



**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.**

**SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA**

**APELAÇÃO CÍVEL N° 00334005720138140301**

**APELANTE: CKOM ENGENHARIA LTDA.**

**ADVOGADO: CINTHIA MERLO TAKEMURA**

**APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**ADVOGADOS: DANIEL PANTOJA RAMALHO E FILIPE LEONARDO PANTOJA MOREIRA.**

**APELADO: ARTHUR JOSÉ LOBATO FERNANDEZ**

**ADVOGADO: FRANCISCO SAVIO FERNANDEZ MILEO**

**RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto pela Empresa Requerida CKOM ENGENHARIA LTDA e META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em face da sentença proferida pela Juíza de Direito da 7ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais com Pedido Cautelar de Antecipação de Tutela, movida por ARTHUR JOSÉ LOBATO FERNANDEZ.

Versa a inicial que: “O autor firmou com a Empresa Requerida contrato de promessa de compra e venda de um imóvel (apartamento) em construção, financiado, com entrega prevista para o dia 30 de dezembro de 2007”.

Continuando, diz que, a requerida descumpriu o prazo avençado da entrega do bem e, conseqüentemente, em vista de tal fato, teve a requerente que arcar com os prejuízos oriundos do descumprimento contratual da CKOM ENGENHARIA/META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Desta forma, o descumprimento do contrato, aliada a incerteza do cumprimento real da obrigação, ensejou o pedido de danos morais e materiais, assim como a tutela antecipada para que a Empresa Requerida, um valor a título de valor locatício, congelamento do saldo devedor e interrupção de qualquer cobrança.

Contestação às fls. 74/97.

Sentença de fls. 134/138, julgando parcialmente a ação para determinar à substituição do índice de correção monetária do saldo devedor e condenar às requeridas a restituição em dobro dos valores pagos a maior, danos morais no importe de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), lucros cessantes e multa por descumprimento de decisão.

Apelação das requeridas às fls. 209/216, arguindo caso fortuito e força maior (ausência de ilegalidade), congelamento do saldo devedor e substituição do índice INCC pelo IPCA, inexistência do dano moral, impossibilidade da condenação em lucros cessantes, inexistência de dano material, honorários e prequestionamento.

Contrarrazões às fls. 223/247.



É o relatório. Á Secretaria da 1ª Câmara Cível Isolada para inclusão na pauta com pedido de julgamento.

Belém, 31 de outubro 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 N° 00334005720138140301  
APELANTE: CKOM ENGENHARIA LTDA.  
ADVOGADO: CINTHIA MERLO TAKEMURA  
APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
ADVOGADOS: DANIEL PANTOJA RAMALHO E FILIPE LEONARDO PANTOJA MOREIRA.  
APELADO: ARTHUR JOSÉ LOBATO FERNANDEZ  
ADVOGADO: FRANCISCO SAVIO FERNANDEZ MILEO  
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

---

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos processuais.

DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR.

Alegam as Empresas Recorrentes que em virtude de greve dos trabalhadores, falta de mão de obra qualificada, chuvas intensas, foram obrigadas a adiar a data da entrega da obra – caso fortuito, os quais não poderiam prever.

Pois bem, ressalto de antemão, que as apelantes não carregaram aos autos, qualquer prova comprovando que o atraso nas obras, deu-se em virtude dos motivos alegados.

Além disso, deve ser observado que tais situações, deveriam ser previstas pelas Recorrentes. Uma vez que referida demora se mostrasse previsível, cabia às mesmas estipularem prazo maior para a entrega das



obras, não havendo que se falar em caso fortuito ou força maior.

Segundo as lições de Sérgio Cavalieri Filho: “O fortuito interno assim entendido o fato imprevisível e, por isso, inevitável ocorrido no momento da fabricação do produto ou da realização do serviço, não exclui a responsabilidade do fornecedor porque faz parte da sua atividade, liga-se aos riscos do empreendimento, submetendo-se à noção geral de defeito de concepção do produto ou de formulação do serviço. Vale dizer, se o defeito ocorreu antes da introdução do produto no mercado de consumo ou durante a prestação do serviço, não importa saber o motivo que determinou o defeito; o fornecedor é sempre responsável pelas suas consequências, ainda que decorrente de fato imprevisível”. (Programa de Responsabilidade Civil. 10ª ed., São Paulo, Atlas, 2012, p. 475).

Desta forma, o caso fortuito interno não exclui a responsabilidade pelos danos dele decorrentes.

#### DA INEXISTÊNCIA DOS DANOS MORAIS OU SUA REDUÇÃO

Descabido seria imaginar que o desenrolar dos fatos narrados tenham ocorrido sem qualquer abalo ao autor/apelado, o qual depositou nas Recorrentes a confiabilidade de um negócio jurídico dos mais significativos, a aquisição de sua moradia. Merece ainda importância o fator da “chance perdida”, que implica na frustração do negócio almejado, isto é, na não concretização do negócio escolhido, em detrimento de outros. É bom ressaltar que a boa-fé presume-se e, tal presunção com relação ao autor manteve-se honrada, vez que sempre objetivou a efetivação do contrato, pagando em dia suas obrigações.

Assim, o constrangimento suportado pelo autor é claro, além do aspecto interno, puramente subjetivo, de sofrimento e frustração pelo não recebimento do imóvel na data aprezada, restando caracterizado os danos morais.

Apelação Cível 1.0024.09.572250-0/0015722500-10.2009.8.13.0024

Relator(a): Des.(a) Arnaldo Maciel

Data de Julgamento: 26/03/2013

Data da publicação da súmula: 03/04/2013

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO SIGNIFICATIVO NO INÍCIO DAS OBRAS E NA ENTREGA DO BEM - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA RECONHECIDA - DANO MORAL CONFIGURADO - INDENIZAÇÃO - FIXAÇÃO EM QUANTIA RAZOÁVEL.** O atraso injustificado e descomedido da construtora ré em dar início às obras de construção da unidade imobiliária adquirida pela parte autora, frustrando o cumprimento do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes e, sobretudo, o sonho desta última de adquirir a sua própria residência, bem como causando-lhe imensuráveis transtornos que ultrapassaram, em muito, o mero dissabor, deixa patente a responsabilidade da empresa ré e a configuração de um verdadeiro dano moral suportado pelo requerente/contratante. A indenização deve ser fixada segundo critérios de razoabilidade e proporcionalidade, com observância das peculiaridades do caso e buscando sempre atingir os objetivos do instituto do dano moral, quais sejam, compensar a parte lesada pelos prejuízos vivenciados, punir o agente e inibi-lo na adoção de novas condutas ilícitas, sem jamais implicar no enriquecimento indevido do



indenizado.

Quanto à redução do valor atribuído aos danos morais, nada a modificar, pois proporcional aos danos sofridos pelo recorrido.

#### DOS DANOS MATERIAIS E DOS LUCROS CESSANTES

Nada a reparar também neste item, pois tendo o apelado honrado as obrigações assumidas quando da assinatura do pacto, e não tendo as Recorrentes, então promitentes-vendedoras cumprido com sua parte, mostrar-se-á correta a fixação de indenização pelo tempo que o Recorrido deixou de usufruir do imóvel, em vista do atraso na entrega da obra.

O dever de ressarcimento decorre, pois, da mora exre, em que, diante de obrigação positiva (de fazer), com data fixada contratualmente para o seu cumprimento, o descumprimento acarreta, automaticamente, sem a necessidade de qualquer providência do credor, a mora do devedor.

Inconteste que o Recorrido arcou com todas as obrigações previstas no contrato e, por outro lado, deixou de usufruir os bens adquiridos na data acordada.

A jurisprudência deste Tribunal de Justiça, assim como de outros Tribunais, corrobora tal entendimento:

Número do processo CNJ: 0006557-80.2016.8.14.0000

Número do documento: 2016.03993050-22

Número do acórdão: 165.494

Tipo de Processo: Agravo de Instrumento

Órgão Julgador: 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA

Decisão: ACÓRDÃO

Relator: LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO

Seção: CÍVEL

Ementa/Decisão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES PELA IMPOSSIBILIDADE DE USUFRUIR DO IMÓVEL. ADMISSIBILIDADE. PRESUNÇÃO DE ALUGUEL NO PERÍODO DE ATRASO. PREJUÍZO ECONÔMICO DECORRENTE DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CARACTERIZADO. SUBSISTÊNCIA DOS MOTIVOS DA INDENIZAÇÃO. É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta dá ensejo a indenização por lucros cessantes devido a impossibilidade dos compradores (consumidores) usufruírem do imóvel na forma contratada, evidenciando o prejuízo econômico decorrente do inadimplemento contratual e cabe ao vendedor provar que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes do STJ. Agravo de Instrumento conhecido, mas improvido à unanimidade.

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/lucros cessantes.

CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR E SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE INCC PELO IPCA.

Sobre o congelamento do saldo devedor, observo que o recente entendimento do STJ exarado no REsp 1346135, de Relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, publicado no Dje 26-08-2015, foi firmado o posicionamento no sentido de ser correta a adoção do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) para reajuste de parcelas do imóvel em construção até a sua efetiva entrega à parte autora, considerando que a causa da adoção do índice tem por função resguardar o construtor de súbitas altas no preço da mão-de-obra e de materiais utilizados na execução da obra, e que nestes casos não há nenhuma vantagem pecuniária ao empreendedor, pois se trata de mero reajuste do saldo devedor proporcional à variação de seus custos operacionais, não acarretando qualquer ilegalidade ou ameaça no equilíbrio contratual, devendo, portanto, permanecer o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) para reajuste de parcelas do imóvel em construção até a sua efetiva entrega à parte autora.

DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Sobre os honorários de sucumbência, também perfeitamente decididos, pois quando do ajuizamento da ação, existia o interesse de agir, portanto, a demanda era necessária. Daí porque a condenação das ora apelantes ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

DO PREQUESTIONAMENTO

Quanto ao prequestionamento de matéria infraconstitucional, tenho que “esta via não se destina à apreciação doutrinária de leis, tampouco serve à análise de dissídios jurisprudenciais, providências que somente têm cabimento após o encerramento de julgamento que não tenha enfrentado expressamente as questões aduzidas, fato que deve ser objeto de declaração por meio do recurso competente, os embargos declaratórios”. (Des. Rubem Duarte – TJMG - 02/05/2013).

Assim, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso das apelantes apenas para que permaneça o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) para reajuste de parcelas do imóvel em construção até a data da efetiva entrega do imóvel à parte autora. É como voto.

BELÉM, 18 DE NOVEMBRO 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 N° 00334005720138140301  
APELANTE: CKOM ENGENHARIA LTDA.  
ADVOGADO: CINTHIA MERLO TAKEMURA  
APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
ADVOGADOS: DANIEL PANTOJA RAMALHO E FILIPE LEONARDO PANTOJA  
MOREIRA.  
APELADO: ARTHUR JOSÉ LOBATO FERNANDEZ  
ADVOGADO: FRANCISCO SAVIO FERNANDEZ MILEO  
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

---

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO APARTAMENTO. SENTENÇA JULGANDO PARCIALMENTE A AÇÃO PARA DETERMINAR À SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR E CONDENAR ÀS REQUERIDAS A RESTITUIÇÃO EM DOBRO DOS VALORES PAGOS A MAIOR, DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS), LUCROS CESSANTES E MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO. AS APELANTES NÃO CARREARAM AOS AUTOS, QUALQUER PROVA COMPROVANDO QUE O ATRASO NAS OBRAS, DEU-SE EM VIRTUDE DOS MOTIVOS ALEGADOS. TENDO O APELADO HONRADO AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS QUANDO DA ASSINATURA DO PACTO, E NÃO TENDO AS RECORRENTES, ENTÃO PROMITENTES-VENDEDORAS CUMPRIDO COM SUA PARTE, MOSTRAR-SE-Á CORRETA A FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO TEMPO QUE O RECORRIDO DEIXOU DE USUFRUIR DO IMÓVEL, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CORRETA A ADOÇÃO DO INCC (ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO) PARA REAJUSTE DE PARCELAS DO IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



---

ATÉ A SUA EFETIVA ENTREGA À PARTE AUTORA, E NÃO O INDÍCE IPCA, ADOTADO NA SENTENÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PERFEITAMENTE DECIDIDOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

**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 Dr. José Roberto Pinheiro Maia, 4ª Sessão Extraordinária realizada em 18 de novembro de 2016.

**GLEIDE PEREIRA DE MOURA**  
Relatora