o valor contratual deste é de R\$ 228.757,39. VI - Descabida é a alegação de que a recorrida não pagou integralmente o imóvel e por isso não faria jus a integralidade dos lucros cessantes, considerando que a razão do pagamento desse tipo de indenização é compensar os valores que o adquirente do imóvel poderia aferir com seu aluguel, uma vez que, tratando-se do valor adimplido, claramente, a verba não é suficiente a cobrir aluguel de um imóvel do mesmo padrão. VII- **Dano moral configurado, nenhuma excludente de responsabilidade civil comprovada. VIII-Sucumbência mínima da parte autora, apelante deve arcar com os ônus (art. 86, parágrafo único do NCPC). IX - Recurso Conhecido e Parcialmente Provido, apenas para validar a cláusula de tolerância de 180 dias, fixando a data inicial para contagem de lucros cessantes em junho de 2012.** (2019.01567306-70, 202.943, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-04-09, publicado em 2019-04-25)

Ante o exposto, **CONHEÇO E DOU PROVIMENTO** ao Recurso de Apelação interposto pelos autores, para reformar a sentença atacada, condenando a requerida/apela ao pagamento a título de Danos Morais, o valor que fixo em R\$15.000,00 (quinze mil reais), sobre o qual incidirão juros de 1% a. m. computados desde a citação (art. 405 do CPC), e monetária pelo INPC, a partir da data do arbitramento (Súmula 362/STJ), bem como condeno a apelada ao pagamento das



custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, mantendo a decisão recorrida nos seus demais termos, pelas fundamentações constantes da presente análise.

É como voto.

Belém (PA), 08 de julho de 2021.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora

Belém, 24/08/2021



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL

PROCESSO Nº 0803878-39.2019.8.14.0301

COMARCA: CAPITAL

APELANTES: JOEL NICÁCIO DE SOUSA e INGRID DO SOCORRO VASCONCELOS DE SOUZA

ADVOGADO: FERNANDO JORGE DIAS DE SOUZA E OUTRO

APELADO: AMANHÃ INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: FÁBIO RIVELLI

RELATORA: Desa. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Vistos os autos.

Trata-se de Recurso de Apelação interposto por JOEL NICACIO DE SOUSA e INGRID DO SOCORRO VASCONCELOS DE SOUSA, em face da sentença - ID.3910917, Pág. 1 /17 proferida pelo Juízo da 10ª Vara Cível de Belém, que nos autos da [Ação Declaratória de Inadimplemento Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Materiais](#) (ID. 3910858 pág. 1/25), julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na Inicial ajuizada pelos apelantes.

A ação originária foi ajuizada em razão de atraso na entrega do imóvel de responsabilidade da Requerida/apelada. Alegam os Autores que o prazo máximo para conclusão da construção seria no mês em junho de 2015, já com a tolerância de mais 180 (cento e oitenta) dias.

O Autor requereu indenização por danos morais no valor de R\$100.000,00 e danos materiais na modalidade de lucros cessantes, devendo ser utilizado o valor mensal correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor de mercado do bem adquirido, ou seja, o valor de R\$ 936,17 (novecentos e trinta e seis reais e dezessete



centavos) por mês de atraso, perfazendo o total de R\$29.021,27 (vinte e nove mil, cinte e um reais e vinte e sete centavos), acrescidos de juros e correção monetária.

O Juízo sentenciante deu parcial provimento aos pedidos autorais somente para condenar a Requerida a pagar aos autores uma indenização por danos materiais/lucros cessantes no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel estabelecido no contrato, por mês de atraso, valores esses devidos durante a mora, isto é, desde o esgotamento do prazo de tolerância até a entrega da unidade (julho de 2018), condenando as partes, a ratearem, em partes iguais, as despesas e custas processuais, assim como os honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, em decorrência da sucumbência recíproca, *ex vi* do art. 86, caput, do CPC.

Irresignados, os autores interpuseram o presente Recurso de Apelação, pugnando pelo reconhecimento dos danos morais causados em consequência do descumprimento do pacto firmado entre partes, argumentando, em síntese, que a situação em que se viram envolvidos após o longo período para que a requerida entregasse o imóvel, que perdurou 2 anos e 7 meses de atraso, extrapolou em muito, o prazo estabelecido contratualmente, o que causou aos autores angústia e insegurança, capazes de configurar danos morais, na medida em que superaram os meros dissabores da vida moderna, bem como o desconforto que todos estão sujeitos em virtude da vida em sociedade.

Prossegue argumentando que o longo atraso no cumprimento do objeto contratual, mesmo diante do adimplemento fiel das obrigações contratuais por parte dos apelantes, tem como consequência a legítima frustração da expectativa do consumidor quanto à obtenção de sua casa própria, por transcender o mero dissabor, haja vista que não se trata de simples inadimplemento contratual.

Finalizam pugnando pelo conhecimento e provimento do presente recurso, para que seja procedida à reforma parcial da sentença recorrida para condenar a requerida/apelada, além dos danos materiais (lucros cessantes), a qual fora condenada em primeiro grau, também seja condenada ao pagamento dos Danos Morais, bem como ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

A Ré/Apelada não apresentou contrarrazões ao Recurso de Apelação, conforme certificado no ID. 3910923, pág. 1.



Em sede de juízo de admissibilidade, o Recurso foi recebido em seus efeitos devolutivo e suspensivo (CPC, art. 1.012, *caput*), conforme ID.4120638, pág. 1.

É o relatório.



VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço da insurgência.

Trata-se de apelo interposto contra sentença de parcial procedência dos pedidos, irredimida com a improcedência do pleito de danos morais por atraso na entrega de obra.

Não havendo preliminares passo a análise do mérito.

Cinge-se a controvérsia recursal acerca do cabimento da indenização por danos morais, pela inobservância de cláusula contratual pela construtora ré/apelada, no que se refere a entrega do imóvel adquirido pelos autores, que extrapolou o prazo estabelecido de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, caracterizando a ocorrência de 2 anos e sete 7 meses de atraso na entrega do imóvel aos seus compradores.

Cumpra destacar que a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, à presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade.

Noutras palavras, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

Nesse sentido, preleciona a doutrina civilista pátria:

"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima".

(FELIPE, Jorge Franklin Alves. *Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito*. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).



O dano moral, portanto, é lesão que integra os direitos da personalidade, tal como o direito à vida, à liberdade, à intimidade, à privacidade, à honra (reputação), à imagem, à intelectualidade, à integridade física e psíquica, de forma mais ampla a dignidade da pessoa humana.

Nessa esteira, tem-se que configura dano moral aquela lesão que, excedendo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.

O diploma cível pátrio estabelece expressamente em seu art. 186, a possibilidade de reparação civil decorrente de ato ilícito, inclusive nas hipóteses em que o dano seja de caráter especificamente moral.

No caso sub examine, o contrato de compra e venda de unidade imobiliária firmado entre as partes estabeleceu como prazo de entrega o mês de dezembro do ano de 2015, que somado ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), o prazo final seria junho de 2015, entretanto, a entrega do empreendimento só ocorreu no mês de julho de 2018, conseqüentemente, o imóvel foi recebido com 2 (dois) anos e 7 (sete) meses de atraso.

Dessa forma, considerando o aludido período, que perfaz quase 03 anos, já se ultrapassa o termo originário para a entrega das chaves, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, restando, portanto, incontroverso nos autos a não entrega do imóvel adquirido pelos autores na data aprazada e, por conseguinte o inadimplemento contratual.

Não se ignora o entendimento jurisprudencial segundo o qual o mero inadimplemento contratual, em regra, não gera dano moral.

Contudo, o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega tempestiva do imóvel, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de forma que a sua frustração, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pela construtora na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA



OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVO NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. AUSÊNCIA DE PROVA DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. **DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA.** Recurso conhecido e desprovido.

(2017.01834024-70, 174.393, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-08, publicado em 2017-05-09) (Grifei).

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. **QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA RECORRENTE A CONFIABILIDADE DE UM NEGÓCIO JURÍDICO DOS MAIS SIGNIFICATIVOS, A AQUISIÇÃO DE SUA MORADIA. MERECE AINDA IMPORTÂNCIA O FATOR DA “CHANCE PERDIDA”, QUE IMPLICA NA FRUSTRAÇÃO DO NEGÓCIO ALMEJADO, ISTO É, NA NÃO CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO ESCOLHIDO, EM DETRIMENTO DE OUTROS. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

(2017.01736900-54, 174.323, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, publicado em 2017-05-04). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS REPRESENTADOS PELO (LUCRO



CESSANTE). PREJUÍZOS PRESUMIDOS (PRECEDENTES - STJ). RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. **A r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa. Examinou todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada no importe de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento), ao mês desde a citação (art. 405 do Código de processo Civil) e correção monetária pelo INPC, desde a sentença, obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. (Precedentes).**

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). A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça e desta e. Corte TJP. Desse modo, correta a decisão que arbitrou lucros cessantes a título de aluguéis, pois é prática comum do mercado imobiliário. A fixação referente a 0,5% do valor do bem (na época do atraso) desde o vencimento do prazo de entrega, considerada a prorrogação de 180 dias (em agosto de 2014), até a data da efetiva devolução do montante pago anteriormente, tendo em vista a rescisão contratual, atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, entendo justa, não se afigurando exacerbado. Não merece acolhida a irresignação das Empresas Apelantes. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, **NEGO PROVIMENTO ao recurso de apelação. Confirma-se na integralidade a r. sentença a quo, nos termos da fundamentação exposta.** (2017.02644652-73, 177.154, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-19, publicado em 2017-06-26). (Grifei).

No mesmo sentido:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA.



AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. IMÓVEL NA PLANTÁ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. CARACTERIZDA. LUCROS CESSANTES. JUROS DE OBRA. RESTITUIÇÃO PERÍODO DE MORA DA VENDEDORA. DANO MORAL. CONFIGURADO. I. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. COMPROVADO O AATRISO NA ENTREGA DA OBRA, O QUAL SUPEROU O PRAZO DE TOLERÂNCIA, PORRESPONSABILIDADE DA VENDEDORA, RESPONDE ESSA PELOS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. II. JUROS DE OBRA. NO CASO, TENDO A DEMANDADA DESCUMPRIDO OBRIGAÇÃO CONTRATUAL CAUSANDO PREJUÍZO A COMPRADORA QUE EM RAZÃO DO LONGO ATRASO DESEMBOLSOU VALORES REFERENTES A JUROS DE OBRA É PARTE LEGITIMIDA PARA A SUA RESTITUIÇÃO. III. LUCROS CESSANTES. A INDISPONIBILIDADE DE USO E FRUIÇÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO PARA MORADIA NO PERÍODO DE MORA DA VENDEDORA, POR SI SÓ, ENSEJA INDENIZAÇÃO POR LUCRO CESSANTE NOS TERMOS DA REITERADA JURISPRUDÊNCIA. PERCENTUAL DE 0,5% POR MÊS DE ATRASO, SOBRE O PREÇO TOTAL DO IMÓVEL, QUE MOSTRA ADEQUADO E DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA A RESPEITO. IV. **DANOS MORAIS. CARACTERIZADO O ATRASO SIGNIFICATIVO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO AFETANDO BENS DA ESFERA EXTRAPATRIMONIAL DO ADQUIRENTE E GERANDO SOFRIMENTO, ANGÚSTIA, FRUSTRAÇÃO, NERVOSISMO, AFLIÇÃO RESTA CONFIGURADO O DANO MORAL, DANDO AZO A INDENIZAÇÃO.** V. TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL, JÁ QUE A SENTENÇA APELADA PREVÊ EXPRESSAMENTE A INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA DE 1% SOBRE AS CONDENAÇÕES DESDE A CITAÇÃO. APELAÇÃO CONHECIDA EM PARTE, E, NESTA, NÃO PROVIDA. (Apelação Cível, Nº 50023867320168210008, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em: 16-06-2021)

Revela-se, portanto, assente os prejuízos suportados pelos apelantes, sendo evidente a frustração daqueles que investiram seus recursos para adquirir um imóvel residencial, e passa longo lapso temporal sem receber o bem, de modo que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial ao comprador, sendo fato gerador de danos morais os sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos, porquanto atingem direito da personalidade.

Desse modo, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, não merecendo reparo a decisão atacada nesse ponto.

Do Quantum Indenizatório



Sobre o *quantum* indenizatório, há que se observar que o poderio econômico das rés não as induz em ruína ou enriquecimento ilícito da parte autora, face as circunstâncias pessoais das partes, devendo, por conseguinte, o valor ser arbitrado em conformidade com o princípio da razoabilidade, compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado.

Como é sabido, a justa definição do importe indenizatório a ser estabelecido em sede dano extrapatrimonial, é sempre uma questão de significativa complexidade, uma vez que inexistente critério objetivo para determinação exata do valor adequado a compensar a dor, o constrangimento, e as demais correlatas lesões a personalidade da pessoa atingida.

Na verdade, o objetivo da indenização pecuniária decorrente de dano moral, não é repor um desfalque patrimonial, mas representar para o lesionado uma satisfação igualmente moral ou, que seja, psicologicamente capaz de neutralizar ou mitigar em parte o sofrimento impingido.

Como aponta com maestria a eminente civilista Maria Helena Diniz:

"A reparação do dano moral, em regra, é pecuniária, visando neutralizar os sentimentos negativos compensando-os com alegria. O dinheiro seria apenas um lenitivo, que facilitaria a aquisição de tudo aquilo que possa concorrer para trazer ao lesado uma compensação por seus sofrimentos".

(DINIZ, Maria Helena. *Anotações. Código Civil anotado*. São Paulo: Ed. Saraiva).

Inexistindo fundamento para a mensuração objetiva do *quantum*, deve o julgador arbitrá-lo mediante estimativa que considere a necessidade de, com a quantia, minorar a lesão imposta ao ofendido, sem, contudo, assentar-se em elementos unicamente subjetivos.

Impõe-se, assim, a adoção de critérios mínimos de balizamento para fixação do valor de indenização. Nessa esteira, a doutrina civilista hodierna, elenca além dos tradicionais elementos compensatório e punitivo, a necessidade de se aferir a gravidade do fato, a culpabilidade do agente, a possível culpa concorrente da vítima, a condição econômica do agente e as condições pessoais do ofendido.

No caso em exame, conforme sobejamente abordado pelo autor, tem-se que o mesmo adquiriu o imóvel com escopo de materializar o sonho da casa própria, sendo este frustrado pelo injustificado atraso da obra.

Por essas razões, deve ser concedida indenização dos danos morais requeridos, cujo valor fica fixado no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) em



favor dos autores, quantia esta que bem o remunera pelos transtornos havidos, considerando ainda, o valor do imóvel adquirido, e ainda o fato de ter experimentado o transtorno de ficar quase 03 (três) anos sem poder usufruir do imóvel adquirido por si, não merecendo ser minorado ou sequer majorado.

Corroborando o entendimento acima esposado, vejamos o precedente:

APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. MORA CARACTERIZADA. INADIMPLÊNCIA POSTERIOR DO COMPRADOR NÃO INTERFERE NA CONCESSÃO DE PARCELA INDENIZATÓRIA DECORRENTE DE ANTERIOR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INDENIZAÇÃO MATERIAL SOB A FORMA DE LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL. CABIMENTO. **DANO MORAL. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA REPARAÇÃO. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO PARA R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

(2020.00263664-04, 211.450, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-01-27, publicado em 2020-01-28).

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO RECONHECEU A OCORRÊNCIA DE ILÍCITO CIVIL, DADA A DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DAS CLÁUSULAS; CONDENOU A REQUERIDA, A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, A PAGAR A REQUERENTE O VALOR MENSAL DE R\$1.500,00 E DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 15.000,00. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE, APENAS PARA VALIDAR A CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, FIXANDO A DATA INICIAL PARA CONTAGEM DE LUCROS CESSANTES EM JUNHO DE 2012. I- Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que a apelada adquiriu uma unidade na planta com promessa de entrega para dezembro de 2011, mas que não foi entregue na data aprazada, assim, é cabível o pagamento de danos materiais (lucros cessantes) e morais. II - 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 por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano. Posto isso, o recorrente questiona: termo inicial para aplicação de lucros cessantes, termo final para aplicação de lucros cessantes e o quantum dos lucros



cessantes. III - Apesar do prazo de prorrogação de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias ser excessivo e passível de ser afastado em razão da abusividade, é admissível a prorrogação de prazo para entrega de imóveis adquiridos na planta por período não superior a 180 (cento e oitenta) dias, devendo ser considerado abusivo apenas o tempo que exceder a este limite. No caso em análise, dos 365 dias de tolerância dispostos no contrato, 185 dias são abusivos, mas 180 dias são admitidos, devendo o valor arbitrado a título de lucros cessantes ser contabilizado desde junho de 2012 até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel. IV - O recorrente alega que a obra já está concluída, com expedição de habite-se em abril de 2015, pugnando pela alteração do marco final para cálculo da indenização por danos materiais, até a data do habite-se (abril de 2015) ou até a quitação da última parcela (dezembro de 2015). No entanto, a expedição do habite-se não interfere no cálculo de danos materiais, visto que é comum obra inacabadas já terem o habite-se, não podendo esse fato ser utilizado para a estimativa, mas sim a efetiva entrega das chaves. V - Constata-se que, no caso em tela, o juiz singular fixou os lucros cessantes no importe de R\$1.500,00, valor este que se encontra na margem entre 0,5% a 1% do valor do bem, pois o valor contratual deste é de R\$ 228.757,39. VI - Descabida é a alegação de que a recorrida não pagou integralmente o imóvel e por isso não faria jus a integralidade dos lucros cessantes, considerando que a razão do pagamento desse tipo de indenização é compensar os valores que o adquirente do imóvel poderia aferir com seu aluguel, uma vez que, tratando-se do valor adimplido, claramente, a verba não é suficiente a cobrir aluguel de um imóvel do mesmo padrão. VII- **Dano moral configurado, nenhuma excludente de responsabilidade civil comprovada. VIII-Sucumbência mínima da parte autora, apelante deve arcar com os ônus (art. 86, parágrafo único do NCPC). IX - Recurso Conhecido e Parcialmente Provido, apenas para validar a cláusula de tolerância de 180 dias, fixando a data inicial para contagem de lucros cessantes em junho de 2012.** (2019.01567306-70, 202.943, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-04-09, publicado em 2019-04-25)

Ante o exposto, **CONHEÇO E DOU PROVIMENTO** ao Recurso de Apelação interposto pelos autores, para reformar a sentença atacada, condenando a requerida/apela ao pagamento a título de Danos Morais, o valor que fixo em R\$15.000,00 (quinze mil reais), sobre o qual incidirão juros de 1% a. m. computados desde a citação (art. 405 do CPC), e monetária pelo INPC, a partir da data do arbitramento (Súmula 362/STJ), bem como condeno a apelada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, mantendo a decisão recorrida nos seus demais termos, pelas



fundamentações constantes da presente análise.

É como voto.

Belém (PA), 08 de julho de 2021.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora



EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. OCORRÊNCIA. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTES OS DANOS MORAIS. REFORMA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. CIRCUNSTÂNCIAS QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO. RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

