



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0003975-16.2014.8.14.0053

APELANTE: SPE S/A CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS MA X LTDA

ADVOGADO: MARCELO MEMORIA

ADVOGADO: CARLOS ROBERTO DE SIQUEIRA CASTRO

APELADO: ALAN PIERRE CHAVES ROCHA

ADVOGADO: LUCILENE CONCEIÇÃO DE MENDONÇA

ADVOGADO: DYEGO DE OLIVEIRA ROCHA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO DETERMINOU QUE A APELANTE PAGUE DANOS MATERIAIS REFERENTES AO QUE O AUTOR EFETIVAMENTE PAGOU, INCLUSIVE TAXA DE CORRETAGEM E A TAXA DE PUBLICIDADE, E O PAGAMENTO DE DANOS MORAIS NA QUANTIA DE R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO APENAS PARA REDUZIR O VALOR ARBITRADO A TÍTULO DE DANOS MORAIS PARA R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS).

I – Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelado adquiriu duas unidades na planta com promessa de entrega para 2012, mas que só foram entregues dois anos depois, assim, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa da apelante e restituição de valores.

II – Apesar do apelante ter informado que comprou os apartamentos com intuito de revendê-los, nota-se que este não comprou as unidades na qualidade de investidor, normalmente os planos de pagamento para investidores são mais curtos, com quitação integral antes da conclusão das obras, relacionado muito mais à condição de um financiador da obra, do que a de um consumidor comum, por isso, investidores conseguem preços menores para que tenham maior lucro na revenda. O apelado é promotor de justiça e financiou os dois apartamentos, demonstrando que ele não é um investidor, mas consumidor, portanto, não afastando sua condição de hipossuficiente na relação contratual.

III – Em relação aos danos morais, descabido seria imaginar que o atraso na entrega da obra sem maiores explicações, tenha ocorrido sem qualquer abalo ao autor, que depositou na Recorrente a confiabilidade de um negócio jurídico. 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.

IV – Recurso Conhecido e Parcialmente Provido.

## ACORDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do Recurso interposto e Deram Provimento Parcial nos termos do voto da Magistrada Relatora. Essa sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura, integrando a Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Desa. Edinea Oliveira Tavares e Des. Jose Maria Teixeira do Rosário, 4ª Sessão Ordinária – Plenário Virtual, iniciada em 02 de abril de 2019, 14h e finalizada em 09 de abril de 2019, 13h59min.



---

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0003975-16.2014.8.14.0053

APELANTE: SPE S/A CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS MA X LTDA

ADVOGADO: MARCELO MEMORIA

ADVOGADO: CARLOS ROBERTO DE SIQUEIRA CASTRO

APELADO: ALAN PIERRE CHAVES ROCHA

ADVOGADO: LUCILENE CONCEIÇÃO DE MENDONÇA

ADVOGADO: DYEGO DE OLIVEIRA ROCHA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

#### RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível, interposto por SPE S/A CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS MA X LTDA, nos autos de Ação de Indenização por Danos Materiais, Morais e Lucros Cessantes proposta por ALAN PIERRE CHAVES ROCHA.

Narra a inicial da ação: 1) que o autor adquiriu em 2009 dois apartamentos pertencentes a apelante, cuja entrega estava prevista em contrato para 2012, mas ocorreu somente em 2014; 2) que sofreu prejuízo com o atraso injustificado, pois comprou os imóveis com objetivo de revende-los com valorização de 50%; 3) que a empresa apelante teve um empreendimento que veio a ruir, por isso ficou desacreditada no mercado, o que causou a desvalorização das unidades, diante disso, o autor tivesse que devolver os apartamentos; 4) que que pela desistência pagou 9% sobre o valor do empreendimento de multa; 5) que sofreu danos pela má prestação do serviço pela parte apelante, requer indenização e nulidade de cláusulas abusivas.

Contestação apresentada em cópias às fls. 135/166.

Audiência preliminar realizada à fl. 220, sem conciliação.



Sentença proferida às fls. 221/230, onde o magistrado julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, para: 1) condenar a empresa requerida ao pagamento de danos materiais referentes ao que o autor efetivamente pagou, inclusive taxa de corretagem e a taxa de publicidade efetuada no distrato, mais juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC a partir da propositura da ação; 2) condenar a requerida a pagar à autora, a título de danos morais, a quantia de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mais juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC a partir da publicação da sentença. Apelação interposta às fls. 233/255, onde sustenta o recorrente que a sentença deverá ser reformada, aos seguintes argumentos: 1) que o apelado tinha plena consciência das obrigações contratualmente previstas, tais como taxa de corretagem e comissão; 2) que a cláusula penal por rescisão contratual é legal, não afronta a boa-fé ou a legislação consumerista; 3) inexistência de dano material indenizável, visto que o autor não comprovou os alegados prejuízos; 4) ausência de dano moral; 5) inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Requer o apelante, assim, a reforma da sentença de origem, no sentido de seja afastada a indenização por danos morais e materiais, subsidiariamente, que os valores sejam reduzidos.

Contrarrazões apresentadas às fls. 261/272, pela manutenção da sentença.

É o relatório. Peço julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL).

Belém, de de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora

VOTO

De plano, vale ressaltar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do antigo CPC (lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973).

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal. Sem preliminares, passo a análise.

MÉRITO:

Pretende o apelante, conforme relatado, a reforma da sentença que determinou o pagamento de danos materiais referentes ao que o autor efetivamente pagou, inclusive taxa de corretagem e a taxa de publicidade cobrada no distrato, e ao pagamento de danos morais na quantia de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Em mérito, sustenta o apelante: 1) que o apelante sabia os termos do contrato que estava aderindo, inclusive os ônus; 2) inexistência de dever de indenizar; 3) redução do valor da condenação; 4) não aplicação da



legislação consumerista.

Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelado adquiriu duas unidades na planta com promessa de entrega para 2012, mas que só foram entregues dois anos depois, assim, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa da apelante, não devendo o comprador arcar com os ônus do desfazimento do contrato.

O apelante frisa que o apelado tinha conhecimento de todas as taxas quando assinou o contrato, usando tal argumento para justificar a cobrança de todas elas, contudo quem deu causa à rescisão foi a vendedora, quando não cumpriu o prazo de entrega avençado.

Posto isso, em consequência lógica da rescisão do contrato, impõe-se a restituição das parcelas pagas pelo comprador somadas as taxas administrativas e tarifas previstas no contrato, devidamente corrigidas, tendo em vista a relação contratual entre as partes, conforme muito bem expôs a sentença:

No que pertine ao dano material este ficou comprovado, pois o consumidor pagou o contratado até não mais poder e ao rescindir o contrato, foi devolvido pequeno valor, pois houve desconto da taxa de publicidade, esta considerada abusiva por este Juízo, ora se a culpa pelo atraso foi somente da prestadora, deve o consumidor ter seu dinheiro de volta. Ressalto que é impossível qualquer retenção pela promitente vendedora, ora apelante, de qualquer percentual, haja vista que a rescisão se deu por culpa exclusiva dela.

Em relação aos danos morais, inegável que o atraso na entrega do imóvel adquirido pelo apelado, frustrou as suas expectativas de uso e propriedade, causando-lhe angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade.

Pois bem, descabido seria imaginar que o atraso na entrega da obra sem maiores explicações, tenha ocorrido sem qualquer abalo ao autor/apelado, que depositou na Recorrente a confiabilidade de um negócio jurídico. 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 lembrar que a boa-fé se presume e, tal presunção com relação ao autor manteve-se honrada, vez que sempre objetivou a efetivação do contrato, pagando em dia suas obrigações, inclusive adiantando algumas parcelas.

Assim, o constrangimento suportado pelo autor 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 atraso na entrega do imóvel por dois anos não pode ser considerado como mero dissabor, mas, sim efetivo abalo suscetível de indenização, notadamente diante da frustração do direito de moradia ou contraprestações advindas de alugueis ou até para futura venda, bem como os transtornos oriundos do descumprimento do referido contrato.

Desta forma, a resolução do contrato celebrado pelas partes é medida que se impõe, sendo devida aos apelados a devolução integral do valor pago, nos termos da Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça, in verbis:

Súmula 543. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e



venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Apesar do apelante ter informado que comprou os apartamentos com intuito de revendê-los, nota-se que este não comprou as unidades na qualidade de investidor, normalmente os planos de pagamento para investidores são mais curtos, com quitação integral antes da conclusão das obras, relacionado muito mais à condição de um financiador da obra, do que a de um consumidor comum, por isso, investidores conseguem preços menores para que tenham maior lucro na revenda. O apelado é promotor de justiça e financiou os dois apartamentos, demonstrando que ele não é um investidor, mas consumidor, portanto, não afastando sua condição de hipossuficiente na relação contratual.

Somente com apego a argumentação, mesmo que a legislação consumerista não fosse aplicada no presente caso, o Código Civil regularia a situação e o ônus da prova seria incumbido ao apelado, que comprovou que a incorporadora não cumpriu o prazo e entregou as unidades somente dois anos depois, da mesma forma, a condenação em danos morais e restituição dos valores seria a medida imposta.

Quanto ao valor arbitrado no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), considero um tanto elevado, devendo ser reduzido para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor mais condizente com o dano sofrido, considerando o período longo de atraso (dois anos), e todos os demais aspectos do caso concreto, posto isso:

A indenização por dano moral deve ser fixada em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sendo suficiente para reparar dano, como se extrai do art. 944, caput do Código Civil. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.16.063874-8/001, Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/12/2016, publicação da súmula em 17/01/2017).

Diante do exposto, analisando todos os aspectos trazidos no presente recurso, entendo que o mesmo deve ser **CONHECIDO**, e **PARCIALMENTE PROVIDO**, para reformar a sentença, fixando o valor do dano moral em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), mantendo a sentença recorrida nos demais aspectos.

É o voto.

Belém, de de 2019.

**DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA**  
Relatora