



APELAÇÃO CÍVEL 0035983-72.2010.814.0301

APELANTE: CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA
APELANTE: LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO: ROBERTO TAMER XERFAN JUNIOR (OAB/PA Nº 9117)
ADVOGADO: ERIKA MELO BATISTA (OAB/PA Nº 13.629)
ADVOGADO: RAUL YUSSEF CRUZ FRAIHA (OAB/PA Nº19.047)
APELADO: ABN AMRO REAL S/A
APELADO: banco Santander brasil s/a
ADVOGADO: GUSTAVO DAL BOSCO (OAB/PA Nº 20.604-A)
APELADO: MOYSES MAURÍCIO HAMOY JUNIOR
ADVOGADO: ALBYNO FRANCISCO ARRAIS CRUZ (OAB/PA Nº 12.600)
ADVOGADO: ROMULO SERRÃO RODRIGUES (OAB/PA Nº 12.789)
RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA: Ação de Obrigação de Fazer com Pedido de Tutela Antecipada c/c Indenização por Danos Morais. Quitação de imóvel e ausência de baixa da hipoteca firmada entre aS construtoraS e a instituição financeira. Julgamento precedente, condenando solidariamente as duas primeiras requeridas, CONSTRUTORA VILLA DEL REY e LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ao pagamento do valor equivalente a R\$20.000,00 a título de dano moral, excluindo da lide a instituição financeira. APELAÇÃO CÍVEL. quitação do imóvel. INEXISTE RAZÃO PARA ALTERAR A SENTENÇA. inexistência de perda superveniente do objeto da ação. ausência de comprovação pelas apelantes acerca de informação ao banco da quitação do bem. redução da indenização por danos morais para R\$10.000,00. RECURSO CONHECIDO E parcialmente PROVIDO, À UNANIMIDADE.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer da Apelação Cível e dar-lhe parcial provimento, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Esta sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao décimo nono dia do mês de Setembro do ano de 2017.

RICARDO FERREIRA NUNES
Desembargador Relator

APELAÇÃO CÍVEL 0035983-72.2010.814.0301

APELANTE: CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA
APELANTE: LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO: ROBERTO TAMER XERFAN JUNIOR (OAB/PA Nº 9117)
ADVOGADA: ERIKA MELO BATISTA (OAB/PA Nº 13.629)
ADVOGADO: RAUL YUSSEF CRUZ FRAIHA (OAB/PA Nº19.047)
APELADO: ABN AMRO REAL S/A
APELADO: banco Santander brasil s/a
ADVOGADO: GUSTAVO DAL BOSCO (OAB/PA Nº 20.604-A)
APELADO: MOYSES MAURÍCIO HAMOY JUNIOR
ADVOGADO: ALBYNO FRANCISCO ARRAIS CRUZ (OAB/PA Nº 12.600)
ADVOGADO: ROMULO SERRÃO RODRIGUES (OAB/PA Nº 12.789)
RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES

RELATÓRIO



Tratam-se os autos de Ação de Obrigação de Fazer com Pedido de Tutela Antecipada c/c Indenização por Danos Morais, em que é requerente Moyses Maurício Hamoy Junior, e requeridos Construtora Villa Del Rey Ltda, Luna – Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Banco ABN AMRO REAL S/A.

O Autor, em sua exordial às fls. 02/20, afirma, em resumo, que em 31 de janeiro de 2006, firmou contrato particular de promessa de compra e venda, em que adquiriu um imóvel residencial, localizado na Rod. Augusto Montenegro, nº 5333, Av. Açaí, nº 15, Quadra 1, bairro Parque Verde, Belém/PA, integrante do Condomínio Greenville Exclusive.

Aponta ter quitado o valor total do imóvel (R\$266.192,30), bem como ter recebido a chave em 23/03/2009, conforme Termo de Recebimento de Chaves repassada para a Administração do Greenville Exclusive pela Requeria Luna – Emp. Imobiliários Ltda., com a finalidade de informar que o Requerente cumpriu com o que fora pactuado, autorizando, assim, o Autor a efetuar a mudança para o imóvel em questão. Afirma que, em meados de março de 2009, iniciou o transtorno, quando resolveu vender o imóvel, pois apesar de ter sido integralmente quitado, o bem ainda encontra-se em garantia pela dívida contraída pelas Rés junto ao Banco ABN AMRO REAL S/A, que segundo as Suplicadas, o objetivo para o financiamento era decorrente da complementação aos recursos para a conclusão da obra do empreendimento, e que por força legal, e visando possibilitar a liberação dos recursos, foi outorgado em garantia hipoteca de 1º Grau sobre o terreno e benfeitorias, incluindo a unidade do Autor.

Após invocar o direito, requereu a concessão de tutela antecipada para que as Rés deem a imediata quitação do imóvel adquirido pelo Suplicante, e a devida baixa na hipoteca lançada sobre o imóvel, por ser medida necessária para que possa exercer seu direito de propriedade e dispor do bem. No mérito pleiteou a condenação das Suplicadas ao pagamento de verba indenizatória a ser fixada pelo Juízo, em decorrência dos danos morais sofridos, e ainda a imediata quitação do imóvel e a baixa da hipoteca lançada. Juntou documentos às fls. 21/107.

O Juízo de Piso, às fls. 109, concedeu a tutela antecipada pretendida.

Citadas, as Suplicadas apresentaram peça de contrariedade às fls. 112/124, alegando, preliminarmente a necessidade de suspensão do processo em virtude da recuperação judicial da Villa Del Rey. No mérito, afirmam que, como o Autor quitou integralmente, o valor da unidade, requereram junto ao Banco ABN Amro Rel S/A a baixa parcial da hipoteca do empreendimento, apontando que cabe apenas ao Banco efetivar a referida baixa, bem como questionaram os danos morais pleiteados. Juntaram documentos às fls. 125/192.

O Banco Santander do Brasil S/A, incorporador por sucessão do Banco ABN Real S/A, apresentou resposta às fls. 198/207, alegando preliminarmente, que o Autor apontou ser casado, de modo que sua esposa deveria integrar o polo ativo da demanda. No mérito, defendeu a ausência de ilicitude de sua conduta, pois se não foi o Requerente o responsável pela baixa do gravame, banco e Suplicante foram vítimas do mesmo engodo, tendo em vista que se houve qualquer dano, foi causado pelas Requeridas, que não efetivaram o pagamento dos valores devidos junto ao banco. Juntou documentos às fls. 208.



Verifica-se notícia de interposição de Agravo de Instrumento às fls. 215/216, todavia, não consta nos autos cópia do recurso. Em consulta ao sistema Libra, foi possível constatar que, sob a relatoria deste Desembargador, o Agravo não foi conhecido, por ser intempestivo, em decisão exarada em 06.04.2011.

O Autor manifestou-se acerca das contestações e documentos (fls. 218/225).

Observa-se que a Audiência de Conciliação transcorreu de acordo com o que consta do Termo às fls. 227/228.

As Rés Construtora Villa Del Rey e Luna Empreendimentos acostaram às fls. 236/240 instrumento de baixa da hipoteca junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

O Juízo Singular prolatou sentença, às fls. 267/268, com o seguinte comando final:
...DISPOSITIVO

Ante o exposto, determino a exclusão da lide da terceira requerida BANCO ABN AMRO S/A, tendo-se em vista a sua ilegitimidade passiva para figurar no polo passivo da lide.

Ainda, respaldado no que preceitua o art. 269, I do CPC, c/c art. 186 e 927 do CC/2002 e art. 12, do CDC, julgo procedente a ação intentada para condenar solidariamente as duas primeiras requeridas, CONSTRUTORA VILLA DEL REY e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ao pagamento do valor equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) a título de dano moral, na conformidade da fundamentação desta decisão, bem como ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformadas, as Requeridas interpuseram Apelação Cível às fls.271/282, afirmando, em resumo, que não só não são responsáveis pela baixa hipotecária, como também se esforçaram para que esse tipo de situação que ocorreu no presente caso não se repita, de modo que a indenização deve ser paga por aquele que deu causa ao dano, no caso, o Banco, que reteve indevidamente a baixa da hipoteca, tendo inclusive os Apelantes movido ação judicial para a referida baixa. Além do mais, caso seja mantida a condenação aqui fixada, deve o Apelado requerer a habilitação no processo de recuperação judicial. Juntou documentos às fls. 351.

O Juízo a quo, às fls. 352, recebeu o Apelo interposto em ambos os efeitos.

ABN – Amro Banco Real S/A apresentou contrarrazões ao Apelo às fls. 353/360.

É o relatório.

Remetam-se os autos à Secretaria Única de Direito Público e de Direito Privado, nos termos do art.931 e seguintes do NCPC.

VOTO

.

- Aplicação intertemporal do Código de Processo Civil:

Impende frisar que o Novo Código de Processo Civil/2015 o qual entrou em vigor em 18/03/2016, tem aplicação imediata por se tratar de norma processual. Contudo, nos termos do artigo14 do Novo Código de Processo Civil/15 "A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada."

Assim, em que pese a entrada em vigor do NCPC/15, esclareço que em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais



consumados, os presentes recursos serão analisados sob a ótica do antigo CPC/73, uma vez que interpostos sob a vigência da antiga lei processual. Nessa linha, vale transcrever trecho do julgamento do STJ onde prescreve que: "(...) A lei vigente à época da prolação da decisão que se pretende reformar é que rege o cabimento e a admissibilidade do recurso.(...)" (REsp nº.:1.132.774/ES).

Apelação Cível

Presentes os pressupostos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido e examinado.

As Recorrentes em seu Apelo afirmam, em resumo, que houve perda superveniente do objeto da demanda, bem como defendem não serem responsáveis pela baixa hipotecária, apontando também que se esforçaram para que esse tipo de situação que ocorreu no presente caso não se repita, de modo que a indenização deve ser paga por aquele que deu causa ao dano, no caso, o Banco, que reteve indevidamente a baixa da hipoteca, tendo inclusive os Apelantes movido ação judicial para a referida baixa. Além do mais, caso seja mantida a condenação aqui fixada, deve o Apelado requerer a habilitação no processo de recuperação judicial.

- PERDA SUPERVENINETE DO OBJETO DA DEMANDA:

Defendem as Recorrentes ter ingressado em Juízo (Proc. N° 0047230-27.2012.814.0301) buscando compelir o Banco a realizar a baixa dos gravames dos imóveis de seus clientes, tornando claro o exemplo de que tentam promover o cancelamento da hipoteca, uma vez que não possuem competência para tanto, havendo, conseqüentemente a perda superveniente do objeto da demanda.

Ressalto inclusive não haver nos autos cópia da ação que defendem ter protocolizado, de modo que se torna inviável verificar até mesmo qual a questão tratada naqueles autos, ou mesmo, se o imóvel do Apelado encontra-se dentre os que estão elencados naquele feito.

Além do mais, válido apontar que a hipoteca foi baixada em 25/07/2011 (fls.236/240), e a ação que as Recorrentes propuseram contra o Banco foi proposta em 10/10/2012 (conforme documento anexo), ou seja, é possível presumir que a referida baixa não ocorreu em virtude de algum procedimento das Apelantes, bem como, válido apontar, que na data da protocolização do feito, já havia ocorrido o cancelamento do gravame, logo a discussão daqueles autos não envolve o Autor, ora Apelado, que somente obteve o cancelamento do registro indevido diante da propositura da presente ação.

Importante ainda ressaltar que o Sr. MOYSES MAURÍCIO HAMOY JUNIOR, comprador do imóvel, foi o maior prejudicado com a manutenção da hipoteca do seu imóvel, mesmo tendo quitado sua obrigação, buscando na presente ação, além da devida baixa do registro, Danos Morais pela demora em obter o cancelamento da dita hipoteca. Desse modo, constata-se claramente que não há que se falar em perda do objeto da ação, como pretendem as Recorrentes.



- RESPONSABILIDADE PELA BAIXA DA HIPOTECA:

Inquestionável a necessidade de reparação do dano causado ao comprador. A única discussão que resta gira em torno de quem seria responsável pela baixa da hipoteca, se a Villa Del Rey e Luna Empreendimentos ou a Instituição Financeira (no caso, o Banco Santander do Brasil S/A, incorporador por sucessão do Banco ABN Real S/A Banco Amro Real S/A).

As Recorrentes apontam terem ingressado em Juízo com ação própria, buscando obrigar o Banco cancelar a hipoteca dos imóveis de seus clientes. No entanto, não há nos presentes autos cópia da ação, o que impossibilita verificar o pedido e causa de pedir daquele feito, ou ainda se o imóvel do Apelado encontra-se em debate naquela ocasião. (Ressalto ainda que a dita ação foi proposta após a data da baixa da hipoteca do imóvel do Apelado, o que induz o entendimento de que não era esse o debate analisado naqueles autos).

No caso em tela, muito embora as Apelantes afirmem que caberia à instituição financeira proceder a baixa da hipoteca, não produziram nenhuma prova, no sentido de que informaram ao Banco a respeito da quitação do imóvel pelo Apelado.

Em outras palavras, não há provas de que houve comunicação pelas Apelantes ao Banco da quitação das obrigações pelo Recorrido, fato capaz de gerar o desembaraço do imóvel.

O artigo 333 do Código de Processo Civil assim dispõe:

Art. 333 - O ônus da prova incumbe:

I - I - ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Assim, não há como acolher as alegações das Recorrentes, uma vez ser do entendimento deste Relator que, no mundo do direito, fato não comprovado é tido como fato inexistente.

Desse modo, indiscutível que não podem as Apelantes imputar culpa à Instituição Financeira pela falta de baixa da hipoteca, quando não comprovaram ter lhe informado a respeito da quitação do imóvel pelo Apelado.

Quanto ao pedido de necessidade do Recorrido requerer a habilitação no processo de recuperação judicial, aponto que, logicamente, o pagamento da indenização obedecerá às normas estabelecidas naquela ação.

- MINORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO FIXADA A TÍTULO DE DANOS MORAIS:

Ao meu sentir, evidente que o dano ao Apelado existe, tendo em vista que, mesmo tendo quitado seu imóvel, inclusive recebendo as chaves em 23/03/2009, somente teve a hipoteca liberada quase dois anos depois, 25/07/2011 (fls.236/240), diante de ação judicial tramitando em Juízo.

Nesse sentido, válido observar:



Ementa: Apelação cível. Ação de cancelamento de hipoteca ou adjudicação compulsória. Demanda ajuizada contra a construtora e contra a instituição financeira. Pretensão dos demandantes, compradores de imóveis, ao cancelamento de hipoteca, originária de contrato de financiamento firmado entre a construtora e o banco, e outorga de escritura. Quitação integral do preço, com depósitos judiciais feitos nos autos. Inércia da construtora em outorgar a escritura. Recusa da instituição financeira em providenciar a baixa da hipoteca. Cancelamento do ônus hipotecário. Hipótese em que a hipoteca é ineficaz em relação aos demandantes. Aplicação da Súmula n. 308 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Manutenção da sentença. Outorga da escritura pública. No caso, está incontroverso que a parte autora quitou o preço, com os depósitos judiciais, mas a construtora não providenciou a outorga da escritura. A boa-fé que deve orientar as relações contratuais impunha à construtora a essencial obrigação de providenciar a transferência do bem, porquanto ciente do pagamento integral do preço pelos compradores. Apelação provida. (TJRS. Apelação Cível N° 70043035781, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 22/06/2011) (Grifei).

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE COBRANÇA C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. QUITAÇÃO INTEGRAL DO VALOR DO CONTRATO. DEMORA NA BAIXA DA HIPOTECA. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. VENDA A TERCEIRO FRUSTRADA. DANOS MORAIS AFASTADOS. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
(TJRS. Recurso Cível N° 71006151005, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Cleber Augusto Tonial, Julgado em 27/10/2016).

Ementa: Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória cumulada com pedido de indenização por danos morais e materiais. Demanda ajuizada contra a construtora e contra a instituição financeira. Pretensão dos demandantes, compradores de imóveis, ao cancelamento de hipoteca, originária de contrato de financiamento firmado entre a construtora e o banco, e outorga de escritura. Quitação integral do preço. Inércia da construtora em outorgar a escritura. Recusa da instituição financeira em providenciar a baixa da hipoteca. Sentença de parcial acolhimento do pedido, com acolhimento do pedido de indenização por danos morais. Apelações dos autores, da construtora e do banco. Cancelamento do ônus hipotecário. Hipótese em que a hipoteca é ineficaz em relação aos demandantes. Aplicação da Súmula n. 308 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Manutenção da sentença. Outorga da escritura pública. No caso, a parte autora quitou o preço, mas a construtora não providenciou a outorga da escritura. A boa-fé que deve orientar as relações contratuais impunha à construtora a essencial obrigação de providenciar a transferência do bem, porquanto ciente do pagamento integral do preço pelos compradores. Danos morais. O inadimplemento do instrumento contratual, nas circunstâncias do caso, não gera dano moral indenizável. Apelações dos demandados providas em parte. Apelação dos autores prejudicada. (TJRS. Apelação Cível N° 70034696823, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 26/05/2010)

No caso, está incontroverso que a parte autora quitou o imóvel, mas a construtora não providenciou a outorga da escritura. A boa-fé que deve orientar as relações contratuais impunha à construtora a essencial obrigação de providenciar a transferência do bem, porquanto ciente do pagamento integral do preço ajustado. Assim, inquestionável a necessidade de reparação do dano causado ao comprador, tendo em vista as Apelantes não terem comunicado ao Banco a quitação do imóvel,



mantendo-o, indevidamente, hipotecado por longo lapso temporal. Desse modo, incontroverso o Dano Moral, a única discussão gira em torno do valor a ser arbitrado a título de indenização.

Sabe-se que os critérios para a fixação do valor indenizatório, por não haver orientação segura e objetiva na doutrina e jurisprudência, fica ao arbítrio do Juiz que deve agir com moderação, prudência e razoabilidade, cujo valor deve produzir no causador impacto suficiente para dissuadir o agente causador do dano da prática de novos atos ofensivos, mas que, por outro lado, não venha constituir causa de enriquecimento indevido do ofendido.

Na valoração da verba indenizatória a título de danos morais, deve-se levar em conta a dupla finalidade da reparação, buscando um efeito repressivo e pedagógico e propiciar à vítima uma satisfação, sem que isto represente um enriquecimento sem causa.

Por tudo que consta dos autos, verifica-se que a condenação das Apelantes ao pagamento da importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao Apelado, se mostra exacerbada a indenizar os danos suportados. Muito embora seja indiscutível a existência dos Danos Morais, entendo que sua valoração deve ser sopesada com cautela.

Apesar de cristalinamente comprovada a manutenção indevida da hipoteca, o que por si só já caracteriza o dano moral, não existe comprovação de maior dor ao Apelado, ou seja, não existem provas de maiores prejuízos por ele suportados. O Recorrido aduz que a tentativa de negociação do imóvel foi frustrada em decorrência da manutenção indevida da hipoteca. Todavia, não consta nos autos nenhuma comprovação de que realmente houve alguma proposta de venda, constando, apenas, às fls. 62/63, uma prova produzida, unilateralmente, pelo ora Recorrido, na qual informa às Recorrentes da existência de uma negociação para venda, sem no entanto, comprovar a existência de tal negociação.

Ora, se o Apelado não juntou qualquer proposta de compra e venda do imóvel em tela, não se pode aceitar que o mesmo estava em negociação de venda, pois cabia-lhe provar o que alegou.

Nesse sentido, o artigo 333 do Código de Processo Civil assim dispõe:

Art. 333 - O ônus da prova incumbe:

I – ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Como se observa, caberia ao ora Apelado comprovar de forma robusta que o atraso na baixa da hipoteca, havia lhe causado dano no que diz respeito à venda do imóvel, o que, como se denota, não conseguiu, razão pela qual no mundo do direito, fato alegado e não comprovado é tido como fato inexistente.

Assim, estou convencido que inexistindo comprovação acerca da frustração da venda do bem em decorrência de atitude das Recorrentes, não vislumbro maiores prejuízos sofridos pelo Apelado, em função da hipoteca ter sido mantida indevidamente por pouco mais de 02 (dois) anos, entendendo que o valor atribuído como Danos Morais é exacerbado, razão pela qual,



segundo a nossa jurisprudência, decido minorá-lo para R\$10.000,00 (dez mil reais), atendendo ao princípio da razoabilidade e proporcionalidade. Nesse sentido, vejam-se:

Ação de obrigação de fazer cumulada com cancelamento de hipoteca – Comprovação de quitação do contrato – Direito à outorga de escritura para transferência do domínio – Ônus real de hipoteca gravado sobre imóvel quitado pelo adquirente – Recusa da ré em retirar o gravame – Adquirente não pode ser afetado por "res inter alios" – Aplicação da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça – Incidência do Código de Defesa do Consumidor – Danos morais – Configuração – Transtorno que extrapola o mero aborrecimento – Manutenção do valor de indenização em R\$ 5.000,00 que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade – Recurso não provido.(TJSP; Apelação 4001010-14.2013.8.26.0565; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2017; Data de Registro: 15/03/2017)

OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO. APARTAMENTO ADQUIRIDO "NA PLANTA". ATRASO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. MULTA EM FAVOR DA COMPRADORA. HIPOTECA. DANO EMERGENTE. DANO MORAL. Insurgência contra sentença de improcedência. Sentença reformada. 1. Atraso. Prazo contratual em 31.7.2012. "Habite-se" expedido em 23.5.2014, entrega das chaves que até o momento não ocorreu. "Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente" (Súmula 161, TJSP). 2. Congelamento do saldo devedor. "O descumprimento do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra não cessa a incidência de correção monetária, mas tão somente dos encargos contratuais sobre o saldo devedor" (Súmula 163, TJSP). 3. Multa em favor da consumidora. Havendo previsão contratual de multa em favor da consumidora como forma de pré-fixação de dano material, de rigor sua aplicação. 4. Hipoteca. "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel" (Súmula 308, STJ). 5. Dano material (aluguéis). Impossibilidade de cumulação com multa contratual, sob pena de pagamento em duplicidade. Demonstradas as despesas com aluguel de imóvel no período da mora, indenização cabível a partir da data em que se encerra a incidência de multa por atraso (julho/2013, inclusive) até a entrega das chaves. 6. Dano moral. Atraso de quase 2 anos após prorrogação configura situação excepcional que excede mero inadimplemento contratual por atraso de obras. Valor fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigidos monetariamente desde a fixação (Súmula 362, STJ), e com incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Recurso parcialmente provido.(TJSP; Apelação 1042632-93.2015.8.26.0100; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 45ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/12/2016; Data de Registro: 14/12/2016)

Pelo exposto, mais o que dos autos consta, conheço do recurso, dando-lhe parcial provimento, apenas no que se refere a minoração da indenização fixada a título de danos morais, reduzindo para R\$10.000,00 (dez mil reais), mantendo, porém, a decisão atacada em todos os seus demais termos.

É o voto.

Belém, 19/09/17

Ricardo Ferreira Nunes
Desembargador Relator