



SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00402079820108140301
APELANTE: GAFISA SPE – 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO: ADRIANO PALERMO COELHO
APELADOS: ANA ALICE NEVES CALDAS FIGUEIREDO E ALBERTO JOSÉ DOS SANTOS FIGUEIREDO
ADVOGADO: SÉRGIO LUIZ DE ANDRADE
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Trata-se de apelação cível interposta por GAFISA SPE - 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. inconformada com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível de Belém, que julgou parcialmente procedente a ação revisional de contrato c/c obrigação de fazer e indenização por danos materiais e morais com pedido de tutela antecipada, movida por ANA ALICE NEVES CALDAS FIGUEIREDO E ALBERTO JOSÉ DOS SANTOS FIGUEIREDO.
Dizem os autores em sua inicial que: Firmaram pacto de cessão de direitos, visando transferência de todas as obrigações e direitos relativos a promessa de compra e venda firmada entre a requerida e a cedente, do empreendimento denominado de mirante do Rio Condomínio Club, unidade 602, tipo A. No entanto, apesar de sempre cumpridas às obrigações, o empreendimento que deveria ser entregue em abril de 2009, somente foi entregue em maio de 2010, impedindo os autores de usufruírem do imóvel.
Em face ao relatado os requerentes ajuizaram a presente ação de cunho indenizatório.
Contestação às fls. 374/397.
Sentença de fls. 593/633, julgando parcialmente procedente a ação para declarar nulidade de cláusulas do contrato, revisão do contrato, restituição em dobro de juros moratórios, danos morais no importe de R\$ 36.400,00 (trinta e seis mil e quatrocentos reais) e danos materiais no importe de 1% (um por cento) do valor da venda do imóvel.
Apelação da GAFISA de fls. 663/720, arguindo plena validade da cláusula de tolerância, inexistência de danos materiais, legalidade da tabela price e inexistência dos danos morais. Contrarrazões às fls. 752/754.
É o Relatório. Á 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

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00402079820108140301
APELANTE: GAFISA SPE – 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO: ADRIANO PALERMO COELHO
APELADOS: ANA ALICE NEVES CALDAS FIGUEIREDO E ALBERTO JOSÉ DOS SANTOS FIGUEIREDO
ADVOGADO: SÉRGIO LUIZ DE ANDRADE
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.
DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA (180 dias)



Afirma o recorrente ser válida a cláusula que estipula a tolerância de 180 (cento e oitenta dias) quanto ao atraso na obra.

Examinando o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, observo que o prazo previsto para a entrega do imóvel era ABRIL DE 2009.

Contudo, o item 3.2, do referido pacto, admite um atraso não superior a 180 (cento e oitenta) dias para a entrega das unidades do empreendimento, depois de ultrapassada a data prevista (abril de 2009).

Nesse contexto, observa-se que foi previsto prazo de prorrogação da entrega do imóvel (180 dias).

Em relação à prorrogação do prazo de entrega, não há abusividade, porquanto, além de ser razoável, consta expressamente do contrato.

Atualmente, revela-se aceitável a prorrogação do prazo para a entrega de imóveis, desde que proporcional e prevista no contrato, considerando os elementos variáveis que envolvem a construção civil (material, mão-de-obra, inadimplência, entre outros).

Além disso, ressalte-se que a parte autora aceitou os termos do contrato, tendo conhecimento da possibilidade de prorrogação do prazo de entrega do imóvel.

Portanto, considerando o exposto, para a fixação do prazo para a entrega da obra, há que se considerar a data fixada, qual seja ABRIL DE 2009 e a tolerância de 180 dias a contar do primeiro dia do mês subsequente, findando-se em 30/10/2009.

Dessa forma, esse é o prazo para a entrega do imóvel e, assim, a parte ré passou a ficar em mora a partir dessa data, 30/10/2009, sendo legal a cláusula 3.2 do Contrato firmado, que prevê tal atraso. Sobre a cláusula 3.3. a considero abusiva, pois demais onerosa ao consumidor.

DOS DANOS MATERIAIS (lucros cessantes)

Sobre os danos materiais (lucros cessantes), não merece razão o inconformismo da parte recorrente.

Estando a parte autora em dia com suas obrigações, e não recebendo o referido apartamento por culpa exclusiva da parte ré, ela tem direito a essa indenização.

A propósito, esse é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça: "DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. (...) 3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora. 4.- Recurso Especial a que se nega provimento." (REsp 1355554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 04/02/2013).

Inconteste que os Recorridos arcaram com todas as obrigações previstas no contrato e, por outro lado, deixaram de usufruir o bem adquirido na data acordada, o que sem dúvida causou-lhes prejuízo financeiro.

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).

DAS TAXAS CONDOMINIAIS

Nada a reparar quanto à condenação ao pagamento das taxas condominiais pela Construtora recorrente, tendo em vista que a ausência de individualização da unidade adquirida, assim como a incidência de hipoteca pelo Banco financiador da obra, o que impediu o financiamento pelos adquirentes/autores, devendo a Construtora Recorrente devolver na forma simples as parcelas dos meses descritos na sentença.

DA LEGALIDADE DA TABELA PRICE E DOS JUROS

Indiscutível sua validade, entretanto no presente caso, não pode ser aplicada, tendo em vista que o atraso se deu por culpa exclusiva da Recorrente, além de que como bem posicionado pela douta julgadora: Cuidam-se sem dúvida de juros compensatórios, com os quais a construtora pretende obter lucros indevidos, posto que não há contrato de mutuo entre a construtora e o comprador do imóvel.

DOS DANOS MORAIS

A caracterização do dano moral, em situação de frustração contratual, exige a demonstração de circunstâncias excepcionais, que façam presumir o dano à pessoa, o que ocorreu no caso em comento.

Embargos Infringentes

Relator(a): Des.(a) Wanderley Paiva

Data de Julgamento: 24/09/2014

Data da publicação da súmula: 30/09/2014

Ementa: EMENTA: EMBARGOS INFRINGENTES - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA - DANOS MORAIS - COMPROVAÇÃO - EMBARGOS INFRINGENTES REJEITADOS. -A ausência de entrega de um imóvel residencial em tempo hábil por certo que gera uma justa expectativa de uso pelos adquirentes. -Toda esta situação familiar somada à demora de mais de um ano na entrega, que não pode ser considerado como pouco tempo, sem dúvida gera mais do que meros dissabores à parte, mas efetivo abalo suscetível de indenização.

Quanto à redução do valor atribuído aos danos morais, cabe razão ao Recorrente, já que o valor de R\$ 36.400,00 (trinta e seis mil e quatrocentos 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).

Assim, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da apelante, para declarar a legalidade da cláusula 3.2. (tolerância de 180 dias), expressa no Contrato firmado, e reduzir o valor atribuído aos danos morais, para 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

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00402079820108140301
APELANTE: GAFISA SPE – 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO: ADRIANO PALERMO COELHO
APELADOS: ANA ALICE NEVES CALDAS FIGUEIREDO E ALBERTO JOSÉ DOS SANTOS FIGUEIREDO
ADVOGADO: SÉRGIO LUIZ DE ANDRADE
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - COMPRA DE IMÓVEL JUNTO A CONSTRUTORA REQUERIDA. ATRASO NA ENTREGA NA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO PARA DECLARAR NULIDADE DE CLÁUSULAS DO CONTRATO, REVISÃO DO CONTRATO, RESTITUIÇÃO EM DOBRO DE JUROS MORATÓRIOS, DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 36.400,00 (TRINTA E SEIS MIL E QUATROCENTOS REAIS) E DANOS MATERIAIS NO IMPORTE DE 1% (UM POR CENTO) DO VALOR DA VENDA DO IMÓVEL. PREVISTA A PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA (180 DIAS), NÃO HAVENDO ABUSIVIDADE, PORQUANTO, ALÉM DE SER RAZOÁVEL, CONSTA EXPRESSAMENTE DO CONTRATO. TENDO OS APELADOS HONRADO AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS QUANDO DA ASSINATURA DO PACTO, E NÃO TENDO A RECORRENTE, ENTÃO PROMITENTE-VENDEDORA CUMPRIDO COM SUA PARTE, MOSTRAR-SE-Á CORRETA A FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO TEMPO QUE OS RECORRIDOS DEIXARAM DE USUFRUIR DO IMÓVEL, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SOBRE OS DANOS MORAIS TAMBÉM CONFIGURADOS, TENDO EM VISTA O DISSABOR DOS APELADOS, OBRIGADOS A UMA LONGA E ANGUSTIANTE ESPERA, APESAR DE TEREM PAGADO TODOS OS VALORES CORRETAMENTE. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DESTES TRIBUNAL E DA CORTE SUPERIOR. VALOR ATRIBUÍDO AOS DANOS MORAIS EXCESSIVO, DEVENDO SER MINORADO PARA R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, PARA DECLARAR A LEGALIDADE DA CLÁUSULA 3.2. (TOLERÂNCIA DE 180 DIAS), EXPRESSA NO CONTRATO FIRMADO, E REDUZIR O VALOR ATRIBUÍDO AOS 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