



Número: **0102580-92.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES**

Última distribuição : **15/06/2022**

Valor da causa: **R\$ 93.094,00**

Processo referência: **0102580-92.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Obrigações de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)		DIEGO FIGUEIREDO BASTOS (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
DIOGO DE FARIAS COSTA (APELADO)		GUILHERME HENRIQUE ROCHA LOBATO (ADVOGADO) ALEX LOBATO POTIGUAR (ADVOGADO) RAFAEL REZENDE DE ALBUQUERQUE (ADVOGADO)	
PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA (INTERESSADO)		FABIO RIVELLI (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
BRUXELAS INCORPORADORA LTDA (INTERESSADO)		FABIO RIVELLI (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
13129040	15/03/2023 09:06	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
12937507	15/03/2023 09:06	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
12937510	15/03/2023 09:06	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
12937511	15/03/2023 09:06	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0102580-92.2015.8.14.0301**

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

APELADO: DIOGO DE FARIAS COSTA

**RELATOR(A):** Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES

### EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO DA OBRA. LUCROS CESSANTES E DANOS EMERGENTES. POSSIBILIDADE. DANO MORAL. EXCESSO DE PRAZO. CARACTERIZADO. INDENIZAÇÃO ARBITRADA DE ACORDO COM OS PARÂMETROS DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE INOVAÇÃO FÁTICA-JURÍDICA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DE AGRAVO INTERNO.

1. O atraso na entrega do imóvel prometido à venda caracteriza mora, obrigando o promitente vendedor a indenizar o promitente comprador pelos danos emergentes e lucros cessantes diante da privação do uso e utilidade do imóvel.
2. A inadimplência da promitente vendedora por atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera dano moral, todavia, em caso de excesso de prazo, extrapola-se o mero aborrecimento, sendo devida a indenização a título extrapatrimonial. Indenização reduzida para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) de acordo com os parâmetros estabelecidos na jurisprudência pátria.
3. Ausente qualquer inovação na situação fática-jurídica estampada na decisão monocrática combatida, o recurso não merece provimento, por uma questão de lógica jurídica da matéria de direito tratada e, principalmente, em nome da segurança jurídica.
4. Confirmar-se a decisão objurgada, que se mostra correta não merecendo reparos, é medida que se impõe, aplicando-se *ope legis*, a multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.



5. Agravo interno conhecido e desprovido.

## RELATÓRIO

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL Nº 0102580-92.2015.8.14.0301

COMARCA DE BELÉM/PA

AGRAVANTE/APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA ID NUM 10994542

APELADO: DIOGO DE FARIAS COSTA

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

-

## RELATÓRIO

-

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

Trata-se de AGRAVO INTERNO EM RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL (Id. 11317110), interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA, em face da decisão monocrática Id.10994542, através da qual, com fundamento no art. 932 do CPC c/c o artigo 133, XII, "d", do RITJE/PA, foi dado parcial provimento ao Recurso de Apelação interposto.

Eis a ementa da decisão agravada:

"DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. MÉRITO. ATRASO DA OBRA. LUCROS CESSANTES E DANOS EMERGENTES. POSSIBILIDADE. DANO MORAL. EXCESSO DE PRAZO. CARACTERIZADO. MINORAÇÃO DO DANO MORAL. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DOS PARÂMETROS ADOTADOS POR ESTA CORTE. SUCUMBÊNCIA EM DESFAVOR DA RÉ. DECAIMENTO DA PARTE AUTORA NA PARTE MÍNIMA DO PEDIDO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO MONOCRATICAMENTE. INTELIGÊNCIA DO ART. 932, DO CPC/2015 C/C O ART. 133, XII, "D", DO RITJE/PA.

1. Verificado que a empresa requerida se encontra na condição de fornecedora de produtos e prestação de serviços, não pode eximir-se da responsabilidade civil. Preliminar rejeitada.



2. O atraso na entrega do imóvel prometido à venda caracteriza mora, obrigando o promitente vendedor a indenizar o promitente comprador pelos danos emergentes e lucros cessantes diante da privação do uso e utilidade do imóvel.

3. A inadimplência da promitente vendedora por atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera dano moral, todavia, em caso de excesso de prazo, extrapola-se o mero aborrecimento, sendo devida a indenização a título extrapatrimonial. Verba indenizatória reduzida para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) de acordo com os parâmetros estabelecidos na jurisprudência pátria.

4. No que se refere à sucumbência, anoto que a parte autora decaiu da parte mínima do pedido, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC/2015, devendo, desse modo, a ré arcar integralmente com o ônus sucumbencial.

5. Recurso conhecido e parcialmente provido monocraticamente, nos termos do art. 932 do CPC/2015 c/c o art. 133, XII, “d”, do RITJE/PA.”

Nas razões recursais, o agravante repisou os argumentos defendidos no recurso de apelação, alegando, em síntese, a impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com danos emergentes; a necessidade de adequação dos parâmetros de cálculo dos lucros cessantes, a fim de evitar enriquecimento ilícito e, por fim, que o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) arbitrado na sentença não se coaduna com os valores normalmente atribuídos em condenações dessa natureza no âmbito desta Corte.

Ao final, pugnou pelo conhecimento e total provimento do recurso a fim de reformar a decisão recorrida.

Outrossim, requereu que qualquer intimação seja feita única e exclusivamente em nome do advogado EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OABA/PA N. 13.179, sob pena de nulidade dos atos processuais.

Contrarrazões apresentadas sob o Id.11670435.

É o relatório.

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

## VOTO

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

Conheço do recurso, eis que atendidos seus pressupostos de admissibilidade.

Cuida-se de Agravo Interno interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. contra decisão monocrática deste Relator que deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pela agravante nos autos da Ação Ordinária de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada por DIOGO DE FARIAS COSTA.

De início, ressalto que o douto patrono do recorrente, na tentativa de defender seus interesses, nada de novo apresentou para que seja reconsiderada a decisão combatida, pois, não trouxe aos autos argumentos inovadores à situação fático-jurídica.



Pois bem, em seu recurso o recorrente alega, em síntese, a impossibilidade de cumulação de lucros cessantes e danos emergentes; a necessidade de adequação da base de cálculo dos lucros cessantes e, por fim, alega que o valor arbitrado, à título de danos morais, encontra-se em desconformidade com a jurisprudência desta Corte.

Todavia, consignei na decisão monocrática a possibilidade de cumulação dos lucros cessantes com os danos emergentes, em conformidade com a jurisprudência pátria, bem como que o valor dos lucros cessantes estipulado na sentença encontra-se dentro do valor aceito pela jurisprudência que varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. Senão vejamos:

“(…)

*Em seu recurso a empresa recorrente alega, em síntese, a impossibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes e danos emergentes, tal como consta na sentença recorrida; a impossibilidade de condenação em lucros cessantes; a inexistência de dano moral e, em razão da sucumbência, condenar as partes adversas ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais.*

*Compulsando o caderno processual, apuro ser inegável, que as partes envolvidas no litígio celebraram contrato de promessa de compra e venda, e o prazo estipulado no aludido contrato para a entrega da obra não foi obedecido, inclusive já tendo computado o prazo de prorrogação (180 dias), previsto em contrato, fato este, constatado e observado pelo magistrado a quo, o que torna incontroverso.*

*Esta conduta ilegal deve ser convertida em perdas e danos relativos ao proveito econômico que o consumidor deixou de perceber com o imóvel que não foi entregue no prazo avençado.*

*Nesse sentido, os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudencial emanado da Corte Superior – STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenizações pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive às alternativas pertinentes, no que couber, à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessante, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que segundo entendimento do STJ é presumido.*

*Explico:*

*Tal assertiva se deve ao fato de o compromissário comprador não ter recebido no tempo em que foi aprazado em contrato, o imóvel objeto da demanda e, por consequência, deixou de usufruir o bem, direta ou indiretamente, auferindo lucros; e, ainda, além do pagamento das parcelas do imóvel adquirido, o que gera sobrecarga financeira. E isso tudo ocorreu por culpa exclusiva das empresas requeridas, conforme se verifica através dos documentos colacionados aos autos.*

*No caso tutelado, verifica-se patente os prejuízos suportados pela parte autora. Presume-se a frustração desta, que comprou um imóvel residencial, sonho de muitos brasileiros, e que não recebeu o bem na data aprazada. Em verdade, o descumprimento do contrato é fato gerador de danos materiais e sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.*

*Em relação ao dano material, o inadimplemento da obrigação pode gerar ao devedor a obrigação de reparar os danos emergentes e os lucros cessantes, compreendidos como aqueles valores que o credor efetivamente perdeu, bem como o que razoavelmente deixou de ganhar, nos termos do artigo 402, do Código Civil:*



*'Artigo 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.'*

*No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel adquirido na planta, o Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento que os lucros cessantes do comprador são presumidos, decorrentes da injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização na forma de aluguel mensal a que faria jus, pelo período compreendido entre o fim do prazo de tolerância e data da disponibilização da unidade imobiliária, independentemente da destinação do imóvel (STJ, REsp 1.729.593).*

*Com efeito, justifica-se a manutenção da condenação do réu-apelante ao pagamento de lucros cessantes, tal como estipulado na sentença no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), eis que dentro do valor do aluguel aceito pelos especialistas e pela jurisprudência Pátria que varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais.*

*Nessa linha de entendimento, cito o julgado abaixo:*

*'CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DOS JUIZADOS AFASTADA. DESNECESSIDADE DE PERÍCIA PARA AFERIR VALOR DO ALUGUEL MENSAL. LUCROS CESSANTES. CONDENÇÃO À INDENIZAÇÃO DE ALUGUERES NÃO RECEBIDOS. INOVAÇÃO EM SEDE RECURSAL QUANTO À NATUREZA MISTA DA MULTA CONTRATUAL E À IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM OS LUCROS CESSANTES. ARGUMENTO QUE NÃO É ADMITIDO NA OPORTUNIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. O juiz é o destinatário da prova e, assim, compreendendo desnecessária a dilação probatória, mormente para perícia, não há que se cogitar da complexidade para o reconhecimento da incompetência do Juizado Especial, sobretudo quando a prova técnica é desnecessária, diante de arbitramento do aluguel condizente com o valor de mercado (entre 0,5% e 1% do valor do imóvel), também de acordo com o anúncio no id. 243273. 2. Incontroverso o inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso injustificado na entrega de imóvel, resta caracterizada a responsabilidade do fornecedor pelos danos do adquirente, desde o decurso do prazo de tolerância, em 01.2.2011 (item 15 do quadro resumo. id. 243276, p. 4; e cláusula 8.3 da promessa de compra e venda. id. 243300, p. 8) até 30.5.2012, conforme pedido inicial. 3. Firme o entendimento jurisprudencial de que, descumprido o prazo para entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, cabível é a condenação por lucros cessantes, porque há presunção de prejuízo do promissário-comprador. Precedente no STJ: AgRg no REsp 1.202.506/RJ, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 24.2.2012. 4. O argumento posto apenas em sede recursal, ou seja, de que a multa de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel tem natureza mista, sendo impossível a cumulação com os lucros cessantes pleiteados no presente processo e, ainda, que haveria necessidade de abatimento do valor da multa em caso de manutenção da condenação em lucros cessantes, caracteriza inadequada inovação de fato no recurso, o que não é admissível, pois não foi mencionado em contestação. 5. Recurso conhecido e não provido. Acórdão lavrado nos termos do artigo 46 da Lei nº 9.099/95. 6. A recorrente vencida é condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação (art. 55 da Lei nº 9.099/95).'* (TJ-DF - RI: 07171310520158070016, Relator: FABIO EDUARDO MARQUES, Data de Julgamento: 18/11/2015, PRIMEIRA TURMA RECURSAL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 23/11/2015).

*Igualmente, deve ser mantida a condenação quanto aos danos emergentes, os quais restaram demonstrados mediante documento de Id. 9929964, Fl. 101, decorrentes diretamente do atraso na entrega do imóvel, o que justifica a condenação dos recorrentes à restituição de tais valores.*



Quanto à possibilidade de cumulação dos lucros cessantes com os danos emergentes, segue jurisprudência pátria:

'CONSUMIDOR. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. INOVAÇÃO RECURSAL. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. TEORIA DA ASSERÇÃO. MESMO GRUPO ECONÔMICO. TERMO FINAL DA MORA CONTRATUAL. RECEBIMENTO. CHAVES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Em sede de apelação, é vedada a análise de alegação não arguida pela parte na instância a quo, sob pena de supressão de instância. 2. As condições da ação, segundo a teoria da asserção, devem ser aferidas pelo julgador com os elementos afirmados pelo autor na petição inicial, sem desenvolvimento cognitivo. 3. As rés, que fazem parte do mesmo grupo econômico e integram a cadeia de consumo, são legítimas para compor o polo passivo da demanda. 4. A entrega de imóveis adquiridos na planta aperfeiçoa-se somente com o recebimento das chaves pelo promitente comprador, sendo insuficiente a obtenção de Carta de Habite-se. 5. A cláusula que estipula, para o caso de atraso na entrega da obra, uma indenização mensal no valor ínfimo de 0,5% sobre o preço do imóvel, quando comparado ao valor da obrigação principal, possui natureza moratória e não compensatória. 6. **As despesas realizadas com o pagamento de alugueis durante o período de atraso na entrega do imóvel correspondem aos danos emergentes sofridos, não se confundindo com os lucros cessantes, os quais correspondem ao que se deixou de lucrar em decorrência do descumprimento do contrato pela construtora.** 7. Por serem institutos de natureza jurídica distinta, a multa moratória é perfeitamente cumulável com a indenização por danos materiais (danos emergentes/lucros cessantes), não havendo se falar em bis in idem ou em enriquecimento sem causa do consumidor. 8. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. 9. Recurso das apelantes/rés conhecido e desprovido. 10. Recurso do apelante/autor conhecido em parte, e, na parte conhecida, parcialmente provido. (TJ-DF 20140410012684 0001236-18.2014.8.07.0004, Relator: FÁTIMA RAFAEL, Data de Julgamento: 29/06/2016, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 13/07/2016 . Pág.: 202/214)

'DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA. APLICAÇÃO DAS TESES FIRMADAS NO IRDR Nº. 0005477-60.2016.8.04.0000 DESTE TRIBUNAL. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR E INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA NO PERÍODO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS DURANTE A MORA. INCIDÊNCIA DO PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR VENAL DO IMÓVEL PARA FINS DE APURAÇÃO DA QUANTIA. **POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES E DANOS EMERGENTES PELO ADIMPLEMENTO DE LOCATIVO**, MAS CUJO DISPÊNDIO NÃO FOI COMPROVADO. INEXISTÊNCIA DE OFENSA A DIREITOS DA PERSONALIDADE. DANO MORAL INSUBSISTENTE. TERMO INICIAL DE JUROS E DE CORREÇÃO MONETÁRIA DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS DE ACORDO COM A PORTARIA Nº. 1855/2016 – PTJ/AM. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. O congelamento do saldo devedor - em hipóteses em que se discute o atraso na entrega do bem imóvel pela promitente-vendedora - refere-se aos juros moratórios e à multa sobre as parcelas a serem pagas pelo promitente-comprador em momento posterior à data prevista para conclusão da obra, incluído o prazo de tolerância, de sorte que a correção monetária permanece hígida e deve ser aplicada. 2. **Em virtude do atraso na entrega do imóvel, há a possibilidade de, eventualmente, firmar ou prorrogar contrato de aluguel, cujo valor do contrato poderá ser indenizado a título de danos materiais, mais especificamente como danos emergentes, situação que não exclui a indenização por lucros cessantes, posto que detêm objetivos e naturezas jurídicas distintos.** Todavia, os apelados não lograram êxito em comprovar o dispêndio com o aludido valor do locativo, não sendo suficiente, para tal desiderato, a simples juntada de contrato de



locação. 3. Em consonância com os julgados proferidos por esta Corte de Justiça, o percentual de 0,5% sobre o valor venal do imóvel atende aos fins almejados para a justa, adequada e proporcional indenização concernente aos lucros cessantes, em especial porque se vincula a parâmetros objetivos e de fácil obtenção, em contraponto à quantia mencionada pelos autores, apresentada sem qualquer respaldo fático ou documental. 4. O simples atraso na entrega de unidade habitacional imobiliária não enseja dano moral ao promitente-comprador, salvo se comprovada relevante ofensa aos seus direitos de personalidade. Inexistência de circunstâncias excepcionais que importem significativa e anormal violação a direito da personalidade. 5. A correção monetária da indenização por dano material na modalidade lucros cessantes deve incidir desde o efetivo prejuízo (súmula 43 do STJ), enquanto que os juros de mora devem incidir desde a citação, pois cuida-se de obrigação contratual ilíquida. Os indexadores para a atualização serão os constantes na Portaria nº. 1855/2016 – PTJ/AM. 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJ-AM - AC: 06063293720138040001 AM 0606329-37.2013.8.04.0001, Relator: Paulo César Caminha e Lima, Data de Julgamento: 08/06/2020, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 15/06/2020)

*Assim, deve ser mantida a sentença neste ponto.”*

Igualmente não prospera a alegação do agravante quanto à necessidade de redução do montante indenizatório para o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), eis que na decisão ora recorrida o quantum foi reduzido para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a fim de se coadunar ao posicionamento adotado pelos Tribunais Pátrios.

Neste sentido, jurisprudência acerca da matéria, inclusive desta Corte:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. Responsabilidade das rés bem reconhecida. Eventos invocados que são previsíveis e esperados no ramo da construção civil, tratando-se de fortuito interno. Aplicação da Súmula nº 161 do TJSP. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. Situação que supera o simples aborrecimento contratual, caracterizando verdadeira frustração aos adquirentes pela quebra de expectativa após tempo de espera superior ao previsto, afetando planejamento de longo prazo, o que causa ansiedade, intranquilidade, sentimentos aptos a gerar abalo emocional. Precedentes desta 9ª Câmara de Direito Privado e STJ. **Indenização fixada em R\$ 10.000,00 a cada autor, adequada e proporcional à intensidade e repercussão do dano. Indenização mantida.** RECURSO IMPROVIDO.” (TJ-SP 10003760920138260100 SP 1000376-09.2013.8.26.0100, Relator: Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira, Data de Julgamento: 27/02/2018, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/02/2018)

“EMENTA APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA – AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO – PRELIMINAR REJEITADA – MÉRITO – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA – DIAS ÚTEIS – ABUSIVIDADE – LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – ATRASO DE OBRA – PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – TAXAS CARTORÁRIAS – AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE – REFORMA DA SENTENÇA NESSE PONTO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. Preliminar de Nulidade de Sentença. 1 – Não obstante o disposto no art. 334 do CPC, entendo que a falta de realização de prévia audiência de conciliação, não constitui causa de nulidade do processo, mormente quando a parte autora, que pugnou pela sua realização, demonstra irresignação pelo sua não ocorrência, tampouco demonstra qualquer prejuízo pela sua falta.



2 – A parte autora/apelada que pleiteou a realização da audiência é que poderia arguir eventual prejuízo na sua não realização, e não a requerida/apelante que, na verdade, pretende indiretamente elidir os efeitos da revelia decorrentes da apresentação extemporânea de sua peça contestatória. **Preliminar Rejeitada.**

### **Mérito**

3 – Com efeito, não se evidencia ilegal a previsão em contrato de cláusula de tolerância, destacando-se, entretanto, que a aludida prorrogação do prazo de entrega deve ser limitada ao máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, sendo abusiva a estipulação em dias úteis como previsto em contrato.

4 – Hipótese em que o contrato celebrado entre as partes estabeleceu como prazo para a conclusão/entrega da obra (Item II) a data de 30/08/2013, que, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos, indica como limite para conclusão do empreendimento a data de dia 02/03/2014, sendo entregue apenas em agosto/2014, quando já exasperado, na verdade, em aproximadamente 6 (seis) meses da data limite prevista para conclusão.

5 – Considera-se abusiva a cláusula contratual que atrela o prazo de entrega da obra ao contrato de financiamento, visto que tal disposição tornaria incerto o termo final para a entrega da unidade, permitindo à construtora postergar indefinidamente a conclusão da obra, acarretando, assim, situação visivelmente mais favorável às construtoras e desvantajosa ao adquirente.

6 – O Descumprimento injustificado do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, exaurindo inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, é elemento caracterizador de dano extrapatrimonial.

7 – Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso injustificado de obra que ultrapassa o mero dissabor, **revelando-se, adequado o quantum indenizatório total fixado na sentença recorrida no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).**

8 – Acerca das taxas cartorárias, tenho que o serviço em questão foi livremente pactuado entre os ligantes, em instrumento a parte da promessa de compra e venda, não havendo que se falar em venda casada, destacando-se, que a própria existência do registro do imóvel em nome da autora/apelante, pressupõe a efetiva prestação do serviço.

9 – Desse modo, não vislumbro a ilegalidade da cobrança em questão, apta a ensejar sua restituição, devendo a sentença vergastada ser reforma nesse ponto.

10 – Recurso de Apelação Conhecido e Parcialmente Provido apenas para afastar a determinação de restituição das “taxas cartoriais”, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais disposições.” (12098754, 12098754, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-11-29, Publicado em 2022-12-06)”

Forte em tais argumentos, ratifico que conheço do agravo interno, porém, NEGOU-LHE PROVIMENTO para manter a decisão guerreada em todos os seus termos, nos moldes da fundamentação lançada.

É o voto.

Belém (Pa), 13 de março de 2022.



LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR

Belém, 15/03/2023



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL Nº 0102580-92.2015.8.14.0301

COMARCA DE BELÉM/PA

AGRAVANTE/APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA ID NUM 10994542

APELADO: DIOGO DE FARIAS COSTA

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

-

RELATÓRIO

-

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

Trata-se de AGRAVO INTERNO EM RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL (Id. 11317110), interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA, em face da decisão monocrática Id.10994542, através da qual, com fundamento no art. 932 do CPC c/c o artigo 133, XII, "d", do RITJE/PA, foi dado parcial provimento ao Recurso de Apelação interposto.

Eis a ementa da decisão agravada:

"DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. MÉRITO. ATRASO DA OBRA. LUCROS CESSANTES E DANOS EMERGENTES. POSSIBILIDADE. DANO MORAL. EXCESSO DE PRAZO. CARACTERIZADO. MINORAÇÃO DO DANO MORAL. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DOS PARÂMETROS ADOTADOS POR ESTA CORTE. SUCUMBÊNCIA EM DESFAVOR DA RÉ. DECAIMENTO DA PARTE AUTORA NA PARTE MÍNIMA DO PEDIDO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO MONOCRATICAMENTE. INTELIGÊNCIA DO ART. 932, DO CPC/2015 C/C O ART. 133, XII, "D", DO RITJE/PA.

1. Verificado que a empresa requerida se encontra na condição de fornecedora de produtos e prestação de serviços, não pode eximir-se da responsabilidade civil. Preliminar rejeitada.
2. O atraso na entrega do imóvel prometido à venda caracteriza mora, obrigando o promitente vendedor a indenizar o promitente comprador pelos danos emergentes e lucros cessantes diante da privação do uso e utilidade do imóvel.
3. A inadimplência da promitente vendedora por atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera dano moral, todavia, em caso de excesso de prazo, extrapola-se o mero aborrecimento, sendo devida a indenização a título extrapatrimonial. Verba indenizatória reduzida para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) de acordo com os parâmetros estabelecidos na jurisprudência pátria.



4. No que se refere à sucumbência, anoto que a parte autora decaiu da parte mínima do pedido, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC/2015, devendo, desse modo, a ré arcar integralmente com o ônus sucumbencial.

5. Recurso conhecido e parcialmente provido monocraticamente, nos termos do art. 932 do CPC/2015 c/c o art. 133, XII, “d”, do RITJE/PA.”

Nas razões recursais, o agravante repisou os argumentos defendidos no recurso de apelação, alegando, em síntese, a impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com danos emergentes; a necessidade de adequação dos parâmetros de cálculo dos lucros cessantes, a fim de evitar enriquecimento ilícito e, por fim, que o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) arbitrado na sentença não se coaduna com os valores normalmente atribuídos em condenações dessa natureza no âmbito desta Corte.

Ao final, pugnou pelo conhecimento e total provimento do recurso a fim de reformar a decisão recorrida.

Outrossim, requereu que qualquer intimação seja feita única e exclusivamente em nome do advogado EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OABA/PA N. 13.179, sob pena de nulidade dos atos processuais.

Contrarrazões apresentadas sob o Id.11670435.

É o relatório.

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



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

Conheço do recurso, eis que atendidos seus pressupostos de admissibilidade.

Cuida-se de Agravo Interno interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. contra decisão monocrática deste Relator que deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pela agravante nos autos da Ação Ordinária de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada por DIOGO DE FARIAS COSTA.

De início, ressalto que o douto patrono do recorrente, na tentativa de defender seus interesses, nada de novo apresentou para que seja reconsiderada a decisão combatida, pois, não trouxe aos autos argumentos inovadores à situação fático-jurídica.

Pois bem, em seu recurso o recorrente alega, em síntese, a impossibilidade de cumulação de lucros cessantes e danos emergentes; a necessidade de adequação da base de cálculo dos lucros cessantes e, por fim, alega que o valor arbitrado, à título de danos morais, encontra-se em desconformidade com a jurisprudência desta Corte.

Todavia, consignei na decisão monocrática a possibilidade de cumulação dos lucros cessantes com os danos emergentes, em conformidade com a jurisprudência pátria, bem como que o valor dos lucros cessantes estipulado na sentença encontra-se dentro do valor aceito pela jurisprudência que varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. Senão vejamos:

“(…)

*Em seu recurso a empresa recorrente alega, em síntese, a impossibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes e danos emergentes, tal como consta na sentença recorrida; a impossibilidade de condenação em lucros cessantes; a inexistência de dano moral e, em razão da sucumbência, condenar as partes adversas ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais.*

*Compulsando o caderno processual, apuro ser inegável, que as partes envolvidas no litígio celebraram contrato de promessa de compra e venda, e o prazo estipulado no aludido contrato para a entrega da obra não foi obedecido, inclusive já tendo computado o prazo de prorrogação (180 dias), previsto em contrato, fato este, constatado e observado pelo magistrado a quo, o que torna incontroverso.*

*Esta conduta ilegal deve ser convertida em perdas e danos relativos ao proveito econômico que o consumidor deixou de perceber com o imóvel que não foi entregue no prazo avençado.*

*Nesse sentido, os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudencial emanado da Corte Superior – STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenizações pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive às alternativas pertinentes, no que couber, à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessante, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que segundo entendimento do STJ é presumido.*

*Explico:*

*Tal assertiva se deve ao fato de o compromissário comprador não ter recebido no tempo em que foi apurado em contrato, o imóvel objeto da demanda e, por consequência, deixou de usufruir o bem, direta ou indiretamente, auferindo lucros; e, ainda, além do pagamento das parcelas do*



*imóvel adquirido, o que gera sobrecarga financeira. E isso tudo ocorreu por culpa exclusiva das empresas requeridas, conforme se verifica através dos documentos colacionados aos autos.*

*No caso tutelado, verifica-se patente os prejuízos suportados pela parte autora. Presume-se a frustração desta, que comprou um imóvel residencial, sonho de muitos brasileiros, e que não recebeu o bem na data apazada. Em verdade, o descumprimento do contrato é fato gerador de danos materiais e sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.*

*Em relação ao dano material, o inadimplemento da obrigação pode gerar ao devedor a obrigação de reparar os danos emergentes e os lucros cessantes, compreendidos como aqueles valores que o credor efetivamente perdeu, bem como o que razoavelmente deixou de ganhar, nos termos do artigo 402, do Código Civil:*

*'Artigo 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.'*

*No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel adquirido na planta, o Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento que os lucros cessantes do comprador são presumidos, decorrentes da injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização na forma de aluguel mensal a que faria jus, pelo período compreendido entre o fim do prazo de tolerância e data da disponibilização da unidade imobiliária, independentemente da destinação do imóvel (STJ, REsp 1.729.593).*

*Com efeito, justifica-se a manutenção da condenação do réu-apelante ao pagamento de lucros cessantes, tal como estipulado na sentença no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), eis que dentro do valor do aluguel aceito pelos especialistas e pela jurisprudência Pátria que varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais.*

*Nessa linha de entendimento, cito o julgado abaixo:*

*'CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DOS JUIZADOS AFASTADA. DESNECESSIDADE DE PERÍCIA PARA AFERIR VALOR DO ALUGUEL MENSAL. LUCROS CESSANTES. CONDENÇÃO À INDENIZAÇÃO DE ALUGUERES NÃO RECEBIDOS. INOVAÇÃO EM SEDE RECURSAL QUANTO À NATUREZA MISTA DA MULTA CONTRATUAL E À IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM OS LUCROS CESSANTES. ARGUMENTO QUE NÃO É ADMITIDO NA OPORTUNIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. O juiz é o destinatário da prova e, assim, compreendendo desnecessária a dilação probatória, mormente para perícia, não há que se cogitar da complexidade para o reconhecimento da incompetência do Juizado Especial, sobretudo quando a prova técnica é desnecessária, diante de arbitramento do aluguel condizente com o valor de mercado (entre 0,5% e 1% do valor do imóvel), também de acordo com o anúncio no id. 243273. 2. Incontroverso o inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso injustificado na entrega de imóvel, resta caracterizada a responsabilidade do fornecedor pelos danos do adquirente, desde o decurso do prazo de tolerância, em 01.2.2011 (item 15 do quadro resumo. id. 243276, p. 4; e cláusula 8.3 da promessa de compra e venda. id. 243300, p. 8) até 30.5.2012, conforme pedido inicial. 3. Firme o entendimento jurisprudencial de que, descumprido o prazo para entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, cabível é a condenação por lucros cessantes, porque há presunção de prejuízo do promissário-comprador. Precedente no STJ: AgRg no REsp 1.202.506/RJ, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 24.2.2012. 4. O argumento posto apenas em sede recursal, ou seja, de que a multa de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel tem natureza mista, sendo impossível a cumulação com os lucros cessantes pleiteados no presente processo e, ainda, que haveria necessidade de abatimento do valor da multa em caso de*



manutenção da condenação em lucros cessantes, caracteriza inadequada inovação de fato no recurso, o que não é admissível, pois não foi mencionado em contestação. 5. Recurso conhecido e não provido. Acórdão lavrado nos termos do artigo 46 da Lei nº 9.099/95. 6. A recorrente vencida é condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação (art. 55 da Lei nº 9.099/95). (TJ-DF - RI: 07171310520158070016, Relator: FABIO EDUARDO MARQUES, Data de Julgamento: 18/11/2015, PRIMEIRA TURMA RECURSAL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 23/11/2015).

Igualmente, deve ser mantida a condenação quanto aos danos emergentes, os quais restaram demonstrados mediante documento de Id. 9929964, Fl. 101, decorrentes diretamente do atraso na entrega do imóvel, o que justifica a condenação dos recorrentes à restituição de tais valores.

Quanto à possibilidade de cumulação dos lucros cessantes com os danos emergentes, segue jurisprudência pátria:

'CONSUMIDOR. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. INOVAÇÃO RECURSAL. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. TEORIA DA ASSERTÃO. MESMO GRUPO ECONÔMICO. TERMO FINAL DA MORA CONTRATUAL. RECEBIMENTO. CHAVES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Em sede de apelação, é vedada a análise de alegação não arguida pela parte na instância a quo, sob pena de supressão de instância. 2. As condições da ação, segundo a teoria da asserção, devem ser aferidas pelo julgador com os elementos afirmados pelo autor na petição inicial, sem desenvolvimento cognitivo. 3. As rés, que fazem parte do mesmo grupo econômico e integram a cadeia de consumo, são legítimas para compor o polo passivo da demanda. 4. A entrega de imóveis adquiridos na planta aperfeiçoa-se somente com o recebimento das chaves pelo promitente comprador, sendo insuficiente a obtenção de Carta de Habite-se. 5. A cláusula que estipula, para o caso de atraso na entrega da obra, uma indenização mensal no valor ínfimo de 0,5% sobre o preço do imóvel, quando comparado ao valor da obrigação principal, possui natureza moratória e não compensatória. 6. **As despesas realizadas com o pagamento de alugueis durante o período de atraso na entrega do imóvel correspondem aos danos emergentes sofridos, não se confundindo com os lucros cessantes, os quais correspondem ao que se deixou de lucrar em decorrência do descumprimento do contrato pela construtora.** 7. Por serem institutos de natureza jurídica distinta, a multa moratória é perfeitamente cumulável com a indenização por danos materiais (danos emergentes/lucros cessantes), não havendo se falar em bis in idem ou em enriquecimento sem causa do consumidor. 8. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. 9. Recurso das apelantes/rés conhecido e desprovido. 10. Recurso do apelante/autor conhecido em parte, e, na parte conhecida, parcialmente provido. (TJ-DF 20140410012684 0001236-18.2014.8.07.0004, Relator: FÁTIMA RAFAEL, Data de Julgamento: 29/06/2016, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 13/07/2016 . Pág.: 202/214)

'DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA. APLICAÇÃO DAS TESES FIRMADAS NO IRDR Nº. 0005477-60.2016.8.04.0000 DESTE TRIBUNAL. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR E INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA NO PERÍODO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS DURANTE A MORA. INCIDÊNCIA DO PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR VENAL DO IMÓVEL PARA FINS DE APURAÇÃO DA QUANTIA. **POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES E DANOS EMERGENTES PELO ADIMPLEMENTO DE LOCATIVO, MAS CUJO DISPÊNDIO NÃO FOI COMPROVADO.** INEXISTÊNCIA DE OFENSA A DIREITOS DA PERSONALIDADE. DANO MORAL INSUBSISTENTE. TERMO INICIAL DE JUROS E DE CORREÇÃO MONETÁRIA DA INDENIZAÇÃO POR DANOS



MATERIAIS DE ACORDO COM A PORTARIA Nº. 1855/2016 – PTJ/AM. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. O congelamento do saldo devedor - em hipóteses em que se discute o atraso na entrega do bem imóvel pela promitente-vendedora - refere-se aos juros moratórios e à multa sobre as parcelas a serem pagas pelo promitente-comprador em momento posterior à data prevista para conclusão da obra, incluído o prazo de tolerância, de sorte que a correção monetária permanece hígida e deve ser aplicada. 2. **Em virtude do atraso na entrega do imóvel, há a possibilidade de, eventualmente, firmar ou prorrogar contrato de aluguel, cujo valor do contrato poderá ser indenizado a título de danos materiais, mais especificamente como danos emergentes, situação que não exclui a indenização por lucros cessantes, posto que detêm objetivos e naturezas jurídicas distintos.** Todavia, os apelados não lograram êxito em comprovar o dispêndio com o aludido valor do locativo, não sendo suficiente, para tal desiderato, a simples juntada de contrato de locação. 3. Em consonância com os julgados proferidos por esta Corte de Justiça, o percentual de 0,5% sobre o valor venal do imóvel atende aos fins almejados para a justa, adequada e proporcional indenização concernente aos lucros cessantes, em especial porque se vincula a parâmetros objetivos e de fácil obtenção, em contraponto à quantia mencionada pelos autores, apresentada sem qualquer respaldo fático ou documental. 4. O simples atraso na entrega de unidade habitacional imobiliária não enseja dano moral ao promitente-comprador, salvo se comprovada relevante ofensa aos seus direitos de personalidade. Inexistência de circunstâncias excepcionais que importem significativa e anormal violação a direito da personalidade. 5. A correção monetária da indenização por dano material na modalidade lucros cessantes deve incidir desde o efetivo prejuízo (súmula 43 do STJ), enquanto que os juros de mora devem incidir desde a citação, pois cuida-se de obrigação contratual ilíquida. Os indexadores para a atualização serão os constantes na Portaria nº. 1855/2016 – PTJ/AM. 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJ-AM - AC: 06063293720138040001 AM 0606329-37.2013.8.04.0001, Relator: Paulo César Caminha e Lima, Data de Julgamento: 08/06/2020, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 15/06/2020)

*Assim, deve ser mantida a sentença neste ponto.”*

Igualmente não prospera a alegação do agravante quanto à necessidade de redução do montante indenizatório para o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), eis que na decisão ora recorrida o quantum foi reduzido para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a fim de se coadunar ao posicionamento adotado pelos Tribunais Pátrios.

Neste sentido, jurisprudência acerca da matéria, inclusive desta Corte:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. Responsabilidade das rés bem reconhecida. Eventos invocados que são previsíveis e esperados no ramo da construção civil, tratando-se de fortuito interno. Aplicação da Súmula nº 161 do TJSP. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. Situação que supera o simples aborrecimento contratual, caracterizando verdadeira frustração aos adquirentes pela quebra de expectativa após tempo de espera superior ao previsto, afetando planejamento de longo prazo, o que causa ansiedade, intranquilidade, sentimentos aptos a gerar abalo emocional. Precedentes desta 9ª Câmara de Direito Privado e STJ. **Indenização fixada em R\$ 10.000,00 a cada autor, adequada e proporcional à intensidade e repercussão do dano. Indenização mantida.** RECURSO IMPROVIDO.” (TJ-SP 10003760920138260100 SP 1000376-09.2013.8.26.0100, Relator: Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira, Data de Julgamento: 27/02/2018, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/02/2018)

“EMENTA APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA – AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO – PRELIMINAR REJEITADA –



MÉRITO – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA – DIAS ÚTEIS – ABUSIVIDADE – LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – ATRASO DE OBRA – PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – TAXAS CARTORÁRIAS – AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE – REFORMA DA SENTENÇA NESSE PONTO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. Preliminar de Nulidade de Sentença. 1 – Não obstante o disposto no art. 334 do CPC, entendo que a falta de realização de prévia audiência de conciliação, não constitui causa de nulidade do processo, mormente quando a parte autora, que pugnou pela sua realização, demonstra irresignação pelo sua não ocorrência, tampouco demonstra qualquer prejuízo pela sua falta.

2 – A parte autora/apelada que pleiteou a realização da audiência é que poderia arguir eventual prejuízo na sua não realização, e não a requerida/apelante que, na verdade, pretende indiretamente elidir os efeitos da revelia decorrentes da apresentação extemporânea de sua peça contestatória. **Preliminar Rejeitada.**

### **Mérito**

3 – Com efeito, não se evidencia ilegal a previsão em contrato de cláusula de tolerância, destacando-se, entretanto, que a aludida prorrogação do prazo de entrega deve ser limitada ao máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, sendo abusiva a estipulação em dias úteis como previsto em contrato.

4 – Hipótese em que o contrato celebrado entre as partes estabeleceu como prazo para a conclusão/entrega da obra (Item II) a data de 30/08/2013, que, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos, indica como limite para conclusão do empreendimento a data de dia 02/03/2014, sendo entregue apenas em agosto/2014, quando já exasperado, na verdade, em aproximadamente 6 (seis) meses da data limite prevista para conclusão.

5 – Considera-se abusiva a cláusula contratual que atrela o prazo de entrega da obra ao contrato de financiamento, visto que tal disposição tornaria incerto o termo final para a entrega da unidade, permitindo à construtora postergar indefinidamente a conclusão da obra, acarretando, assim, situação visivelmente mais favorável às construtoras e desvantajosa ao adquirente.

6 – O Descumprimento injustificado do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, exaurindo inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, é elemento caracterizador de dano extrapatrimonial.

7 – Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso injustificado de obra que ultrapassa o mero dissabor, **revelando-se, adequado o quantum indenizatório total fixado na sentença recorrida no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).**

8 – Acerca das taxas cartorárias, tenho que o serviço em questão foi livremente pactuado entre os ligantes, em instrumento a parte da promessa de compra e venda, não havendo que se falar em venda casada, destacando-se, que a própria existência do registro do imóvel em nome da autora/apelante, pressupõe a efetiva prestação do serviço.

9 – Desse modo, não vislumbro a ilegalidade da cobrança em questão, apta a ensejar sua restituição, devendo a sentença vergastada ser reformada nesse ponto.

10 – Recurso de Apelação Conhecido e Parcialmente Provido apenas para afastar a determinação de restituição das “taxas cartoriais”, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais disposições.” (12098754, 12098754, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA



GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-11-29, Publicado em 2022-12-06)”

Forte em tais argumentos, ratifico que conheço do agravo interno, porém, NEGO-LHE PROVIMENTO para manter a decisão guerreada em todos os seus termos, nos moldes da fundamentação lançada.

É o voto.

Belém (Pa), 13 de março de 2022.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR



DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO DA OBRA. LUCROS CESSANTES E DANOS EMERGENTES. POSSIBILIDADE. DANO MORAL. EXCESSO DE PRAZO. CARACTERIZADO. INDENIZAÇÃO ARBITRADA DE ACORDO COM OS PARÂMETROS DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE INOVAÇÃO FÁTICA-JURÍDICA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DE AGRAVO INTERNO.

1. O atraso na entrega do imóvel prometido à venda caracteriza mora, obrigando o promitente vendedor a indenizar o promitente comprador pelos danos emergentes e lucros cessantes diante da privação do uso e utilidade do imóvel.
2. A inadimplência da promitente vendedora por atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera dano moral, todavia, em caso de excesso de prazo, extrapola-se o mero aborrecimento, sendo devida a indenização a título extrapatrimonial. Indenização reduzida para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) de acordo com os parâmetros estabelecidos na jurisprudência pátria.
3. Ausente qualquer inovação na situação fática-jurídica estampada na decisão monocrática combatida, o recurso não merece provimento, por uma questão de lógica jurídica da matéria de direito tratada e, principalmente, em nome da segurança jurídica.
4. Confirmar-se a decisão objurgada, que se mostra correta não merecendo reparos, é medida que se impõe, aplicando-se *ope legis*, a multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.
5. Agravo interno conhecido e desprovido.

