



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00043683220168140000

APELANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ADVOGADOS: CARLOS ALBERTO CAMARA DE SOUZA JÚNIOR, LENON WALLACE IZURU DA CONCEIÇÃO E OUTROS.

INTERESSADO: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A

ADVOGADO: THIAGO MAHFUZ VEZZI E IGOR YAN RODRIGUES DA ROCHA

APELADO: SORAIA DE AZEVEDO E SOUZA

ADVOGADOS: PRISCILA ALVES CAMPBELL GOMES e CARLOS AUGUSTO CARDOSO ALVES

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de apelação cível interposta por PROJETO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A., inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que julgou parcialmente procedente, a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais com pedido de tutela antecipada, movida por SORAIA DE AZEVEDO E SOUZA.

Versa a inicial que a autora firmou com as Requeridas, Contrato de Compra e Venda para aquisição de uma unidade autônoma no “CONDOMÍNIO TOTAL LIFE CLUB HOME”, pelo preço de R\$ 109.443,00 (cento e nove mil, quatrocentos e quarenta e três reais), cujo prazo de entrega estava previsto para DEZEMBRO DE 2012, mais 180 dias de tolerância. Entretanto, apesar da autora vir cumprindo religiosamente com suas obrigações, até o momento o imóvel não lhe foi entregue pelas Incorporadoras rés, o que lhe motivou a propor a presente ação.

Contestação às fls. 175/207.

Sentença de fls. 409/412 julgando parcialmente procedente a ação para declarar abusiva a cláusula de prorrogação de entrega do imóvel, condenar em lucros cessantes no montante de R\$ 1100,00 (mil e cem reais) desde dezembro de 2012 até a efetiva entrega do imóvel e danos morais no importe de R\$ 11.820,00 (onze mil oitocentos e vinte reais).

Apelação das requeridas às fls. 426/445, alegando preliminarmente ilegitimidade passiva da VIVER INCORPORADORA, caso fortuito e força maior, legalidade da cláusula de prorrogação, ausência de danos morais, não cabimento dos lucros cessantes e ausência de abusividade das cláusulas.

Contrarrazões às fls. 491/505.

É o relatório.

BELÉM, DE DE 2017

Gleide Pereira de Moura  
Relatora



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00043683220168140000

APELANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ADVOGADOS: CARLOS ALBERTO CAMARA DE SOUZA JÚNIOR, LENON WALLACE IZURU DA CONCEIÇÃO E OUTROS.

INTERESSADO: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A

ADVOGADO: THIAGO MAHFUZ VEZZI E IGOR YAN RODRIGUES DA ROCHA

APELADO: SORAIA DE AZEVEDO E SOUZA

ADVOGADOS: PRISCILA ALVES CAMPBELL GOMES e CARLOS AUGUSTO CARDOSO ALVES

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

#### VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVADA VIVER INCORPORADORA.

Sem sustentação tal preliminar, pois a VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A visa o mesmo interesse financeiro, e participa da mesma cadeia de consumo, caracterizando o princípio da solidariedade (artigo 7º parágrafo único e artigo 25, § 1º, do CDC. Desta forma, a recorrente é parte legítima para compor a lide.

Desta forma, REJEITO A PRELIMINAR.

#### DO MÉRITO

Descabido seria imaginar que o atraso na entrega da obra sem maiores explicações, tenha ocorrido sem qualquer abalo a autora/apelada, que depositava 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 se presume e, tal presunção com relação a autora manteve-se correta, vez que sempre objetivou a efetivação do contrato, pagando em dia suas obrigações.

Assim, o constrangimento suportado pela autora é claro, além do aspecto interno, puramente subjetivo, de sofrimento e frustração pelo não recebimento do imóvel na data apazada, restando caracterizado os danos morais, cujo valor arbitrado está condizente com o dano sofrido.

Apeleção 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: 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.

#### DOS DANOS MATERIAIS E DOS LUCROS CESSANTES

Nada a reparar também neste item, pois tendo a apelada 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 a Recorrida 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 a Recorrida arcou com todas as obrigações previstas no contrato e, por outro lado, deixou de usufruir do bem adquirido 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.

Por fim, quanto a ausência de abusividade da cláusula de prorrogação de entrega do imóvel (180 dias), merece razão o recorrente, pois observo que a jurisprudência do egrégio Tribunal de Justiça de nosso Estado é na aceção de inexistência de abusividade na previsão nesta espécie de contrato face suas peculiaridades, sendo válida a estipulação porque proporcional e razoável, conforme se verifica das



jurisprudências a seguir transcritas:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. QUANTUM FIXADO EM 0.5%. RAZOABILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PAGAMENTO DEVIDO APÓS A CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. MORA EX RE. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE ATRASO DE 180 (CENTO E OITENTA) CONSIDERADA VÁLIDA. REQUISITOS DA TUTELA DE URGÊNCIA COMPROVADOS. VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES. REVERSIBILIDADE DO PROVIMENTO JURISDICIONAL. FUNDADO RECEIO DE DANO DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. RECURSO CONHECIDO. PROVIMENTO NEGADO, À UNANIMIDADE. 2016.02897765-02, 162.334, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-07-18, Publicado em 2016-07-21)

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE 365 DIAS. REDUÇÃO AO LIMITE DE 180 DIAS. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR A PARTIR DA MORA NA ENTREGA. DANOS EMERGENTES DEVIDOS EM RAZÃO DO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. EXCLUSÃO DOS LUCROS CESSANTES. INVERSÃO DE CLÁUSULA MORATÓRIA. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL PELO ATRASO EXCESSIVO DE 2 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Atualmente todos os contratos, indistintamente, preveem cláusula de prorrogação da data de entrega, que, em regra, é de até 180(cento e oitenta) dias, prazo este entendido como razoável pela jurisprudência deste Egrégio Tribunal. A apelante, no entanto, estabeleceu cláusula de prorrogação de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, ou seja, o dobro do prazo praticado no mercado, motivo pelo qual caracteriza-se como abusiva e deve ser reduzida ao limite de 180 (cento e oitenta) dias. 2. Nesses termos, e em observância aos princípios consumeristas, entendo que a correção monetária do saldo devedor somente era cabível dentro do limite do prazo de entrega do imóvel, o qual, acrescido dos 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, teve como termo final o mês de janeiro do ano de 2012, a partir do qual há o congelamento do saldo devedor.

(...)

7. Recurso CONHECIDO e PARCIALMENTE PROVIDO. (2015.04389215-20, 153.612, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-09, Publicado em 2015-11-19)

Este é um ponto a ser reformado na sentença.

Assim, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para considerar válida a cláusula que prevê a prorrogação do prazo de entrega por 180 (cento e oitenta) dias, considerando como termo inicial da mora contratual o mês de junho de 2013, mantendo a sentença em seus demais termos. É como voto.

BELÉM, 13 DE MARÇO DE 2017



Gleide Pereira de Moura  
relatora

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00043683220168140000

APELANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ADVOGADOS: CARLOS ALBERTO CAMARA DE SOUZA JÚNIOR, LENON WALLACE IZURU DA CONCEIÇÃO E OUTROS.

INTERESSADO: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A

ADVOGADO: THIAGO MAHFUZ VEZZI E IGOR YAN RODRIGUES DA ROCHA

APELADO: SORAIA DE AZEVEDO E SOUZA

ADVOGADOS: PRISCILA ALVES CAMPBELL GOMES e CARLOS AUGUSTO CARDOSO ALVES

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

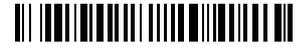
EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA JUNTO AS CONSTRUTORAS RÉS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES NO MONTANTE DE R\$ 1100,00 (MIL E CEM REAIS) POR MÊS DE ATRASO E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 11.820,00 (onze mil oitocentos e vinte reais. O CONSTRANGIMENTO SUPOSTO PELOS AUTORES É CLARO, ALÉM DO ASPECTO INTERNO, PURAMENTE SUBJETIVO, DE SOFRIMENTO E FRUSTRAÇÃO PELO NÃO RECEBIMENTO DO IMÓVEL NA DATA APRAZADA, RESTANDO CARACTERIZADO OS DANOS MORAIS. TENDO A APELADA 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 POR DANOS MATERIAIS. PELO TEMPO QUE A RECORRIDA DEIXOU DE USUFRUIR DO IMÓVEL, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ATUALMENTE TODOS OS CONTRATOS, INDISTINTAMENTE, PREVEEM CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA DATA DE ENTREGA, QUE, EM REGRA, É DE ATÉ 180(CENTO E OITENTA) DIAS, PRAZO ESTE ENTENDIDO COMO RAZOÁVEL PELA JURISPRUDÊNCIA DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL. RAZÃO AS APELANTES QUANTO A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

**ACÓRDÃO**

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Turma de Direito Privado 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 pelo Exmo. Sr. Deso. Leonardo de Noronha Tavares, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dra. Maria Filomena Buarque, 3ª Sessão Ordinária realizada em 13 de março de 2017.



---

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora