



Número: **0026995-39.2012.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **29/11/2023**

Valor da causa: **R\$ 150.000,00**

Processo referência: **0026995-39.2012.8.14.0301**

Assuntos: **Antecipação de Tutela / Tutela Específica**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CARLOS DE ALMEIDA RODRIGUES (APELANTE)	ARMANDO FERREIRA RODRIGUES FILHO (ADVOGADO) CARLOS AUGUSTO PINHEIRO LOBATO DOS SANTOS (ADVOGADO)
GAFISA SPE -71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (APELADO)	RODRIGO JOSE HORA COSTA DA SILVA (ADVOGADO) DANIEL BATTIPAGLIA SGAJ (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
23049104	05/11/2024 12:49	Decisão	Decisão

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA DE BELÉM/PA

APELAÇÃO CÍVEL N*.0026995-39.2012.8.14.0301=

APELANTE/APELADO: CARLOS DE ALMEIDA RODRIGUES

APELADA/APELANTE: GAFISA SPE – 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

2024

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PEDIDO DE LUCROS CESSANTES E DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR NÃO ARGUIDA EM PRIMEIRA INSTÂNCIA – INOVAÇÃO RECURSAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO DA OBRA. EXCESSO DE PRAZO CARACTERIZADO – DANOS PRESUMIDOS. RECURSO DA EMPRESA DEMANDADA DESPROVIDO. RECURSO DO AUTOR PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME 1. Apelações cíveis interpostas pelo autor e pela empresa/ré, contra sentença que, em ação de imissão na posse cumulada com pedido de tutela antecipada, julgou parcialmente procedentes os pedidos. O dispositivo condenou a empresa requerida, ao pagamento de lucros cessantes, determinando o percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel, e indeferiu o pedido de danos morais e aplicação de cláusula penal contratual pela impontualidade na entrega do imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (I) a possibilidade de cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal estipulada para o inadimplemento do comprador, conforme tese de isonomia; (II) a existência de dano moral decorrente de atraso substancial na entrega do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Na linha do STJ, é cabível a aplicação de cláusula penal por inadimplemento contratual, estendendo-se ao promitente vendedor, mediante arbitramento judicial, a previsão de cláusula penal aplicada ao comprador.

4. Quanto ao dano moral, o atraso substancial na entrega de imóvel destinado à moradia, em situação que extrapola meros aborrecimentos, justifica a indenização por danos morais, restando caracterizada a frustração do direito à moradia no tempo pactuado.

IV. DISPOSITIVO E TESE 5. Apelação do autor conhecida e parcialmente provida para aumentar o percentual de lucros cessantes para 1% sobre o valor do imóvel e condenar a ré ao pagamento de danos morais no valor de R\$10.000,00. Apelação da ré conhecida e desprovida.

Tese de julgamento: "1. É possível a cumulação de lucros cessantes e cláusula penal estipulada para o inadimplemento do comprador, aplicando-se ao promitente vendedor em simetria contratual. 2. O atraso substancial na entrega de imóvel para moradia justifica indenização por dano moral."

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 186; CPC, art. 487, I; CPC, art. 932, IV e V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1729593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, j. 25.09.2019; Tema 996, STJ. e acórdão REsp.2.025.166 STJ. Min. Relator: Ricardo Villas Bôas Cueva - Recurso Especial Nº 2025166 - RS – (2022/0282788-0).

DECISÃO MONOCRÁTICA

RELATÓRIO

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

Trata-se de 2 (dois) recursos de APELAÇÃO CÍVEL interpostos por CARLOS DE ALMEIDA RODRIGUES (autor) e GAFISA SPE – 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (requerida), ambos insatisfeitos com a r. Sentença (Id.17186411) proferida pelo Juízo da 5ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital/PA., que nos autos da AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, julgou parcialmente procedente o pedido, conforme o seguinte dispositivo:

“DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PORCEDENTE os pedidos iniciais, apenas para:

a) Indeferir o pedido de prova suplementar, realizado pela requerida, de fl. 266, visto que já havia ocorrido a preclusão;

b) reformar a tutela antecipada deferida à fl. 66, para: 1) reduzir o percentual de 1% (um por cento) para 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, bem como condenar a requerida ao pagamento de juros de mora e correção monetária, nos termos da alínea “c” abaixo; 2) revogar o arbitramento da multa diária pelo descumprimento;

c) no mérito, CONDENAR a ré ao pagamento de danos materiais, na modalidade de lucros cessantes, em favor do requerente, no percentual de 0,5% do valor atualizado do imóvel à época em que os pagamentos deveriam ter ocorrido no período correspondente à mora da ré, isto é, do termo final do prazo de entrega (dezembro de 2011), tendo como início 01/01/2012, até a data de emissão do Auto de Conclusão da Obra (“Habite-se”), a ser atualizados pelo INPC, desde a época que deveriam ser pagos (cada mês de atraso) e acrescido de juros de mora de 0,5% ao mês, a partir da citação (art. 406 do CC), tudo a ser apurado em liquidação de sentença.

Por conseguinte, julgo extinto o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I do CPC.

Considerando a sucumbência recíproca, condeno as partes, ao pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de 20% para a parte autora e 80% para a ré, devendo ainda cada parte arcar com os honorários da parte ex adversa, no mesmo percentual das custas, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, na esteira do artigo 85 do CPC.”

A sentença foi objeto de embargos de declaração opostos pela Empresa/ré, (ID 17186397 - Pág. 7), os quais foram rejeitados, bem como pelo Autor (17186405 - Pág. 5), tendo sido parcialmente providos, acrescentando na parte dispositiva da sentença, o julgamento improcedente do pedido de danos morais e da aplicação da cláusula XI da avença, conforme decisão de id.7186411.

Insatisfeitos o autor e a Empresa ré, interpuseram recurso de apelação.

O Autor através do Id. 17186411 - Pág. 5, sustentando, como preliminar, a negativa de prestação jurisdicional em razão da sentença prolatada nos aclaratórios não ter pontuado e enfrentado os fatos que não foram impugnados pela ré, na contestação, especialmente em relação aos seguintes pontos:

a) mora na entrega do imóvel;

b) indenização por impontualidade na entrega da obra, nos moldes previstos no contrato para a impontualidade no pagamento das respectivas parcelas, com multa de 2% mais juros de 1% ao mês ou

fração, em razão da isonomia das partes no contrato;

c) pedido de congelamento do saldo devedor, pedido que teria sido formulado no parágrafo oitavo do item I da inicial, na parte final do item II e no item 5, letra a parte final.

No mérito, aduziu a necessidade de revisão do período de apuração dos lucros cessantes, discordando das conclusões da sentença que considerou o período de tolerância de 180 dias, aduzindo não ter sido comprovado pela ré a ocorrência de justa causa para o atraso da obra, insurgindo-se também quanto ao percentual estipulado para lucros cessantes e os frutos do aluguel sobre o valor atualizado do imóvel, pugnando pela reforma para 1% do valor atualizado do imóvel.

Alegou a necessidade de reforma da sentença para que seja mantida a multa fixada na decisão interlocutória de antecipação da tutela, revogada na sentença, contada da data da citação da apelada até o seu efetivo cumprimento.

Repetiu, no mérito, o pedido de indenização por impontualidade na entrega da obra, nos moldes previstos no contrato para a impontualidade no pagamento das respectivas parcelas, com multa de 2% mais juros de 1% ao mês ou fração, em razão da isonomia das partes no contrato, afirmando a possibilidade de cumulação com os lucros cessantes, assim como em relação ao pedido de congelamento do saldo devedor.

Concluiu solicitando o provimento da apelação, com a reforma da sentença para condenar a apelada em danos morais, assim como, os demais capítulos assinalados em sua peça recursal

Por sua vez a Empresa/ré, em s seu recurso, arguiu que no momento da conclusão da obra, em 20/12/2012, o autor estava impossibilitado de receber as chaves da unidade adquirida, por estar inadimplente com a obrigação de quitação integral do preço do imóvel, pelo que, não seriam devia a condenação em lucros cessantes.

Aduziu ainda que diante da ausência de comprovação, de que o imóvel estaria destinado à locação, desautoriza a indenização por lucros cessantes.

Subsidiariamente, solicitou que, na hipótese de mantida a condenação em lucros cessantes, fosse considerado como base de cálculo o valor que o imóvel foi vendido.

Finalizou, solicitando o provimento do seu recurso, com a reforma da sentença, condenando o Autor no ônus da sucumbência.

O autor apresentou **contrarrrazões** ao recurso da ré, através do Id.17186441, pleiteando o seu desprovimento.

Certidão de Id.17186443, informa que a Empresa/ré não contrarrazou o recurso de apelação do autor.

Encaminhados os autos a esta Corte de Justiça, foram estes a mim distribuídos.

Distribuído por sorteio, coube-me a relatoria

Relatado, examino e, ao final, decido.

De início, saliento, que o presente recurso preenche os requisitos necessários à sua admissibilidade, merecendo, portanto, ser conhecido, pelo que, diante da autorização legal prevista no art. 932 do CPC, e regimental contida no art. 133, XI e XII do RITJE/PA, que visa dar cumprimento ao comento legal imposto no art. 926, §1º, do CPC., e, em atendimento aos princípios da celeridade e efetividade previstos no art. 4º



do CPC e no art. 5º, LXXVIII, da Constituição Federal, passo a apreciá-lo, monocraticamente.

No que tange ao Recurso de Apelação do Réu, antecipo que a pretensão não merece acolhimento.

Em se tratando de ação de indenização por danos morais e materiais, pelo atraso na entrega de imóvel, 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, a Corte Superior – STJ, já reconheceu que é presumido o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, as indenizações pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora. Confira-se o julgado *in verbis*:

“RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS. 1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. 1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. 1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. 2. Recursos especiais desprovidos.” (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019).

Relativamente a alegação de impossibilidade da condenação em lucros cessantes em razão da parte Autora achar-se em mora com o pagamento do saldo devedor, verifica-se tratar-se de inovação recursal, tese não arguida em contestação, razão pela qual defesa a apreciação da questão, por configurar supressão de instância.

Em relação ao recurso manejado pelo Autor, entendo que de fato, na inicial consta pedido de congelamento do saldo devedor, razão pela qual a sentença carece de fundamentação válida, quando não aprecia o pedido, partindo a premissa equivocada, de não constar pedido na exordial, pelo que acolho, em parte a preliminar de nulidade da sentença, mas prossigo no julgamento em razão da possibilidade de apreciação nesta instância, do pedido exarado.

Quanto aos outros pedidos contidos nos aclaratórios, verifica-se terem sido debatidos na sentença de mérito, não havendo omissão do juízo de origem.

Contudo, estando os pontos de insurgência também mencionados no mérito da apelação, passo a apreciá-los.

No que se refere a aplicação do prazo de tolerância, não assiste razão ao Apelante/Autor, uma vez que não há necessidade de comprovação, por parte da construtora, de justa causa para a sua utilização, pelo que, os lucros cessantes caracterizados a partir do atraso, passo a contar após o término do prazo de tolerância.

No sentido de autorizar o acréscimo da tolerância, firmou entendimento o STJ, no tema 996: "Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância".

Assim, não merece reforma a sentença nesse ponto, mantendo-se o termo a quo da incidência dos lucros cessantes a partir do dia seguinte ao esgotamento do prazo de tolerância.

Em relação ao pagamento da multa cominada pelo descumprimento da tutela antecipada, comungo do entendimento exarado na sentença, de impossibilidade de cominação de astreinte quando a tutela antecipada consiste em obrigação de pagar quantia certa, mantendo inalterado este capítulo da sentença.

No ponto atinente ao pedido de indenização por impontualidade na entrega da obra, nos moldes previstos no contrato para a impontualidade no pagamento do Autor, correspondente a multa de 2% mais juros de 1% ao mês ou fração, em razão da isonomia das partes no contrato, decido pela impossibilidade de cumulação com os lucros cessantes, conforme sentença recorrida.

Contudo, considerando o tema 971 do STJ - "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial" – concluo pela reforma parcial da sentença, no sentido de alterar o valor arbitrado como lucros cessantes para 1% a.m., sobre o valor do imóvel, haja vista, que a jurisprudência do STJ considera que o valor equivalente ao aluguel oscila de 0,5% a 1% do preço total do imóvel (acórdão REsp.2.025.166 STJ. Min. Relator RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA - RECURSO ESPECIAL Nº 2025166 - RS (2022/0282788-0)), acrescido da multa de 2% também sobre o valor do imóvel, mas incidindo como parcela única.

Quanto ao pedido de congelamento do saldo devedor, não merece prosperar a insurgência do Apelante/Autor pois deve incidir a correção monetária na medida em que se trata de mero fator de recomposição do poder aquisitivo da moeda, não implicando em ganho real pela parte.

No que diz respeito à ocorrência de dano moral, a doutrina e a jurisprudência têm entendido, quando se trata de inadimplemento contratual, por si só, torna-se incabível, a respectiva indenização; todavia, havendo, como no caso dos autos, um atraso excessivo na entrega do imóvel, mister a sua condenação, tendo em vista que se trata de uma lesão aos direitos e à personalidade, interferindo no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio no 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.

"Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito."

Nesse contexto, o desconforto e a frustração para a autor/apelado, que contratou o serviço, em busca de um lar em tempo hábil e conforme firmado no contrato, apresenta-se incontestável, pelo que reformo a sentença para reconhecer os prejuízos extrapatrimoniais sofridos pelo Autor.

A propósito, veja-se a jurisprudência emanada do Tribunal da Cidadania:

Ementa “AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LONGO PRAZO. AQUISIÇÃO PARA FIM DE MORADIA. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PRECEDENTE ESPECÍFICO. TERMO 'AD QUEM'. DATA DA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES AO ADQUIRENTE. JULGADOS DESTA CORTE SUPERIOR. TAXA CONDOMINIAL. COBRANÇA ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES. DESCABIMENTO. CASO CONCRETO. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PELO CONSUMIDOR. RECURSO PROTETATÓRIO. APLICAÇÃO DE MULTA.

1. Controvérsia acerca das consequências do atraso de um ano e seis meses na entrega de um imóvel adquirido para fim de moradia sob o regime da incorporação imobiliária, tendo o consumidor quitado o preço, segundo a moldura fática delineada no acórdão recorrido.

2. Ocorrência de dano moral em virtude do longo período de atraso (um ano e seis meses) na entrega de imóvel adquirido para fim de moradia do próprio adquirente. Julgados desta Corte Superior. Questão afetada ao Tema 996/STJ, sem determinação de sobrestamento de processos.

3. Presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves. Precedente específico e julgados desta Corte Superior.

4. Descabimento da cobrança, pela construtora, de taxa condominial referente ao período anterior à disponibilização das chaves ao adquirente. Julgados desta Corte Superior.

5. Caráter protelatório do presente agravo interno tendo em vista alegação dissociada da realidade dos autos no que tange à quitação do saldo devedor pelo adquirente, sendo cabível a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.

6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.”

Em relação ao quantum arbitrado, entendo que a quantia de R\$10.000,00 (dez mil reais), é razoável e adequando, coadunando-se ao posicionamento adotado pelos Tribunais Pátrios Vejamos:

“ADMINISTRATIVO E CIVIL. HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. ALUGUÉIS. DANOS EMERGENTES. MULTA CONTRATUAL.

1. Comprovado o atraso na entrega da obra, fixo a indenização de 0,5% por mês de atraso, sobre o valor do imóvel atualizado, a título de danos emergentes, a partir de março de 2016.

2. No tocante aos danos morais, restam configurados, ante a repercussão do atraso na entrega do imóvel na esfera íntima da autora, que viu ameaçado seu direito a moradia, não se tratando de mero aborrecimento. Em consonância com os patamares observados por esta Turma, a indenização deve ser majorada para R\$10.000,00 (dez mil reais).

3. Não cabe ao juiz aplicar cláusula penal sem a prévia convenção entre as partes.” (TRF-4 - AC: 50018534220174047104 RS 5001853- 42.2017.4.04.7104, Relator: VÂNIA HACK DE ALMEIDA, Data de Julgamento: 30/07/2019, TERCEIRA TURMA).

“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, inquietude, 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).

Ante o exposto, com fundamento no art. 932, IV e V, do CPC c/c art. 133, do RITJ/PA, CONHEÇO E **NEGO PROVIMENTO** à Apelação da Empresa Ré, nos termos da fundamentação acima exposta; e CONHEÇO e **DOU PARCIAL PROVIMENTO**, à apelação do Autor para reformar a sentença, aplicando como lucro cessante o mesmo percentual de encargo previsto no contrato, para a mora do adquirente, ou seja, 1% a.m. sobre o valor do imóvel, acrescido de 2% de multa incidente sobre o valor do imóvel, uma única vez; condenando a ré a indenizar os danos morais suportados pelo Autor em R\$10.000,00 (dez mil reais), mantendo os demais capítulos da sentença.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Alerte-se às partes que embargos declaratórios não se prestam à revisão de fatos e provas, nem à impugnação da justiça da decisão, cabendo sua interposição nos estreitos limites previstos nos artigos 1.022 do CPC.

Deste modo, será considerado ato protelatório a interposição de embargos prequestionadores, ante o caráter devolutivo dos recursos, ensejando a aplicação de multa, prevista nos arts. 1.026, §2º, 80 e 81, todos do CPC.

Belém, data registrada no sistema.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR