



Apelação Cível nº 0032233-68.2014.8.14.0301

Apelante: Viver Incorporadora e Construtora S.A., Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE Ltda. (Adv. Elielton José Rocha Sousa e Thiago Mafhuz Vezzi)

Apelado: Eduardo Pimentel dos Santos (Adv. Ricardo Victor Barreiros Pinto)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

### Relatório

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto pela Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE Ltda. contra a sentença proferida nos autos da Ação de Repetição de Indébito c/c Indenização por Danos Materiais e Morais e Obrigação de Fazer proposta por Eduardo Pimentel dos Santos.

O Apelado ajuizou a Ação alegando ter adquirido uma unidade imóvel, em 28 de janeiro de 2011, no empreendimento denominado Altos do Umarizal, da Construtora e Incorporadora INPAR, hoje denominada Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Alega que a Apelante efetuou cobrança indevida da taxa de corretagem e não computou parcelas já pagas, além de ter atrasado a entrega do empreendimento.

Diante disso, pleiteou a condenação da Apelante à restituição da taxa de corretagem e dos valores já pagos, totalizando R\$121.600,76 (cento e vinte e um mil e seiscentos reais e setenta e seis centavos); indenização por danos materiais a título de lucros cessantes no valor de R\$352.449,70 (trezentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e setenta centavos); multa moratória no valor de R\$21.575,18 (vinte e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e dezoito centavos) mensais; e danos morais no valor de R\$718.570,00 (setecentos e dezoito mil, quinhentos e setenta reais).

O juízo de primeiro grau proferiu sentença, julgando os pedidos parcialmente procedentes, para condenar as Apelantes ao pagamento de lucros cessantes no valor de R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais, desde quando o Apelado deveria ter sido imitado na posse do imóvel, ou seja, março/2014, até a data da efetiva entrega do imóvel, com juros legais de 1% ao mês e correção monetária pelo INCC; ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), com juros de mora de 1% ao mês desde o evento danoso e correção monetária pelo INPC; à devolução do valor pago a título de comissão de corretagem, com correção monetária pelo INPC; por fim, conceder a tutela antecipada para que, concluída a obra, as Apelantes realizassem a entrega das chaves ao Apelado, observando-se o adimplemento de sua obrigação de pagamento. Ressaltou que as Apeladas não poderiam cobrar juros da parcela a título de chaves, podendo apenas aplicar correção monetária, pelo INCC.

Insurgindo-se contra a sentença, as Apelantes interpuseram o presente recurso de Apelação (fls. 405/428), alegando, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva em relação à restituição de valores a título de corretagem e, requerendo, diante disso, a extinção do processo sem resolução de mérito por ausência de condição da ação.

Caso não seja acolhida a preliminar, requerem que, no mérito, o pedido de devolução da taxa de corretagem seja julgado improcedente, alegando a inexistência de relação jurídica entre as partes.

Defendem a impossibilidade de se imputar mora às Apelantes, pois, durante a



execução das obras, houve uma situação inesperada e imprevisível que obstou o prosseguimento da construção em seu curso regular, configurando a excludente de responsabilidade por caso fortuito.

Alegam o não cabimento de lucros cessantes, pois caberia o Apelado comprovar que, de fato, os danos materiais ocorreram. Ademais, aduz que o valor imposto se mostra abusivo e exagerado.

Por fim, defendem o não cabimento dos danos morais, pois as justificativas do Apelado para embasar seu pedido não perfazem transtornos de ordem íntima. Alternativamente, pleiteiam a redução do valor da condenação por danos morais, alegando que o valor foi excessivo.

Ainda em respeito ao princípio da eventualidade, defendem que, caso mantida a condenação por danos morais, a aplicação de juros deve incidir a partir da sua fixação.

Diante disso, requerem o provimento do seu recurso, para que sejam julgados improcedentes os pedidos deduzidos pelo Apelado.

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 439/442.

Era o que tinha a relatar.

### Voto

Os pressupostos de admissibilidade do recurso estão evidenciados nos autos, razão pela qual, o conheço. Consigno a aplicação do CPC/73 ao caso, uma vez que a sentença e a interposição do recurso se deram antes da entrada em vigor do CPC/2015. (enunciado 01 TJPA e 02 do STJ).

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto pela Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE Ltda. contra a sentença que condenou as Apelantes ao pagamento de lucros cessantes e indenização por danos morais ao Apelado, diante do atraso na entrega do empreendimento, e à restituição da taxa de comissão de corretagem, por ausência de previsão contratual.

#### 1. PRELIMINAR – ILEGITIMIDADE PASSIVA

Preliminarmente, as Apelantes alegam a sua ilegitimidade passiva em relação ao pedido de restituição de valores a título de corretagem, tendo em vista que os valores foram negociados pelo Apelado diretamente com terceiros, que não possuem qualquer relação com as Apelantes.

Contudo, não merece ser acolhida a alegação das Apelantes, já que ainda que as despesas de corretagem tenham sido pagas a intermediadores, tratando-se de venda de imóvel na planta, perante o consumidor, entende-se solidária a responsabilidade entre a construtora e os corretores no que tange à devolução da comissão de corretagem.

Em relação à comercialização do bem, integram os corretores e a incorporadora a mesma cadeia de fornecimento, ensejando a aplicação do disposto no art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, pois, nesses casos, o consumidor adquire a unidade por meio da imobiliária cujos prepostos o atendem ou no stand de vendas.

Nesse sentido:

CONTRATO – Compromisso de compra e venda de imóvel em construção – Comissão de corretagem – Prescrição decenal – Pedido de devolução – Promoção do empreendimento por corretores contratados pela construtora – Legitimidade passiva da construtora reconhecida – Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 10351984520148260114 SP 1035198-45.2014.8.26.0114,



Relator: Luiz Antonio de Godoy, Data de Julgamento: 22/09/2015, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/09/2015)

Dessa forma, não há que se falar em ilegitimidade passiva das Apelantes, razão pela qual rejeito a preliminar.

## 2. MÉRITO

### 2.1. Inexistência de relação jurídica

No mérito, em relação à restituição da comissão de corretagem, as Apelantes alegam a inexistência de relação jurídica entre as partes, já que o contrato de prestação de serviço de intermediação foi celebrado entre o Apelado e o corretor, devendo ser imputada a este a responsabilidade pela devolução do valor.

Contudo, como ressaltado na análise da preliminar, inegável a relação jurídica entre as partes, considerando a responsabilidade solidária dos fornecedores da cadeia de serviço. (art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor)

Ressalte-se que no recibo juntado aos autos referente à comissão de corretagem, à fl. 117, figura como destinatária dos valores a própria Inpar Vendas Ltda., que foi sucedida pela Viver Incorporadora e Construtora, ora Apelante.

Assim, é plena a pertinência subjetiva das Apelantes quanto à pretendida devolução da comissão de corretagem desembolsada pelo Apelado não merecendo reparos a sentença que estabeleceu que as Apelantes procedessem a restituição da taxa de corretagem cobrada sem que houvesse previsão no contrato.

### 2.2. Inexistência de mora, diante da ocorrência de caso fortuito

As Apelantes defendem a impossibilidade de se imputar mora, pois, durante a execução das obras, houve uma situação inesperada e imprevisível que obstou o prosseguimento da construção em seu curso regular, qual seja, a falta de mão de obra especializada e materiais de alta qualidade compatíveis com um empreendimento desse porte, configurando a excludente de responsabilidade por caso fortuito.

Cediço que os entraves na obra e/ou administrativos que atrasam o regular andamento das atividades de construção civil não constituem eventos revestidos de imprevisibilidade, de modo que não configuram casos fortuito ou força maior aptos a afastar a responsabilidade civil da construtora/incorporadora pela falta de entrega do empreendimento imobiliário no prazo avençado.

Assim, não merece ser acolhida a excludente de responsabilidade alegada pelas Apelantes.

### 2.3. Não cabimento de lucros cessantes

As Apelantes defendem o não cabimento de lucros cessantes, sob a alegação de que o Apelado não comprovou que, de fato, os danos ocorreram.

O C. Superior Tribunal de Justiça já decidiu que o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador, conforme se verifica através do seguinte julgado:

**EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.**

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

2. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes.



3. Embargos de divergência acolhidos.

(REsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018)

Dessa forma, o atraso injustificado na entrega do imóvel gera a presunção de lucros cessantes suportados pelo comprador, pois o inadimplemento retira deste a possibilidade de explorar economicamente o imóvel adquirido.

Em relação ao valor, o juízo de primeiro grau arbitrou os lucros cessantes em R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais, desde quando o Apelado deveria ter sido imitado na posse do imóvel, ou seja, março/2014, até a data da efetiva entrega do imóvel, com juros de 1% ao mês e correção monetária pelo INCC.

A jurisprudência pátria vem estipulando lucros cessantes em percentual que varia entre 0,5% e 1% do valor do imóvel que consta no contrato, conforme se verifica através do seguinte julgado deste E. TJPA:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PROCEDENTE. CONDENAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO DE OBRA QUE SE CARACTERIZA APÓS O EXAURIMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDO EM CONTRATO PARA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRECEDENTES DESTA CORTE. SENTENÇA QUE MERECE REFORMA NESTE PONTO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM PATAMAR RAZOÁVEL. ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES EM 1% DO VALOR DO IMÓVEL. LEGALIDADE. VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VALIDADE DA COBRANÇA DESDE DE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AUSÊNCIA DE EXPRESSA DISCRIMINAÇÃO DA COBRANÇA EM CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES QUE DEVE OCORRER NA FORMA SIMPLES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2018.02095480-92, 190.833, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-05-22, Publicado em 2018-05-28)

No presente caso, considerando que o valor total do imóvel é de R\$718.570,50 (setecentos e dezoito mil, quinhentos e setenta reais e cinquenta centavos) (fl.29), o valor arbitrado pelo juízo de primeiro grau se encontra dentro da variação percentual consagrada pela jurisprudência, não merecendo reparos.

#### 2.4. Não cabimento de danos morais

Por fim, as Apelantes defendem o não cabimento dos danos morais, pois as justificativas do Apelado para embasar seu pedido não perfazem transtornos de ordem íntima.

O Superior Tribunal de Justiça já firmou posicionamento, no recurso repetitivo n.º 1.551.968/SP, no sentido de que o dano moral em razão do atraso na obra, não é *in re ipsa* e que não há dano moral quando o atraso se refere a alguns meses, entendendo, em caráter *obiter dictum*, que excepcionalmente, quando o atraso for considerável, é possível cogitar da ocorrência de dano moral. Veja-se:

(...) Excepcionalmente, em caso de atraso considerável, por culpa da incorporadora, é possível cogitar-se da ocorrência de abalo moral, tendo em vista a relevância do direito à moradia (cf. AgRg no AREsp 684.176/RJ e AgRg no AREsp 395.105/RJ, dentro outros). (STJ Resp. repetitivo n.º 1.551.967/SP. 2ª Seção. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Julg. 24 de agosto de 2016).

Em outro julgado, posterior ao julgamento do recurso repetitivo acima citado, a Corte Superior, confirmou decisão do tribunal de origem que condenou a parte a



pagar indenização por danos morais, ante o atraso considerável na entrega do bem. Veja-se: AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONSIDERÁVEL ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL RECONHECIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO IMPROVIDO. 1. Considerando que as instâncias ordinárias concluíram pela existência de dano moral, notadamente diante do considerável atraso na entrega do imóvel - mesmo levando em conta prazo de tolerância acordado - e da ausência de previsão para o término da obra, a inversão do julgado encontra óbice nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal Superior. 2. Em relação à alegada divergência jurisprudencial colacionada com intuito de afastar a indenização por danos morais, tendo o Tribunal local concluído com base no conjunto fático-probatório, impossível se torna o confronto entre o paradigma e o acórdão recorrido, uma vez que a comprovação do alegado dissenso reclama consideração sobre a situação fática de cada julgamento, o que não é possível de ser feito nesta via excepcional, por força da Súmula n. 7 desta Corte. 3. Agravo interno improvido. (STJ AgInt nos EDcl. no AResp n.º918.366/SP. 3ª Turma. Rel. Min. Marco Aurélio Bellize. DJe 19.12.2016).

A hipótese tratada nos autos não se enquadra na exceção firmada pelo STJ, já que o prazo previsto em contrato para a entrega do empreendimento era março de 2014 e as chaves foram entregues ao Apelante em 14 de janeiro de 2015, conforme se verifica à fl. 447. Assim, no presente caso, o atraso não foi considerável, a ponto de configurar danos morais ao Apelado, mas meros aborrecimentos.

Dessa forma, merece ser acolhido o pedido do Apelante, para que seja afastada a condenação por danos morais.

#### DISPOSITIVO

Diante do exposto, CONHEÇO DO RECURSO e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, apenas para afastar a condenação das Apelantes ao pagamento de indenização por danos morais, mantendo a sentença em seus demais termos.

É o voto.

Belém,

**JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO**  
Desembargador Relator

Apelação Cível nº 0032233-68.2014.8.14.0301

Apelante: Viver Incorporadora e Construtora S.A., Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE Ltda. (Adv. Elielton José Rocha Sousa e Thiago Mafhuz Vezzi)

Apelado: Eduardo Pimentel dos Santos (Adv. Ricardo Victor Barreiros Pinto)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário



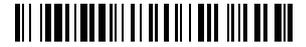
**ACÓRDÃO N° \_\_\_\_\_**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM POR AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

1. A sentença condenou as Apelantes ao pagamento de lucros cessantes e indenização por danos morais ao Apelado, diante do atraso na entrega do empreendimento imobiliário, e à restituição da taxa de comissão de corretagem, por ausência de previsão contratual.
2. Não merece ser acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva das Apelantes em relação ao pedido de restituição de valores a título de corretagem, já que, tratando-se de venda de imóvel na planta, perante o consumidor, entende-se solidária a responsabilidade entre a construtora e os corretores. (art. 7º, parágrafo único, do CDC).
3. No mérito, em relação à restituição da comissão de corretagem, as Apelantes alegam a inexistência de relação jurídica entre as partes. Contudo, como ressaltado na análise da preliminar, inegável a relação jurídica entre as partes, considerando a responsabilidade solidária dos fornecedores da cadeia de serviço.
4. A alegação de ausência de mora pela ocorrência de caso fortuito não merece ser acolhida, pois os entraves na obra e/ou administrativos que atrasam o regular andamento das atividades de construção civil não constituem eventos revestidos de imprevisibilidade.
5. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.
6. Em relação ao valor, a jurisprudência pátria vem estipulando lucros cessantes em percentual que varia entre 0,5% e 1% do valor do imóvel que consta no contrato, estando o valor arbitrado pelo juízo de primeiro grau dentro desta variação percentual, não merecendo reparos.
7. Em relação aos danos morais, é possível cogitar sua existência nas ações em que se questiona atraso na entrega do empreendimento, contudo, não é in re ipsa, devendo ser comprovado ou, excepcionalmente, se o atraso for considerável.
8. O Apelado não comprovou os danos morais sofridos e a hipótese tratada nos autos não se enquadra na exceção firmada pelo STJ, já que o atraso foi inferior a um ano.
9. Assim, no presente caso, o atraso não foi considerável, a ponto de configurar danos morais ao Apelado, mas meros aborrecimentos, razão pela qual deve ser afastada a condenação por danos morais.
10. **APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.**

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em CONHECER DO RECURSO DE APELAÇÃO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, apenas para afastar a condenação das Apelantes ao pagamento de indenização por danos morais, mantendo a sentença em seus demais termos.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 9 dias do mês de outubro do ano de 2018.



---

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desembargadora Dra. Edinéa Oliveira Tavares.

Desembargador JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO.