



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00698076220138140301
APELANTE: ENGEFIX CONSTRUÇÕES LTDA.
ADVOGADOS: PEDRO TEIXEIRA DALL AGNOL, JULIANA CARDOSO PARAGUASSU E LUIZ
AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR
APELADO: JACIEL MARQUES PEREIRA
ADVOGADOS: ERIKA NAZARÉ MONTEIRO DE OLIVEIRA, ALINE DE FÁTIMA MARTINS DA
COSTA E OUTROS.
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Trata-se de apelação cível interposta por ENGEFIX CONSTRUÇÕES LTDA., inconformada com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que julgou procedente a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais, movida por JACIEL MARQUES PEREIRA.
Diz o autor em sua inicial que: Firmou Contrato de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças, de um imóvel (apartamento), integrante do empreendimento RESIDENCIAL GREEN PARK II. Continuando afirma que ficou pactuado que pagaria o valor total de R\$ 72.790 (setenta e dois mil setecentos e noventa reais).
Entretanto, apesar de ter pagado regularmente as parcelas oriundas da compra do bem junto a Requerida, o imóvel não lhe foi entregue na data prevista, o que lhe motivou a interpor a presente ação.
Contestação às fls. 70/91.
Réplica às fls. 138/150.
Sentença de fls. 138/144. Julgando procedente a ação para condenar a requerida ao pagamento do valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por mês de atraso desde 15 de maio de 2011 até a data da efetiva entrega do imóvel a título de danos materiais e o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de danos morais.
Apelação de fls. 150/155 arguindo a não apreciação do prazo de entrega do imóvel estipulado no Contrato de Financiamento da Caixa Econômica Federal, Exceção do Contrato não cumprido, impugnação aos danos morais e materiais, dupla penalização e caso mantida a condenação, que seja proporcional e razoável.
Contrarrazões às fls. 159/168.
É o Relatório. À Secretaria da 1ª Câmara cível Isolada para inclusão na pauta com pedido de julgamento.
Belém, 02 de maio de 2016

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00698076220138140301
APELANTE: ENGEFIX CONSTRUÇÕES LTDA.
ADVOGADOS: PEDRO TEIXEIRA DALL AGNOL, JULIANA CARDOSO PARAGUASSU E LUIZ
AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR
APELADO: JACIEL MARQUES PEREIRA
ADVOGADOS: ERIKA NAZARÉ MONTEIRO DE OLIVEIRA, ALINE DE FÁTIMA MARTINS DA
COSTA E OUTROS.
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.
DA NÃO APRECIÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL ESTIPULADO NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E DA AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO CONTRATO.
Tal alegação não merece acolhida pois como bem posicionado na sentença primeva: Configurada está a ocorrência de ilícito civil indenizável desde 15 de maio de 2011, dado que o contrato com a Caixa Econômica Federal foi firmado em 14 de maio de 2010, não havendo que se falar em data em que o contrato foi registrado, dada a clareza da redação da cláusula.
A cláusula IX -1- do Contrato firmado entre as partes é bem claro: O prazo previsto para a entrega do empreendimento é de 12 (doze) meses após a assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta dias úteis, contados do dia de sua expiração.
Não pode o recorrente almejar que seja preterida tal cláusula, por outra do contrato de financiamento junto a Caixa Econômica Federal, que estipula o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, sob pena de se ferir o princípio da boa fé, não havendo o que se falar em novação.
Além disso, a novação deve ser clara e precisa, sendo que, no presente caso, entende-se que não houve a configuração do instituto, haja vista que tal obrigação não se presume, sendo certo que, pela leitura da cláusula IX do contrato firmado, o prazo é de 12 meses, não se verificando qualquer indício de animus novandi, por parte do apelado, quanto á prorrogação do prazo.
Muito menos pode se culpar o apelado pelo atraso na obra, pela falta de averbação do Contrato no Cartório competente, pois não existe cláusula condicionando a parte autora a prazo de tolerância para a assinatura do Contrato de Financiamento junto a CEF.

DOS LUCROS CESSANTES

A Recorrente firmou um contrato para a entrega de uma unidade em um empreendimento seu em uma respectiva data, porém não cumpriu o acordado no período pactuado no contrato assinado por ambos, havendo responsabilidade da apelante, sendo lícito ao apelado receber a partir de maio de 2011 lucros



cessantes, enquanto não houver à efetiva entrega das chaves pela construtora. No entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é certo que há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não verifico no caso em comento.

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO.

I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

II. Agravo regimental provido. (AgRg no Ag 1036023 / RJ Quarta Turma - Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR - DJe 03/12/2010).

Desta forma, perfeitamente caracterizados os danos materiais, na forma de lucros cessantes, assim com também estão caracterizados os danos morais, pois incontestemente que a entrega da obra foi tardia, e trouxe aborrecimento, angústia e desconforto aos autores, além do tolerável, suficiente para caracterizar danos morais, importante instituto, que deve ser reservado às situações como a ora apresentada.

Quanto à redução do valor atribuído aos danos morais, cabe razão ao Recorrente, já que o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), foi excessivo, pois embora os danos sofridos pelos apelados sejam considerados censuráveis do ponto de vista social, não podem subsidiar a ideia de enriquecimento sem causa e ainda afastar a aplicabilidade dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, devendo assim os danos morais, serem minorados para o valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). Por fim, sobre a dupla condenação (configuração do bis in idem), não deve ser considerada, pois a multa prevista no contrato (cláusula IX -3), por atraso na entrega da obra, não afasta o direito ao ressarcimento dos prejuízos materiais dos compradores. A penalidade tem caráter autônomo e não se destina a tarifar de forma prévia as perdas suportadas pelo comprador.

Assim, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, apenas para reduzir os danos morais, para o valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), mantendo a sentença em seus demais termos. É como voto.

BELÉM, DE MAIO DE 2016

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00698076220138140301

APELANTE: ENGEFIX CONSTRUÇÕES LTDA.

ADVOGADOS: PEDRO TEIXEIRA DALL AGNOL, JULIANA CARDOSO PARAGUASSU E LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR

APELADO: JACIEL MARQUES PEREIRA

ADVOGADOS: ERIKA NAZARÉ MONTEIRO DE OLIVEIRA, ALINE DE FÁTIMA MARTINS DA COSTA E OUTROS.

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – COMPRA DE IMÓVEL JUNTO A CONSTRUTORA – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A REQUERIDA AO PAGAMENTO DO VALOR DE R\$ 800,00 (OITOCENTOS REAIS) POR MÊS DE ATRASO DESDE 15 DE MAIO DE 2011 ATÉ A DATA DA EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL A TÍTULO DE DANOS MATERIAIS E O VALOR DE R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS) A TÍTULO DE DANOS MORAIS. A NOVAÇÃO DEVE SER CLARA E PRECISA, SENDO QUE, NO PRESENTE CASO, ENTENDE-SE QUE NÃO HOUE A CONFIGURAÇÃO DO INSTITUTO, HAJA VISTA QUE TAL OBRIGAÇÃO NÃO SE PRESUME, SENDO CERTO QUE, PELA LEITURA DA CLÁUSULA IX DO CONTRATO FIRMADO, O PRAZO É DE 12 MESES, NÃO SE VERIFICANDO QUALQUER INDÍCIO DE ANIMUS NOVANDI, POR PARTE DO APELADO, QUANTO Á PRORROGAÇÃO DO PRAZO. NÃO EXISTE CLÁUSULA CONDICIONANDO A PARTE AUTORA A PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO JUNTO A CEF. NOS TERMOS DA MAIS RECENTE JURISPRUDÊNCIA DO STJ, HÁ PRESUNÇÃO RELATIVA DO PREJUÍZO DO PROMITENTE-COMPRADOR PELO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL PELO PROMITENTE-VENDEDOR, CABENDO A ESTE, PARA SE EXIMIR DO DEVER DE INDENIZAR, FAZER PROVA DE QUE A MORA CONTRATUAL NÃO LHE É IMPUTÁVEL. PERFEITAMENTE CARACTERIZADOS OS DANOS MATERIAIS, NA FORMA DE LUCROS CESSANTES, ASSIM COM TAMBÉM ESTÃO CARACTERIZADOS OS DANOS MORAIS, POIS INCONTESTE QUE A ENTREGA DA OBRA FOI TARDIA, E TROUXE ABORRECIMENTO, ANGUSTIA E DESCONFORTO AOS AUTORES, ALÉM DO TOLERÁVEL, SUFICIENTE PARA CARACTERIZAR DANOS MORAIS, IMPORTANTE INSTITUTO, QUE DEVE SER RESERVADO ÀS SITUAÇÕES COMO A ORA APRESENTADA. DANOS MORAIS MINORADOS PARA O VALOR DE R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS) - SOBRE A DUPLA CONDENAÇÃO



(CONFIGURAÇÃO DO BIS IN IDEM), NÃO DEVE SER CONSIDERADA, POIS A MULTA PREVISTA NO CONTRATO (CLÁUSULA IX -3), POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA, NÃO AFASTA O DIREITO AO RESSARCIMENTO DOS PREJUÍZOS MATERIAIS DOS COMPRADORES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA REDUZIR OS DANOS MORAIS PARA R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS), MANTENDO A SENTENÇA EM SEUS DEMAIS TERMOS.

ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecerem do recurso e darem parcial provimento nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exmo. Sr. Dr. Leonardo de Noronha Tavares , integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dra. Rossi Maria Gomes de Farias, 13ª Sessão Ordinária realizada em 16 de maio de 2016.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
relatora