



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL N° 00045207420118140301

APELADO/APELANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.

ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD E OUTROS

APELANTE/APELADA: AUDILENA OLIVEIRA SILVA SOUZA e LUIZ LOURENÇO DE SOUZA NETO

ADVOGADO: JOSIANE MARIA MAUES DA COSTA FRANCO E DANIEL SOLUM FRANCO MAUÉS

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Tratam-se de apelações cíveis interpostas pelos autores AUDILENA OLIVEIRA e LUIZ LOURENÇO e pela ré REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que julgou parcialmente procedente a ação indenizatória ajuizada pelos citados autores.

Versa a inicial que: Os autores firmaram com a Requerida, Contrato de Compra e Venda para aquisição de uma unidade imobiliária no Condomínio Real Seasons – Ed. Residencial Winter, cujo prazo de entrega estava previsto para DEZEMBRO DE 2008.

Entretanto, apesar dos autores terem cumprido religiosamente com suas obrigações, o imóvel só foi lhe entregue em NOVEMBRO DE 2010, o que lhes motivou a propor a presente ação, para recebimento da multa contratual, devoluções de valores lançados a título de correção monetária e danos morais.

Contestação às fls. 286/306.

Sentença de fls. 307/313, julgando parcialmente procedente a ação para condenar a Construtora requerida ao pagamento de indenização a título de danos morais, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Apelação dos autores às fls. 318/338, requerendo pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato corrigidos, devolução dos valores lançados a título de correção monetária e majoração dos danos morais.

Apelação da Real Engenharia às fls. 370/377, requerendo a exclusão ou redução dos danos morais arbitrados.

Contrarrazões às fls. 348/368.

É o relatório. Peço julgamento.

BELÉM, DE DE 2017

Gleide Pereira de Moura
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00045207420118140301
APELADO/APELANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.
ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD E OUTROS
APELANTE/APELADA: AUDILENA OLIVEIRA SILVA SOUZA e LUIZ LOURENÇO DE SOUZA NETO
ADVOGADO: JOSIANE MARIA MAUES DA COSTA FRANCO E DANIEL SOLUM FRANCO MAUÉS
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Conheço dos recursos, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

DA APELAÇÃO DA REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.

Inicialmente quanto a afirmativa de que o recurso dos autores é extemporâneo, não antevejo, pois não se considera intempestivo ou precluso o recurso de apelação pela ausência de reiteração, quando interposto antes do julgamento de embargos de declaração, se estes não foram acolhidos e não modificaram o dispositivo da sentença.

No presente caso a sentença dos Embargos, apenas corrigiu a data do habite-se para setembro de 2010 e não novembro do mesmo ano.

Com efeito, de acordo como o novo entendimento, exposto pelo Ministro Luís Felipe Salomão, no Resp 1.129.215 (Dje. de 03/11/2015) a Súmula 418 do STJ que enuncia ser "inadmissível o recurso especial interposto antes da publicação do acórdão dos embargos de declaração, sem posterior ratificação" deverá ser assim interpretada: o ônus da ratificação do recurso interposto na pendência de embargos declaratórios dar-se-á apenas quando houver alteração na conclusão do julgamento anterior.

Assim, será necessária a ratificação da apelação interposta antes dos embargos de declaração caso este último provoque alteração no resultado do julgamento recorrido, nos moldes do art. 1.024, § 4º, do Código de Processo Civil de 2.015 - o que **NÃO SE DEU** na presente lide.

Apelação Cível 7232508-69.2009.8.13.0024 (1)

Relator(a): Des.(a) Evandro Lopes da Costa Teixeira

Data de Julgamento: 16/02/2017

Data da publicação da súmula: 03/03/2017

Ementa: EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - RECURSO INTERPOSTO ANTES DO JULGAMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - IRRELEVÂNCIA - ALEGAÇÃO DE INTEMPESTIVIDADE - PRELIMINAR REJEITADA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL -



CONTRATO DE FRANQUIA - INADIMPLEMENTO DO CONTRATO PELA FRANQUEADA - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FATOS ALEGADOS NA PETIÇÃO INICIAL - CONTESTAÇÃO GENÉRICA - NÃO CABIMENTO

- Rejeita-se a preliminar de intempestividade do recurso de apelação interposto antes do julgamento dos embargos de declaração, quando o julgamento desse recurso não altera a sentença na parte recorrida, sendo desnecessária, ainda, a ratificação das razões recursais.

- A parte ré tem o ônus de impugnar todos os fatos e teses alegadas pela parte autora em sua petição inicial, porque não é cabível a apresentação de contestação genérica acerca do cumprimento do contrato de franquia.

- Ausente a impugnação específica dos fatos alegados pela parte autora que motivaram o pedido de rescisão do contrato de franquia havido entre as partes, tampouco em relação aos valores pleiteados por ela, deve ser mantida a procedência do pedido inicial. (grifo nosso).

Assim, inexistente qualquer intempestividade quanto ao recurso dos autores.

A seguir, alega a Construtora recorrente a inexistência dos danos morais ou sua minoração.

Pois bem, descabido seria imaginar que o atraso na entrega da obra sem maiores explicações, tenha ocorrido sem qualquer abalo aos autores/apelados, que depositaram na Recorrente 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 honrada, vez que sempre objetivou a efetivação do contrato, pagando em dia suas obrigações.

Assim, o constrangimento suportado 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.

Apelação Cível

Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio

Data de Julgamento: 09/03/2017

Data da publicação da súmula: 17/03/2017

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 de mais de 10 (dez) meses na entrega, 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, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) considero compatível com o dano sofrido, pois é um valor que atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, consideradas as circunstâncias específicas do caso.

E mais, deve ser observado que: “O entendimento majoritário da atualidade, tanto da doutrina, quanto da jurisprudência, é no sentido de que o arbitramento equitativo do juiz é aquele que melhor atende à quantificação da indenização, porque o montante será alcançado mediante a ponderação das circunstâncias e das peculiaridades do caso concreto”.

Assim, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso interposto.

DA APELAÇÃO DOS AUTORES

Primeiramente, quanto a suspensão da correção monetária a partir de julho de 2009, é cediço que o índice INCC é adotado, durante a realização da obra, por refletir as alterações dos preços dos materiais e da mão-de-obra do setor da construção civil, não se mostrando possível o congelamento do valor das prestações ou do saldo devedor, ainda que seja evidente o atraso da obra.

Com efeito, o atraso na entrega do imóvel, ainda que causado por culpa da Construtora recorrida, não tem o condão de tornar imutável o custo dos produtos ínsitos à construção civil, nem de retirar o direito à recomposição do valor da compra, por se tratar de incidência advinda da oscilação inflacionária.

Sobre a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do imóvel, que os autores/apelantes, requerem a partir da data que imóvel deveria ser entregue, deve ser desconsiderado, pois como bem posicionado pela doura sentenciante; “... improcedente a multa diária de 2% (dois por cento) sobre o valor do imóvel em razão de imprevisão contratual nesse sentido, já que apenas há no contrato possibilidade de cobrança de pena convencional de 03% (três por cento) incidente sobre o preço reajustado monetariamente da unidade”.

Por fim, quanto a majoração dos danos morais, observo que os danos sofridos pelos apelantes, embora sejam considerados censuráveis do ponto de vista social, não podem subsidiar a ideia de enriquecimento sem causa e ainda afastar a aplicabilidade dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, estando assim, correto, o valor arbitrado pelo Juízo a quo, que levou em consideração o dano suportado e a razoável repercussão do mesmo.

Assim, NEGÓ PROVIMENTO também ao recurso dos autores.

Desta forma, NEGÓ PROVIMENTO aos recursos interpostos, mantendo integralmente a sentença hostilizada. É como voto.

BELÉM, 20 DE OUTUBRO DE 2017

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA



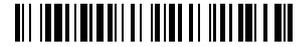
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00045207420118140301
APELADO/APELANTE: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.
ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD E OUTROS
APELANTE/APELADA: AUDILENA OLIVEIRA SILVA SOUZA e LUIZ LOURENÇO DE SOUZA NETO
ADVOGADO: JOSIANE MARIA MAUES DA COSTA FRANCO E DANIEL SOLUM FRANCO MAUÉS
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ENTREGA TARDIA DO IMÓVEL PELA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. DANOS MORAIS ARBITRADOS EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). SOBRE A APELAÇÃO DA REAL ENGENHARIA OBSERVO QUE O CONSTRANGIMENTO SUPORTADO 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. O VALOR DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) CONSIDERO COMPATÍVEL COM O DANO SOFRIDO, POIS É UM VALOR QUE ATENDE AOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO DESPROVIDO. QUANTO AO RECURSO DOS AUTORES, É CERTO QUE O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, AINDA QUE CAUSADO POR CULPA DA CONSTRUTORA RECORRIDA, NÃO TEM O CONDÃO DE TORNAR IMUTÁVEL O CUSTO DOS PRODUTOS ÍNSITOS À CONSTRUÇÃO CIVIL, NEM DE RETIRAR O DIREITO À RECOMPOSIÇÃO DO VALOR DA COMPRA, POR SE TRATAR DE INCIDÊNCIA ADVINDA DA OSCILAÇÃO INFLACIONÁRIA. IMPROCEDENTE A MULTA DIÁRIA DE 2% (DOIS POR CENTO) SOBRE O VALOR DO IMÓVEL EM RAZÃO DE IMPREVISÃO CONTRATUAL NESSE SENTIDO. CORRETO, O VALOR ARBITRADO PELO JUÍZO A QUO, QUE LEVOU EM CONSIDERAÇÃO O DANO SUPORTADO E A RAZOÁVEL REPERCUSSÃO DO MESMO. RECURSO TAMBÉM DESPROVIDO. RECURSOS CONHECIDOS, MAS DESPROVIDOS.

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 dos recursos e negarem provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.
Esta Sessão foi presidida pela Exmo. Sr. Dr. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dra. Maria Filomena de Almeida Buarque, 3ª Sessão Extraordinária realizada em 20 de outubro de 2017.



GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone: