



ACÓRDÃO N° \_\_\_\_\_ DJE: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO N° 0052292-14.2013.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

AGRAVANTE: FUCSIA EMPREENDIMENTOS S.A

ADVOGADO: ALFREDO ZUCCA NETO – OAB 154.694

ADVOGADO: ROBERTO LINCOLN DE SOUSA GOMES JUNIOR – OAB 33.249-A

AGRAVADO: CREMILDA MARIA FERREIRA VIANA

ADVOGADO: CARLA DO SOCORRO RODRIGUES ALVES – OAB 14.073

ADVOGADO: DANIELA NAZARÉ MOTA DE OLIVEIRA – OAB 15.612

DECISÃO AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 126/134

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS A PARTIR DA MORA NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. IMPORTE ESTABELECIDO DENTRO PERCENTUAL DE 0,5% A 1% DO VALOR DO IMÓVEL. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA ATUALIZADA DO TJPA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. QUANTUM FIXADO NO IMPORTE DE R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). ADEQUAÇÃO AOS PARAMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. INEXISTÊNCIA DE FUNDAMENTOS CAPAZES DE ALTERAR O ENTENDIMENTO FIRMADO NA DECISÃO MONOCRÁTICA GUERRADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado do Pará são uníssimas no sentido de ser presumido o dano oriundo do atraso imotivado da entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda.
2. No tocante aos danos morais, a frustração da expectativa da Agravada quanto à obtenção do imóvel próprio, no presente caso, transcende o mero dissabor, seja pelo atraso excessivo na entrega do imóvel ou pela frustração de não concretizar seus negócios, mesmo cumprindo fielmente com suas obrigações contratuais.
3. Ademais, a fixação do quantum indenizatório no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais), guarda perfeita observância com os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, inexistindo qualquer exorbitância em seu arbitramento.
4. Recurso conhecido e desprovido à unanimidade.



## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer e desprover o Recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária realizada em 02 de abril de 2019, presidido pela Exma. Desa. Gleide Pereira de Moura, em presença do Exmo. Representante da Doutra Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Gleide Pereira de Moura (Presidente) e Des. José Maria Teixeira do Rosario.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora relatora  
Ass. Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO N° 0052292-14.2013.8.14.0301**

**COMARCA DE ORIGEM: BELÉM**

**AGRAVANTE: FUCSIA EMPREENDIMENTOS S.A**

**ADVOGADO: ALFREDO ZUCCA NETO – OAB 154.694**

**ADVOGADO: ROBERTO LINCOLN DE SOUSA GOMES JUNIOR – OAB 33.249-A**

**AGRAVADO: CREMILDA MARIA FERREIRA VIANA**

**ADVOGADO: CARLA DO SOCORRO RODRIGUES ALVES – OAB 14.073**

**ADVOGADO: DANIELA NAZARÉ MOTA DE OLIVEIRA – OAB 15.612**

**DECISÃO AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 126/134**

**RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES**

**RELATÓRIO**

**A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):**

Trata-se de AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO interposto por FUCSIA EMPREENDIMENTOS S.A, objetivando a reforma da r. decisão monocrática de fls. 126/134, que conheceu e deu parcial provimento ao recursos de apelação interpostos por ambas as partes (autora e réu), para declarar válida a cláusula de tolerância de 180 dias, reduzir o valor dos honorários advocatícios ao percentual de 15% sobre o valor da condenação e deferir o pedido de indenização por danos morais fixados em R\$10.000,00 (de mil reais), acrescidos de juros de 1% a partir da citação e correção monetária pelo INPC a partir do arbitramento.

Em suas razões de agravo interno (fls. 145/153), o Recorrente sustém a necessidade de afastamento dos lucros cessantes e dos danos morais, haja vista a impossibilidade de presunção dos lucros cessantes, bem como, a inexistência de dor ou sofrimento profundo oriundo do isolado descumprimento contratual. A título argumentativo, em caso de manutenção da condenação em danos morais, afirma a desproporcionalidade do quantum indenizatório fixado. Ao fim, pugna a reconsideração da decisão monocrática, caso contrário, que seja dado provimento ao recurso em julgamento colegiado.

Regularmente intimada (fls. 155), a Agravada apresentou sua manifestação ao agravo interno (fls. 156/161).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.



**V O T O**

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINEA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Inicialmente, presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, eis que tempestivo e aplicável à espécie, conheço do agravo interno.

Passo para a análise do mérito.

Cinge-se a controvérsia acerca da decisão monocrática fls. 126/134, que conheceu e deu parcial provimento aos recursos de apelação interpostos por ambas as partes litigantes, especificamente na parte que condenou o ora Agravante ao pagamento de danos morais e manteve a sentença de piso quanto a condenação em lucros cessantes.

Desde já verifico não merecer provimento o presente recurso.

No tocante a condenação em lucros cessantes, trago a colação trecho de precedente jurisprudencial desta E. Corte, de relatoria da eminente Des<sup>a</sup> Maria Filomena de Almeida Buarque: A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos presentes autos. (...). (2015.01649381-33, 146.195, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-05-14, Publicado em 2015-05-20)

Logo, constatado o atraso imotivado na conclusão das obras e entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, já considerando o período de tolerância, emerge o dever de ressarcimento pelo prejuízo lucros cessantes suportados pelo promitente comprador, independente da efetiva comprovação destes nos autos.

Nesse sentido:

**EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DO NÃO CUMPRIMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DANO PRESUMIDO. VALOR EQUIVALENTE A 1% DO VALOR DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE PERCENTUAL DE ACORDO COM O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. MAJORAÇÃO E REDUÇÃO. DESCABIMENTO. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. 1. É pacífico o entendimento jurisprudencial do STJ de que os lucros cessantes em caso de descumprimento contratual de compra e venda de imóveis é**



presumido. 2. Descabe a argumentação das requeridas/apelantes de impossibilidade de condenação ao pagamento de lucros cessantes ante a inadimplência do autor, isso porque, se trata de inovação recursal e não houve a demonstração de impossibilidade de arguição desta matéria em 1ª grau de jurisdição de acordo com o que dispõe o artigo 1.014 do CPC/15. rtuito e força maior em decorrência de greves e excesso de chuvas. 3. Na esteira do entendimento jurisprudencial predominante, o quantum indenizatório, de lucros cessantes, deve corresponder entre 0,5% (meio por cento) a 1% do valor do imóvel, tal como ocorre na hipótese. 4. É devida a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, pois a frustração da expectativa do requerente quanto à obtenção de sua casa própria, no presente caso, transcende o mero dissabor, em decorrência do atraso injustificado na entrega do imóvel por período superior a três anos após o período previsto na cláusula de tolerância. Sentença reformada neste aspecto. 5. Deve ser mantido o quantum indenizatório de danos morais arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), posto que, atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, além de estar adequado ao grau de culpa e extensão do dano. 6. Recursos conhecidos e desprovidos. (2018.02911313-97, Não Informado, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-07-25, Publicado em 2018-07-25)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABÍVEL. MULTA CONTRATUAL. CABÍVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEVIDA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - Voltaram-se as Agravantes em face da decisão que negou o pedido de tutela antecipada requerida na inicial, deixando de imputar à construtora o pagamento de lucros cessantes e multa contratual, em decorrência de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, assim como deixou de acatar o pedido para que não incidisse correção monetária sobre o saldo devedor, a partir da data prevista para a entrega do bem. II - O atraso na entrega do bem imóvel, objeto de contrato entre as partes, representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, neste caso, considerado presumido o dano. Cabendo, então, a concessão de lucros cessantes no patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel, por ser este um valor que atende a razoabilidade e a proporcionalidade. Além disso, é cabível a multa prevista no contrato (cláusulas 6.7 e 6.8) firmado ente as partes, tendo em vista que são obrigações distintas. III - No caso de atraso na entrega da obra, o STJ pacificou o entendimento de que a correção do saldo devedor deve ser substituída, do INCC para o IPCA, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, quando este último índice for mais benéfico para o consumidor. IV - Recurso conhecido e parcialmente provido para imputar aos Agravados o pagamento de lucros cessantes e multa contratual. No entanto, considerando ser devida a correção monetária sobre o saldo devedor. (2017.01403680-32, 173.088, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-20, Publicado em 2017-04-10)

No que tange ao pedido de reforma da sentença quanto ao deferimento de



indenização por danos morais, também não assiste razão o Apelante, posto que, a frustração da expectativa do requerente quanto à obtenção do imóvel próprio, no presente caso, transcende o mero dissabor, seja pelo atraso excessivo na entrega do imóvel ou pela frustração de não concretizar seus negócios, mesmo cumprindo fielmente com suas obrigações contratuais.

Diante do preenchimento dos requisitos da responsabilidade civil, quais sejam, o ato ilícito consubstanciado no descumprimento do prazo limite para conclusão das obras e entrega do imóvel, o dano moral amargado pelo requerente, e o nexo de causalidade entre estes, não há razões para a reforma do julgado acerca da condenação ao pagamento de indenização por danos morais, o qual deve ser mantido em observância ao que dispõe o art. 186 e 927, Parágrafo único do Código Civil de 2002 e art. 6º, inciso VI do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, verifica-se que a fixação do quantum indenizatório no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais), guarda observância com os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, inexistindo qualquer exorbitância em seu arbitramento.

Colaciono precedentes envolvendo idêntica controvérsia:

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE. APELAÇÃO INTERPOSTA POR VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A E POR PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA. 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. ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. MONTANTE FIXADO DENTRO DA VARIAÇÃO PERCENTUAL CONSAGRADA PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA DE 0,5% A 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. MANUTENÇÃO. RECURSO ADESIVO INTERPOSTO POR ARISTÓTELES SOARES RODRIGUES. PEDIDO DE REPETIÇÃO DOS VALORES PAGOS À TÍTULO DE CORREÇÃO MONETÁRIA QUE EXTRAPOLA A MATÉRIA TRAZIDA NA APELAÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO NESTE PONTO. DANO MORAL FIXADO EM R\$ 1.000,00. QUANTUM INDENIZATÓRIO EXCESSIVAMENTE DIMINUTO. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MAJORAÇÃO PARA R\$ 10.000,00. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO ADESIVO PARCIALMENTE CONHECIDO E NESTE PONTO PARCIALMENTE PROVIDO. (2018.02095536-21, 190.837, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-05-22, Publicado em 2018-05-28)

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE



NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS. ALEGAÇÃO DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE EM RAZÃO DO MAIOR ÍNDICE PLUVIOMÉTRICO DOS ÚLTIMOS 30 (TRINTA) ANOS. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. IMPROCEDÊNCIA. CONFIGURAÇÃO DO DANO EXTRAPATRIMONIAL. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. MINORAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES DA CORTE ESTADUAL. DECLARAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 939. RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. SENTENÇA REFORMADA PARA MINORAR A INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL PARA R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). REDUÇÃO DO PERCENTUAL ARBITRADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES PARA 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR CONTRATO DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (2018.03348006-03, 194.487, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-08-20, Publicado em 2018-08-21)

Deste modo, não vislumbro razões para proceder a reforma do decisum monocrático ora combatido, o qual encontra-se consonante com a jurisprudência atualizada do Superior Tribunal de Justiça e desta E. Corte.

ISTO POSTO,

Considerando inexistir no presente expediente, fundamentação capaz de impugnar e desconstituir os argumentos contidos na decisão atacada, CONHEÇO e DESPROVEJO o recurso de agravo interno, mantendo incólume a decisão monocrática de fls. 126/134.

É O VOTO.

Sessão Ordinária realizada em 02 de abril de 2019.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora Relatora  
Ass. Eletrônica