



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0015634-88.2013.8.14.0301
APELANTE: GILSON KRIEGER
ADVOGADO: ANDREY MONTENEGRO DE SÁ
APELADO: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO: ALBANO HENRIQUES MARTINS JUNIOR E OUTRO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO:

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por GILSON KRIEGER contra sentença prolatada pelo Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, que julgou parcialmente procedente a Ação Ordinária de Indenização por Lucros Cessantes com Pedido de Liminar Antecipatória e Danos Morais por ele ajuizada contra MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA, representada por ANTONIO CLEMENTINO REZENDE DOS SANTOS.

GILSON KRIEGER ajuizou Ação Ordinária de Indenização por Lucros Cessantes com Pedido de Liminar Antecipatória e Danos Morais em face de MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA, em razão do descumprimento por esta do prazo para entrega do imóvel objeto do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda por eles celebrado.

Alegou: 1) que o contrato foi celebrado em 27/12/2007; 2) que o valor histórico de aquisição do imóvel é de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), que deveria ser pago com amortizações mensais e anuais, além de um valor final a título de chaves, no total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais); 3) que a entrega da obra ficou avençada para o mês de junho de 2010 (cláusula 10.5), com previsão de no máximo 365 dias para atraso sem justificativa; 4) que em 10/08/2011 realizaram um adendo ao referido contrato, estabelecendo que a ré amortizaria o saldo devedor do autor na quantia de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), valor esse calculado no período entre junho de 2011 (1º prazo da conclusão da obra) e abril de 2012 (2º prazo da conclusão da obra); 5) que em 2013, embora ainda não tivesse sido concluído o empreendimento, o autor já estava pagando as chaves; 6) que o atraso gerou efeitos nefastos na vida do autor, que teve que viver, dormir, almoçar e jantar em seu local de trabalho.

Requer o autor o pagamento de R\$ 3.000,00 (três mil reais) a título de lucros cessantes originários do atraso na entrega da obra, por mês de atraso a partir de abril de 2012, o que pede seja concedido em antecipação de tutela, assim como indenização por danos morais no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em decorrência dos prejuízos de ordem emocional dele advindos.

Juntou documentos, às fls. 17/46.

Recebida a ação, o juízo determinou a emenda da inicial, mediante a atribuição correta do valor da causa e do recolhimento das custas devidas, o que foi atendido pelo autor em petição de fl. 48, determinando o juízo em nova decisão a remessa



dos autos à UNAJ para o cálculo das custas complementares, bem como a citação da ré.

Em nova petição de fl. 50, o autor ratifica o valor da causa em R\$ 3.000,00 (três mil reais) e requer o retorno dos autos à UNAJ, a fim de que os boletos sejam emitidos com base nesse valor atribuído.

Em decisão de fl. 51, o juízo determinou a manifestação do autor sobre o interesse no prosseguimento do feito, mediante o recolhimento das custas pendentes, sob pena de extinção do feito, repetindo o autor em petição de fl. 52 os termos da petição de fl. 50, o que levou o juízo a determinar o cancelamento do boleto emitido equivocadamente e a citação da ré.

Em contestação, de fls. 79/96, a ré alegou: 1) exceção do contrato não cumprido, em razão do autor ter efetuado o pagamento do saldo devedor com o mesmo tempo de atraso; 2) a não comprovação dos lucros cessantes e o despropósito dos valores cobrados; 3) a não comprovação dos danos extrapatrimoniais.

Juntou documentos, às fls. 97/125.

Réplica do autor à contestação do réu, às fls. 128/135

Juntou documento de fl. 53.

Em sentença, de fls. 148/151, o juízo julgou parcialmente procedente a ação, condenando o réu a pagar a lhe pagar uma indenização por lucros cessantes, em virtude de atraso na entrega do imóvel, no valor de 0,5% do valor atualizado do imóvel, acrescido de correção monetária pelo IGPM e juros de mora de 1% a.m. a partir da citação válida. Condenou as partes a pagarem as custas e despesas processuais em partes iguais, assim como os honorários sucumbenciais de 10% do valor da condenação.

O autor opôs embargos de declaração, às fls. 154/156, os quais foram rejeitados, em decisão de fls. 167.

Inconformado, o autor interpôs, às fls. 164/171, o presente recurso de apelação, requerendo a reforma da sentença, sob as seguintes alegações: 1) a errônea apreciação das provas constantes dos autos; a violação do art. 5º, V e X, da CF/88, art. 535, I e II, do CPC e art. 6º, VI, VII e VIII, do CDC e art. 186 do CCB.

Recebimento da apelação em ambos os efeitos, à fl. 177.

Contrarrazões, às fls. 81/91.

Vieram-me os autos conclusos para voto.

É o relatório. Peço julgamento.

Belém, 04 de maio de 2017.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0015634-88.2013.8.14.0301
APELANTE: GILSON KRIEGER
ADVOGADO: ANDREY MONTENEGRO DE SÁ
APELADO: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO: ALBANO HENRIQUES MARTINS JUNIOR E OUTRO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Presentes todos os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

Insurge-se o apelante contra a sentença que julgou parcialmente procedente a ação, condenando o réu a lhe pagar uma indenização por lucros cessantes, em virtude de atraso na entrega do imóvel, no valor de 0,5% do valor atualizado do imóvel, acrescido de correção monetária pelo IGPM e juros de mora de 1% a.m. a partir da citação válida.

Alega a errônea apreciação das provas constantes dos autos e a violação do art. 5º, V e X, da CF/88, art. 535, I e II, do CPC e art. 6º, VI, VII e VIII, do CDC e art. 186 do CCB.



Com relação aos lucros cessantes, alega o apelante que não poderiam estes ser referentes apenas ao ano de 2012, data prevista para a entrega do imóvel, já que este só lhe foi entregue em 2015, embora devidamente quitado e que ao ajuizar a presente ação, este ainda não lhe tinha sido entregue.

Contrariando as alegações do apelante, o apelado afirma que este pretende levar o juízo ao erro, já que o HABITE-SE do referido imóvel foi entregue ainda em 2012, conforme documento de fl. 99, e, tendo sido chamado a fazer a vistoria de seu imóvel em 17/06/2013, o mesmo só quitou seu débito em dezembro de 2013. Além disso, se recusou a receber sua unidade, alegando a existência de processo judicial.

Aduz, ainda, que o apelante já foi compensado financeiramente pelo atraso do imóvel, conforme aditivo de fls. 31/32.

Assiste razão ao apelante. Senão vejamos:

Pelo extrato de pagamento juntado pelo apelado aos autos, às fls. 97/98 e por ele ressaltado em suas contrarrazões, tem-se: 1) que a última parcela devida pelo apelante (046/046) foi por ele paga antecipadamente em 13/12/2011, quando seu vencimento seria apenas em 25/01/2012; 2) que a data de entrega do referido imóvel, segundo consta no mesmo documento, seria em 30/05/2013, portanto, em data posterior ao ajuizamento da presente ação, o que reforça a veracidade das alegações do apelante; 3) que o imóvel já estava quitado.

Sendo assim, muito embora o HABITE-SE tenha realmente emitido em 27/12/2012, não comprova o apelado a data da entrega das chaves como alegado, mas que o apelante se recusou, de fato, a receber o imóvel, em razão das imperfeições nele existentes.

Além do mais, já é entendimento pacífico que o termo final para o pagamento dos lucros cessantes é a data da entrega das chaves. Nesse sentido, precedentes dos Tribunais pátrios:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR NÃO AFASTA A RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA PELO ATRASO DA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RETENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NO VALOR INDENIZATÓRIO DEVIDO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. DESCABIDA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REFORMA NA PROPORÇÃO FIXADA PELO JUÍZO A QUO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS ÚTEIS. NÃO ABUSIVA, EM REGRA, DESDE QUE LIVREMENTE PACTUADA PELAS PARTES. HÁ QUE SE CONSIDERAR SE O EMPREENDIMENTO É DE GRANDE PORTE. TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. MOMENTO DA ENTREGA DAS CHAVES. INVERSÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. QUESTÃO PREJUDICADA. RECURSOS CONHECIDOS E PROVIDOS EM PARTE. 1. Cuidam-se de apelações cíveis em ação de indenização por danos morais e materiais combinada com repetição de indébito. 2. O inadimplemento do promitente comprador não afasta a responsabilidade da construtora pelo atraso da entrega do imóvel. 3. Os lucros cessantes são devidos ao promitente comprador, ante a impossibilidade de usufruir do bem imóvel e de obter qualquer ganho com este, em razão do atraso na entrega pela parte requerida. 4. É descabido o pedido de dedução ou retenção de percentual referente a Imposto de Renda, no valor indenizatório devido a título de lucros cessantes (aluguéis), uma vez que se trata



de questão limitada à esfera jurídica exclusiva da autora/apelada, em sua relação como o sujeito ativo da obrigação tributária (art. 119 do CTN), não permitida a intervenção da construtora apelante. 5. A sucumbência foi recíproca, porém a proporção fixada a título de ônus sucumbenciais deve ser redimensionada, nos termos da sucumbência de cada parte. 6. A cláusula de tolerância para entrega do imóvel, que previu um prazo de 180 (cento e oitenta) dias úteis, não se mostra abusiva se livremente pactuada pelas partes, bem como em razão do porte da obra. 7. O termo final dos lucros cessantes se dá no momento da entrega das chaves do imóvel. 8. Uma vez que a cláusula de tolerância não foi considerada abusiva, o pedido de inversão dos ônus de sucumbência feito pela parte autora restou prejudicado. 9. Recursos conhecidos e providos em parte. (TJ-DF - APC: 20140111872297, Relator: SILVA LEMOS, Data de Julgamento: 18/11/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 17/12/2015 . Pág.: 242)

Por fim, cabe ressaltar que a alegada compensação financeira pelo atraso do imóvel, conforme aditivo de fls. 31/32, se deu em razão do atraso de 1 (um) ano, não devendo ser considerada para a presente questão.

Quantos aos danos morais, descabido seria imaginar que o atraso na entrega da obra sem maiores explicações, tenha ocorrido sem qualquer abalo ao apelante, que depositou na apelada 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.

Assim, o constrangimento suportado pelo apelante 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.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA - OCORRÊNCIA - MULTA CONTRATUAL EM FAVOR DO PROMITENTE COMPRADOR - INEXISTÊNCIA - ARBITRAMENTO DE MULTA MORATÓRIA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - CABIMENTO - DANO MATERIAL - ILÍCITO CONTRATUAL - JUROS DE MORA - RESPONSABILIDADE CIVIL DECORRENTE DE RELAÇÃO CONTRATUAL - TERMO A QUO DATA DA CITAÇÃO - DANOS MORAIS - EXISTÊNCIA - QUANTUM INDENIZATÓRIO - CRITÉRIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. Comprovado o atraso injustificado na entrega da obra, pode o julgador arbitrar multa, caso descumprida a condenação em obrigação de fazer - entrega do imóvel no prazo estipulado. Os juros de mora devem incidir a contar da citação, nos casos de responsabilidade civil decorrente de relação contratual. O atraso injustificado na entrega de imóvel, por prazo considerável, frustra as legítimas expectativas do comprador, causando inegável dano moral, não havendo que se falar em meros aborrecimentos.

A indenização por danos morais deve ser fixada em consonância com os critérios da razoabilidade e proporcionalidade. (grifo nosso)

Com efeito a falta de entrega de um imóvel residencial em tempo hábil, evidentemente provoca uma justa expectativa de uso pelo comprador, sendo certo que toda esta situação somada à demora, sem dúvida, gera mais do que meros dissabores à parte, mas real abalo suscetível de indenização.

Desta forma, estando intrínseco o dever de indenizar, a fixação do valor a ser atribuído a título de danos morais deverá atender aos critérios de



razoabilidade e proporcionalidade para que a medida não represente enriquecimento indevido, ou não seja capaz de evitar a prática reiterada do comportamento danoso de seu causador.

Pois bem, considero, contudo, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) um tanto exacerbado, devendo ser reduzido para R\$ 8.000,00 (oito mil reais), valor que atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, consideradas as circunstâncias específicas do caso, e já consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça.

Assim conheço do recurso e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para reformar a sentença recorrida, condenando a apelada a pagar ao apelante indenização por lucros cessantes, em virtude de atraso na entrega do imóvel, no valor de 0,5% do valor atualizado do imóvel, acrescido de correção monetária pelo IGPM e juros de mora de 1% a.m. a partir da citação válida, tendo como termo final a data da entrega das chaves e indenização pelo dano moral por ele sofrido no valor de R\$. Condeno-a, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais, assim como os honorários sucumbenciais de 10% do valor da condenação.

É o voto.

Belém, 29 de maio de 2017.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0015634-88.2013.8.14.0301
APELANTE: GILSON KRIEGER
ADVOGADO: ANDREY MONTENEGRO DE SÁ
APELADO: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO: ALBANO HENRIQUES MARTINS JUNIOR E OUTRO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS (LUCROS CESSANTES) E MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. TERMO FINAL. DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. DANO MORAL. DEVIDO. VALOR CABÍVEL EM CASO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS). CONSOLIDADO NO STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Insurge-se o apelante contra a sentença que julgou parcialmente procedente a ação, condenando o réu a lhe pagar uma indenização por lucros cessantes, em virtude de atraso na entrega do imóvel, no valor de 0,5% do valor atualizado do imóvel, acrescido de correção monetária pelo IGPM e juros de mora de 1% a.m. a



partir da citação válida.

II - Com relação aos lucros cessantes, alega o apelante que não poderiam estes ser referentes apenas ao ano de 2012, data prevista para a entrega do imóvel, já que este só lhe foi entregue em 2015, embora devidamente quitado e que ao ajuizar a presente ação, este ainda não lhe tinha sido entregue.

III - Pelo extrato de pagamento juntado pelo apelado aos autos, às fls. 97/98 e por ele ressaltado em suas contrarrazões, tem-se: 1) que a última parcela devida pelo apelante (046/046) foi por ele paga antecipadamente em 13/12/2011, quando seu vencimento seria apenas em 25/01/2012; 2) que a data de entrega do referido imóvel, segundo consta no mesmo documento, seria em 30/05/2013, portanto, em data posterior ao ajuizamento da presente ação, o que reforça a veracidade das alegações do apelante; 3) que o imóvel já estava quitado. Sendo assim, muito embora o HABITE-SE tenha realmente emitido em 27/12/2012, não comprova o apelado a data da entrega das chaves como alegado, mas que o apelante se recusou, de fato, a receber o imóvel, em razão das imperfeições nele existentes. Além do mais, já é entendimento pacífico que o termo final para o pagamento dos lucros cessantes é a data da entrega das chaves.

IV - Quanto aos danos morais, descabido seria imaginar que o atraso na entrega da obra sem maiores explicações, tenha ocorrido sem qualquer abalo ao apelante, que depositou na apelada 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. Assim, o constrangimento suportado pelo apelante 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.

V - Desta forma, estando intrínseco o dever de indenizar, a fixação do valor a ser atribuído a título de danos morais deverá atender aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade para que a medida não represente enriquecimento indevido, ou não seja capaz de evitar a prática reiterada do comportamento danoso de seu causador. Pois bem, considero, contudo, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) um tanto exacerbado, devendo ser reduzido para R\$ 8.000,00 (oito mil reais), valor que atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, consideradas as circunstâncias específicas do caso, e já consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça.

VI - Assim conheço do recurso e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para reformar a sentença recorrida, condenando a apelada a pagar ao apelante indenização por lucros cessantes, em virtude de atraso na entrega do imóvel, no valor de 0,5% do valor atualizado do imóvel, acrescido de correção monetária pelo IGPM e juros de mora de 1% a.m. a partir da citação válida, tendo como termo final a data da entrega das chaves e indenização pelo dano moral por ele sofrido no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais). Condeno-a, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais, assim como os honorários sucumbenciais de 10% do valor da condenação.

ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por maioria, em conhecer do recurso, dando-lhe parcial provimento, nos termos do voto relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 12ª Sessão Ordinária de 29 de maio de 2017. Turma julgadora: Desembargadora Gleide Pereira de Moura, Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho e Desa. Maria Filomena de Almeida Buarque. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho.



DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone: