



06/06/2025

Número: **0036379-60.2011.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **31/05/2021**

Valor da causa: **R\$ 88.000,00**

Processo referência: **0036379-60.2011.8.14.0301**

Assuntos: **Compra e Venda**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
GAFISA SPE-53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (APELANTE)	FABRICIO GOMES CRISTINO (ADVOGADO) RODRIGO JOSE HORA COSTA DA SILVA (ADVOGADO) DANIEL BATTIPAGLIA SGAI (ADVOGADO)
GAFISA SPE-37 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (APELANTE)	FABRICIO GOMES CRISTINO (ADVOGADO) RODRIGO JOSE HORA COSTA DA SILVA (ADVOGADO) DANIEL BATTIPAGLIA SGAI (ADVOGADO)
MARIELLA VASCONCELOS NOGUEIRA BRAGA (APELADO)	DENNIS VERBICARO SOARES (ADVOGADO)
JOAO CARLOS BRAGA (APELADO)	DENNIS VERBICARO SOARES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
27401725	05/06/2025 14:23	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0036379-60.2011.8.14.0301

APELANTE: GAFISA SPE-53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., GAFISA SPE-37 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

APELADO: MARIELLA VASCONCELOS NOGUEIRA BRAGA, JOAO CARLOS BRAGA

RELATOR(A): Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

EMENTA

ACÓRDÃO – ID _____ - PJE – DJE Edição _____/2025: _____/JUNHO/2025.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL – N.º 0036379-60.2011.8.14.0301.

AGRAVANTE: GAFISA SPE – 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GAFISA S/A.

ADVOGADO: DANIEL BATTIPAGLIA SGAI – OAB/SP 214.918.

AGRAVADO: JOÃO CARLOS BRAGA e MARIELA VASCONCELOS NOGUEIRA BRAGA.

ADVOGADO: DENNIS VERBICARO SOARES – OAB/PA 9.685.

RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. NULIDADE DE LAUDO PERICIAL. REDIMENSIONAMENTO DE VAGAS DE GARAGEM. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu e negou



provimento a apelação cível manejada por empresa incorporadora, condenada ao pagamento de indenizações por danos morais e lucros cessantes, bem como à conversão da obrigação de redimensionamento das vagas de garagem em perdas e danos. As razões recursais sustentam nulidade do laudo pericial por ausência de intimação do assistente técnico, impugnam a condenação por lucros cessantes e danos morais, e pedem a redução do quantum arbitrado, além de se oporem à conversão da obrigação de fazer.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão:

(i) saber se a ausência de intimação do assistente técnico para a realização da perícia acarreta nulidade do laudo pericial;

(ii) saber se é cabível a indenização por lucros cessantes diante de atraso na entrega do imóvel;

(iii) saber se estão presentes os requisitos para o reconhecimento de danos morais;

(iv) saber se é legítima a conversão da obrigação de fazer (redimensionamento das vagas de garagem) em perdas e danos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A ausência de intimação do assistente técnico não enseja nulidade do laudo pericial na ausência de demonstração de prejuízo, sobretudo quando houve oportunidade de manifestação sobre o laudo e não houve apresentação de parecer técnico.

4. A jurisprudência do STJ reconhece que o atraso injustificado na entrega de imóvel gera presunção de lucros cessantes, correspondente ao valor locatício do bem.

5. A caracterização do dano moral decorre do atraso excessivo (15 meses) na entrega da obra, situação que ultrapassa o mero descumprimento contratual e atinge direitos da personalidade do consumidor.

6. O valor fixado a título de indenização por danos morais (R\$ 10.000,00) mostra-se proporcional, razoável e em consonância com os parâmetros jurisprudenciais.

7. A conversão da obrigação de redimensionar as vagas de garagem em perdas e danos é cabível, ante a impossibilidade material de cumprimento específico, conforme demonstrado no laudo pericial e admitido pela jurisprudência do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno conhecido e improvido.



"Tese de julgamento:

- 1. A ausência de intimação do assistente técnico para a perícia não enseja nulidade do laudo pericial quando não demonstrado prejuízo.**
- 2. O atraso na entrega de imóvel presume lucros cessantes e pode justificar indenização por danos morais quando excede prazo razoável.**
- 3. É legítima a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, quando inviável o cumprimento específico da obrigação.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e por **UNANIMIDADE** em **CONHECER** do recurso de Agravo Interno em Apelação Cível, e lhe **NEGAR PROVIMENTO**, para manter *in totum* os termos da decisão monocrática, nos termos da fundamentação, em consonância com o voto do relator.

Turma Julgadora: Des. Constantino Augusto Guerreiro – **Presidente**, Des. Leonardo de Noronha Tavares e Des^a. Maria Filomena de Almeida Buarque.

Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 16ª Sessão Ordinária do Plenário Virtual, aos dois (2) dias do mês de junho (6) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025).

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL – N.º 0036379-60.2011.8.14.0301.

AGRAVANTE: GAFISA SPE – 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GAFISA S/A.

ADVOGADO: DANIEL BATTIPAGLIA SGAI – OAB/SP 214.918.

AGRAVADO: JOÃO CARLOS BRAGA e MARIELA VASCONCELOS NOGUEIRA BRAGA.

ADVOGADO: DENNIS VERBICARO SOARES – OAB/PA 9.685.

RELATOR: DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.



RELATÓRIO

DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Trata-se de recurso de **AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CIVEL** interposto por **GAFISA SPE – 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GAFISA S/A.** diante de seu inconformismo com decisão monocrática de minha lavra, através da qual conheci e neguei provimento ao apelo interposto.

Em suas **Razões** os recorrentes defendem a nulidade do laudo pericial, diante da falta de intimação do assistente técnico para comparecer à perícia, sendo que as conclusões do laudo pericial foram consideradas pelo juízo sentenciante para a condenação.

Argumentam sobre a impossibilidade de redimensionamento das vagas de garagem e a conversão desse pedido em perdas e danos. Afirmam que não há qualquer necessidade de realização de novos reparos, haja vista não restar comprometida a utilização das vagas.

Seguem aduzindo a impossibilidade de condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes e por danos morais, porém, para esta última, caso mantida, requerem a redução do quantum indenizatório.

Houve oferecimento de **contrarrazões**.

É relatório. Inclua-se o feito em pauta de julgamento no Plenário Virtual.

Belém/PA, 08 de maio de 2025.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

VOTO

VOTO

DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. NULIDADE DE LAUDO PERICIAL. REDIMENSIONAMENTO DE VAGAS DE GARAGEM. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu e negou provimento a apelação cível manejada por empresa incorporadora, condenada ao



pagamento de indenizações por danos morais e lucros cessantes, bem como à conversão da obrigação de redimensionamento das vagas de garagem em perdas e danos. As razões recursais sustentam nulidade do laudo pericial por ausência de intimação do assistente técnico, impugnam a condenação por lucros cessantes e danos morais, e pedem a redução do quantum arbitrado, além de se oporem à conversão da obrigação de fazer.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão:

- (i) saber se a ausência de intimação do assistente técnico para a realização da perícia acarreta nulidade do laudo pericial;
- (ii) saber se é cabível a indenização por lucros cessantes diante de atraso na entrega do imóvel;
- (iii) saber se estão presentes os requisitos para o reconhecimento de danos morais;
- (iv) saber se é legítima a conversão da obrigação de fazer (redimensionamento das vagas de garagem) em perdas e danos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A ausência de intimação do assistente técnico não enseja nulidade do laudo pericial na ausência de demonstração de prejuízo, sobretudo quando houve oportunidade de manifestação sobre o laudo e não houve apresentação de parecer técnico.

4. A jurisprudência do STJ reconhece que o atraso injustificado na entrega de imóvel gera presunção de lucros cessantes, correspondente ao valor locatício do bem.

5. A caracterização do dano moral decorre do atraso excessivo (15 meses) na entrega da obra, situação que ultrapassa o mero descumprimento contratual e atinge direitos da personalidade do consumidor.

6. O valor fixado a título de indenização por danos morais (R\$ 10.000,00) mostra-se proporcional, razoável e em consonância com os parâmetros jurisprudenciais.

7. A conversão da obrigação de redimensionar as vagas de garagem em perdas e danos é cabível, ante a impossibilidade material de cumprimento específico, conforme demonstrado no laudo pericial e admitido pela jurisprudência do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno conhecido e improvido.

"Tese de julgamento:

- 1. A ausência de intimação do assistente técnico para a perícia não enseja nulidade do laudo pericial quando não demonstrado prejuízo.
- 2. O atraso na entrega de imóvel presume lucros cessantes e pode justificar indenização por danos morais quando excede prazo razoável.
- 3. É legítima a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, quando inviável o cumprimento específico da obrigação."

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Sem delongas, o presente recurso não comporta provimento.

Conforme fiz constar na decisão monocrática agravada em cerceamento de defesa ou em nulidade do laudo pericial.

Os autos nos revelam que houve o deferimento da realização de perícia judicial, da qual o assistente técnico indicado pelas recorrentes não teria participado por estar viajando, segundo constou do laudo. As recorrentes reiteram que a não participação se deu por ausência de intimação acerca do dia e horário de realização. Fundamentam-se na previsão contida no art. 431-A, do



CPC/73, vigente à época da realização da perícia, que assim dispunha: “As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova”.

No caso dos autos, as recorrentes não apontaram onde residiria o seu efetivo prejuízo, decorrente da não participação na realização da perícia (AgInt no REsp 1351848/AL, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 03/05/2018), pois tiveram oportunidade de se manifestar sobre o laudo pericial e apresentar o parecer de seu assistente técnico (art. 433, parágrafo único, CPC/73) e não o fizeram, tendo, na ocasião, se limitado a alegar a mesma nulidade aqui novamente alegada. Não existe nenhum questionamento quanto ao conteúdo e às conclusões do laudo, logo, não houve demonstração da ocorrência de efetivo prejuízo decorrente da não participação de seu assistente técnico na realização da perícia.

Dito isto, não há que se falar em nulidade.

No que diz respeito aos lucros cessantes, melhor sorte não possui o recorrente, pois essa indenização independe de comprovação do prejuízo, sendo presumidos no caso de atraso na entrega de imóvel, como nos autos. Neste sentido vejamos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA. 1. Não se constata a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15, porquanto os argumentos expostos pela parte foram apreciados, com fundamentação clara, coerente e suficiente pelo órgão julgador. 2. A ausência de enfrentamento da matéria inserta nos dispositivos apontados como violados pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ. 3. A subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o reconhecimento da incidência da Súmulas 283 do STF, por analogia. 4. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ no sentido de que, **reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos** e devem corresponder à média do aluguel mensal, com base no valor locatício de bem assemelhado. Incidência da Súmula 83 do STJ. 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1883862/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2021, DJe 10/05/2021)

A indenização por danos morais também deve ser mantida, pois da leitura do contrato, constata-se que a obra estava prevista para ser entregue, em novembro de 2010 (já incluída a prorrogação de 180 dias), mas, o habite-se só foi expedido em fevereiro de 2012, conforme afirmado em contestação, evidenciando, portanto, um atraso injustificado de 15 meses na entrega do empreendimento.

Destarte, uma vez caracterizado o atraso desarrazoado na entrega da obra, não restam dúvidas de que a mora contratual assumiu uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais. Assim, entendo que os fatos se adequam a excepcionalidade apontada pela jurisprudência para a caracterização do abalo moral, motivo pelo qual a sua manutenção é medida



que se impõe.

Sobre o assunto, veja-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO DEMASIADAMENTE LONGO E INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, mas o excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial. Precedentes.

3. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ.

Agravo improvido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.205.837/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

1.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a demora em quase um ano na entrega de imóvel já quitado e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

1.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido da impossibilidade dos princípios contidos no artigo 6º da LINDB serem analisados em sede de recurso especial, por se tratar de matéria constitucional, apenas reproduzida na legislação ordinária. Precedentes 4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.042.388/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023.)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RECURSO DA CONSTRUTORA. (...) 4) Dano moral configurado. A mora das apelantes perdurou mais de 1 (um) ano e 6 (seis) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que já configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais ao autor, pelo o que entendo ser devida tal parcela. (...) **(2020.02617113-93,**



215.695, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO CONSUMIDOR (SÚMULA 543 DO STJ). **DANOS MORAIS CONFIGURADOS. MORA INJUSTIFICÁVEL DE LONGO PRAZO. DANO/FRUSTRAÇÃO CAUSADO À PARTE CONSUMIDORA.** FIXAÇÃO DO QUANTUM DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA MANTIDOS. CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS LEGAIS. Apelação da empresa Borges Empreendimentos LTDA conhecida e desprovida. Apelação de Sônia Maria Alho de Sousa conhecida e provida. **(2019.05038809-63, 210.456, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-11-25, Publicado em 2019-12-05)**

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DANO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. REDUÇÃO DO VALOR FIXADO EM SENTENÇA. NECESSÁRIA READEQUAÇÃO DO QUANTUM EM ATENÇÃO AOS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 2. **É devida a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, pois a frustração da expectativa do Apelado em obter e usufruir de sua casa própria, in casu, transcende o mero dissabor, tanto pelo atraso excessivo na entrega do imóvel quanto pela frustração de não concretizar seus negócios, mesmo cumprindo fielmente com suas obrigações contratuais.** 4. Contudo, é necessária a redução do quantum indenizatório fixado a título de danos morais, vez que seu arbitramento em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) foge aos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, bem como, gera enriquecimento sem causa ao Apelado. Destarte, entendo mais adequado estabelecer a indenização por danos morais no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais). 5. Recurso conhecido e parcialmente provido. **(2019.05235441-24, 211.042, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-12-10, Publicado em 2019-12-19)**

APELAÇÃO CÍVEL ? AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES COM PEDIDO LIMINAR ? SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA ? CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS ? VALIDADE ? **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ? PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA ? SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR ? DANO MORAL CARACTERIZADO ? DEVER DE INDENIZAR ? QUANTUM INDENIZATÓRIO ? MONTANTE RAZOÁVEL E PROPORCIONAL ? LUCROS CESSANTES ? LEGALIDADE ? VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA ? CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL NÃO EVIDENCIADA ? RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.** M CLÁUSULA PENAL NÃO EVIDENCIADA ? RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. **(2019.03255223-10, 207.192, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO,**



Logo, não há como se afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

No que diz respeito ao quantum indenizatório, fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), igualmente nada há o que se reformar, pois tal valor se mostra adequado bem como atende ao caráter dúplice - pedagógico e reparador - que contém a sanção, não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito. Além do que está dentro padrões fixados por este tribunal. Neste sentido, veja-se:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C RESCISÃO CONTRATUAL COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. **ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.** O MAGISTRADO DETERMINOU A RESTITUIÇÃO AOS AUTORES A QUANTIA PAGA À RÉ, ACRESCIDA DE CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INPC-IBGE; AO **PAGAMENTO DA QUANTIA DE R\$ 10.000,00 A TÍTULO DE DANOS MORAIS**, ACRESCIDA DE CORREÇÃO MONETÁRIA CALCULADA PELO INPC-IBGE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. QUEM DEU CAUSA A RESCISÃO FOI A CONSTRUTORA, SENDO ILEGAL A RETENÇÃO DE VALORES. ÍNDICE SELIC NÃO APLICÁVEL AO CASO. SÚMULA 543 STJ. (...) III - Em relação aos danos morais, inegável que o atraso na entrega do imóvel adquirido pelos apelados, frustraram as suas expectativas de uso e propriedade, causando-lhes angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade. IV ? **Quanto ao valor arbitrado no montante de R\$10.000,00 (dez mil reais), considero razoável e condizente com o dano sofrido, considerando o período de atraso, e todos os demais aspectos do caso concreto.** V - Recurso Conhecido e Desprovido. (2019.02005660-37, 204.028, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-05-14, Publicado em 2019-05-23)

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DANO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. REDUÇÃO DO VALOR FIXADO EM SENTENÇA. NECESSÁRIA READEQUAÇÃO DO QUANTUM EM ATENÇÃO AOS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 2. **É devida a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, pois a frustração da expectativa do Apelado em obter e usufruir de sua casa própria, in casu, transcende o mero dissabor, tanto pelo atraso excessivo na entrega do imóvel quanto pela frustração de não concretizar seus negócios, mesmo cumprindo fielmente com suas obrigações contratuais.** 4. Contudo, é necessária a redução do quantum indenizatório fixado a título de danos morais, vez que seu arbitramento em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) foge aos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, bem como, gera enriquecimento sem causa ao Apelado. Destarte, entendo mais adequado estabelecer a indenização por danos morais no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais). 5. Recurso conhecido e parcialmente provido. (2019.05235441-24, 211.042, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª

Finalmente, no que diz respeito ao pedido de afastamento da condenação em redimensionamento das vagas de garagem, convertida em perdas e danos, novamente está sem razão o recorrente.

Para tanto, como as alegações do recorrente são as mesmas que já constaram na apelação (AgInt no AREsp n. 2.367.945/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024.), para evitar tautologia desnecessária, transcrevo o seguinte trecho da decisão agravada:

“Vejam os a conclusão do laudo pericial:

“Concluimos que ocorreu uma grave falha da empresa Gafisa que construiu o Condomínio Horizonte, por não ter seguido o que dispõe as leis municipais, sobre as construções em Belém, ao não entregar as vagas de garagem e áreas de manobras aos condôminos com as dimensões mínimas aceitas.

Como as garagens são delimitadas por paredes e pilares em concreto armado, que não podem ser deslocados, não vemos solução para que os requerentes consigam usar as mesmas de maneira adequada.

Em função do problema o imóvel dos autores perdeu valor no mercado imobiliário” (fls.295)

Vejam os, ainda, as respostas aos quesitos dos autores:

“3) Existe área de manobra no local das 3 vagas de garagem de modo a possibilitar o uso e gozo das mesmas individualmente e sem maiores dificuldades?

Resposta: Não.

4) Existe possibilidade de correção de eventuais erros de dimensionamentos e/ou posicionamento das vagas de garagem e qual seria a solução para o problema?

Resposta: Sim. A solução seria aumentar a área das garagens com aquisição de terrenos vizinhos.

5) Com a ocupação de todas as vagas de garagem circunvizinhas as do autor com veículos tipo pick up e caminhonetes, é possível realizar manobra de estacionamento nas respectivas vagas?

Resposta: Sim

6) Em caso positivo, qual a grande dificuldade?

Resposta: Como as distancias entre paredes ou colunas e os carros estacionados não menores que as devidas, tem-se maiores dificuldade de manobras.

7) Na hipótese dos veículos do autor ser Pick Up ou Caminhonete, o tamanho das vagas seria compatível com a livre e adequada fruição do espaço?

Resposta: Não.

8) Há dificuldade na abertura das portas e acesso aos veículos?

Resposta: Sim.

Já ao responder o décimo quesito dos apelantes, vejamos o que responde o perito:

“10) Queira o Sr. Perito informar se no prédio vistoriado existe alguma vaga de garagem que não atenda a legislação local justificando pormenorizadamente sua resposta?

Resposta: Sim, pelo menos as 03 vagas dos autores, que possuem as seguintes dimensões: 2,20 x 4,56m, 2,20 x 4,42m e 2,00 x 4,58m. Essas dimensões não atendem o que dispõe a Lei citada no Quesito 9, anterior, que exige como dimensões mínimas de vagas de garagem/estacionamento para veículo de passeio: 2,40 x 4,50m”.



Da leitura dos trechos do laudo pericial acima destacados, observa-se que apesar de os recorrentes se apegarem à resposta do quesito 5 formulado pelos autores, para afirmarem que a utilização das vagas de garagem dos apelados não está comprometida, a leitura atenta de todas as respostas evidencia o prejuízo dos autores, decorrente da inobservância dos limites mínimos para vagas de garagem, o que leva à limitação de quais tipos de veículos os autores podem adquirir, dificuldade de manobra, de abertura de portas e de acesso aos veículos, o que enseja o dever de indenizar na forma especificada na sentença (conversão em perdas e danos), diante da impossibilidade de adequação dos tamanhos (inexistência de espaço disponível) à legislação.

Ademais, de acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça “*é possível a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, independentemente de pedido explícito e mesmo em fase de cumprimento de sentença, se verificada a impossibilidade de cumprimento da obrigação específica. (REsp 1760195/DF, rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, rel. p/ Acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/11/2018, DJe 10/12/2018)*” (AgInt no RMS n. 39.066/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 12/4/2021, DJe de 28/4/2021.)”

Como se vê, nada há o que se reformar na decisão agravada.

Assim, pelos fundamentos ao norte expostos, CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO ao presente recurso de agravo interno.

É como voto.

Belém/PA, 2 de junho de 2025.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

Belém, 05/06/2025

