



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

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N° 0008137-86.2014.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELEM

APELANTE: CKOM ENGENHARIA LTDA

APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADO: JOSÉ RAIMUNDO FARIAS CANTO OAB/PA 3.451

ADVOGADO: RONDINELI FERREIRA PINTO OAB/PA 10.389

ADVOGADA: CINTHIA MERLO TAKEMURA CANTO OAB/PA 13.726

APELADO: EURIDICE DE FATIMA DE MATOS NOGUEIRA

ADVOGADO: ELIZEU MENDES FIGUEIRA OAB/PA 7.227

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO DE EXCLUDENTE DE ILICITUDE. RESPONSABILIDADE CIVIL CONFIGURADA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. COMPROVAÇÃO. QUANTUM. REDUÇÃO. DEFERIMENTO. OBSERVÂNCIA AOS PARÂMETROS DESTA CORTE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MANUTENÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE À UNANIMIDADE.

1. O atraso na entrega da obra é fato incontroverso. Nesse sentido, as justificativas trazidas pelas recorrentes - paralisações; falta de mão de obra qualificada e materiais; greves dos trabalhadores na construção civil -; não podem ser consideradas como fatos inescapáveis e imprevisíveis, mas, ocorrências ínsitas à atividade de construção civil, que justificam, em última instância, a existência de cláusula de prazo de tolerância de 180 dias úteis, mas não constituem fatos aptos a afastar a responsabilidade das empresas construtoras pelo atraso na entrega do empreendimento.

2. Outrossim, verifica-se que a parte recorrente sequer trouxe provas para justificar o atraso da obra por motivos de caso fortuito ou de força maior, razão pela qual permanece incontestada a responsabilidade das requeridas pelo descumprimento contratual e danos ocasionados a recorrida.

3. In casu, é fato incontestado o extrapolamento do prazo contratual para entrega da unidade imobiliária ultrapassando o termo originário. Inadimplemento contratual que não pode ser considerado mero dissabor, sendo suscetível de indenização.

4. Quantum indenizatório fixado na origem no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que se mostra excessivo, devendo ser reduzido para o patamar de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), em consonância com os parâmetros estabelecidos por este Tribunal de Justiça em casos similares.

5. Manutenção dos honorários fixados na sentença de primeiro grau em observância ao regramento previsto no art. 85, §11º, do CPC/2015.

6. Recurso conhecido e parcialmente provido 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 prover parcialmente o recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 do dia 04 de junho de 2019, presidido pela Exma. Des. Gleide Pereira de Moura.

Turma Julgadora: Des. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Des. Gleide Pereira de Moura (Presidente) e Des. Ricardo Ferreira Nunes

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora relatora  
Ass. Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008137-86.2014.8.14.0301  
COMARCA DE ORIGEM: BELEM  
APELANTE: CKOM ENGENHARIA LTDA  
APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.  
ADVOGADO: JOSÉ RAIMUNDO FARIAS CANTO OAB/PA 3.451  
ADVOGADO: RONDINELI FERREIRA PINTO OAB/PA 10.389  
ADVOGADA: CINTHIA MERLO TAKEMURA CANTO OAB/PA 13.726  
APELADO: EURIDICE DE FATIMA DE MATOS NOGUEIRA  
ADVOGADO: ELIZEU MENDES FIGUEIRA OAB/PA 7.227  
RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

## RELATÓRIO

A EXM<sup>a</sup>. SR<sup>a</sup> DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por CKOM ENGENHARIA LTDA e META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o objetivo de reformar a sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Capital que, nos autos da ação de repetição de indébito c/c reparação por danos morais proposta por EURIDICE DE FATIMA DE MATOS NOGUEIRA, julgou parcialmente procedente o pedido inicial no sentido de deferir o pagamento do valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) a título de danos morais; declarar a legalidade da atualização monetária do saldo devedor e; condenar ainda as requeridas ao pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios no percentual de 20% sobre o valor da condenação.

Irresignadas (fls. 105/112), as requeridas apelaram, argumentando, em síntese, que o atraso na entrega do imóvel adquirido pelo autor ocorreu em virtude de inúmeros fatores alheios a sua vontade, tais como: paralisações; falta de mão de obra qualificada e materiais; greves dos trabalhadores na construção civil. Diz que por esses motivos não pode ser responsabilizada civilmente haja vista a existência de elemento obstativo para caracterizar o nexo causal quanto a sua responsabilidade, qual seja a ocorrência de caso fortuito e/ou força maior. Por fim, alega a inexistência de comprovação de ocorrência de dano moral ou, alternativamente, requer a redução do valor arbitrado. Pugna que os honorários advocatícios sejam arbitrados em 10% sobre o valor da condenação. Juntou documentos (fls. 113/116).

Intimada para apresentar contrarrazões (fl. 117), a parte apelada deixou de fazê-lo (fl.118).

Nesta Instância ad quem, coube-me a relatoria (fl. 119).

À fl. 121, foi proferido despacho para realização de audiência conciliatória entre as partes litigantes, a qual, realizada, restou infrutífera (fls. 123/124).

É o relatório.



V O T O

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

Satisfeitos os pressupostos processuais viabilizadores de admissibilidade recursal, conheço do presente recurso.

Inexistindo preliminares, passo à análise do mérito.

A matéria recursal devolvida a apreciação desta Instancia Revisora cinge-se a verificar se devida ou não indenização por danos morais, em razão do descumprimento do prazo contratual previsto para a entrega da unidade imobiliária adquirida pela parte recorrida.

As empresas recorrentes defendem que o atraso da obra se deu por motivo de caso fortuito ou de força, portanto, excludente de sua responsabilidade. Ademais, sustentam a ausência de elementos configuradores capazes de ensejar a possibilidade de deferimento de danos morais em favor do autor, bem como pedem a redução dos honorários advocatícios arbitrados na origem.

Adianto que a irresignação da recorrente comporta parcial provimento. Explica-se:

De plano, cabe destacar que o atraso na entrega da obra é fato incontroverso nestes autos.

As justificativas trazidas pelas recorrentes para o atraso na entrega da obra - paralisações; falta de mão de obra qualificada e materiais; greves dos trabalhadores na construção civil -; não podem ser consideradas como fatos inescapáveis e imprevisíveis, mas, ocorrências ínsitas à atividade de construção civil, que justificam, em última instância, a existência de cláusula de prazo de tolerância de 180 dias úteis, mas não constituem fatos aptos a afastar a responsabilidade das empresas construtoras pelo atraso na entrega do empreendimento.

Ademais, compulsando o caderno processual, verifica-se que a parte recorrente sequer trouxe provas para justificar o atraso da obra por motivos de caso fortuito ou de força maior, razão pela qual permanece incontestado a responsabilidade das requeridas pelo descumprimento contratual e danos ocasionados ao recorrido.

Outrossim, vale ressaltar ser consolidado no âmbito da jurisprudência deste E. Tribunal a tese quanto a plena capacidade das empresas de construção civil anteverem a possibilidade de ocorrência de certas dificuldades ou atrasos que comumente ocorrem neste ramo.

A propósito este E. Tribunal:



APELAÇÃO CÍVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - MOTIVO DE FORÇA MAIOR - INOCORRÊNCIA - IMPERIOSA A DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DE TODAS AS IMPORTÂNCIAS PAGAS. DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS. CABIMENTO. 1. Correta a r. Sentença recorrida, já que evidente a mora da vendedora pelo atraso na entrega da unidade compromissada ao autor, não lhe assistindo razão quando tenta se isentar da culpa pela inadimplência do pactuado, na medida em que ausente situação de caso fortuito ou força maior alegados, devendo, assim, responder pelos efeitos decorrentes de sua mora. 2. Por força do término do contrato, a situação fática deverá voltar ao status quo ante, sendo reavido pelos apelados os valores pagos em sua integralidade, sem qualquer direito de retenção por parte da apelante. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (2018.00871077-08, 186.543, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-02-20, Publicado em 2018-03-07)

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO DE EXCLUDENTE DE ILICITUDE. INDENIZAÇÃO DEVIDA. SUCUMBENCIA RECÍPROCA - RATEIO DAS CUSTAS E DESPESAS PROCESSUAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. 1 - O atraso na entrega da obra é incontroverso. Desta feita, problemas de alta competitividade no mercado, elevado índice de inadimplência dos compradores, crises econômicas financeiras não podem ser consideradas como fatos inescapáveis e imprevisíveis, mas, ocorrências ínsitas à atividade de construção civil, que justificam, em última instância, a existência do prazo de tolerância de 180 dias úteis, mas não constituem fatos aptos a afastar a responsabilidade das empresas construtoras pelo atraso na entrega do empreendimento. No caso em exame, as provas trazidas pelas Construtoras rés são insuficientes para justificar o atraso da obra por motivos de caso fortuito ou de força maior, razão porque permanece incontestada a responsabilidade das requeridas pelo descumprimento contratual e danos ocasionados aos recorridos. 2 - Com efeito, exsurge ainda o dano, posto que, no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, ainda que em construção, o descumprimento de prazo para entrega do bem subtrai do adquirente o exercício da posse, uso e administração que se reflete em valor econômico, seja por impedir a percepção de renda ou por motivar gastos que o adquirente não teria se o bem lhe fosse entregue. 3 - Verifico que os apelados formularam inúmeros pedidos em sua peça vestibular, como a declaração de nulidade da cláusula de tolerância de 180 dias, o não reajuste do valor da parcela referente as chaves do imóvel, além de indenização por danos morais e materiais (lucros cessantes) em virtude do atraso na entrega do bem, sendo que os autores somente obtiveram êxito nos dois últimos, decaindo nos dois primeiros, razão porque foi determinado o rateio das custas processuais. Em relação ao pedido de reconhecimento de sucumbência recíproca, entendo que assiste igualmente razão as apelantes, pelos motivos acima delineados, pelo que fixou-se os honorários advocatícios em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo cada parte arcar com tal despesa. 4.



Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade. (2018.01110041-43, 187.213, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-03-06, Publicado em 2018-08-21)

EMENTA: AGRAVO INTERNO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE CUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. AUSÊNCIA DE ALTERAÇÃO FÁTICO-JURÍDICA CAPAZ DE ALTERAR OS FUNDAMENTOS DOS AUTOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRAZO RAZOÁVEL. ULTRAPASSADO. MOTIVO DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. NÃO COMPROVADO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DESCARACTERIZADO. DANO MORAL INDENIZÁVEL. OCORRÊNCIA. FIXAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE. CRITÉRIOS ORIENTADOS POR PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS E PELA REPERCUSSÃO NA ESFERA DO OFENDIDO. DESPROVIMENTO. (2018.02460908-05, 192.458, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-06-18, Publicado em 2018-06-19)

No que tange ao pedido de reforma da sentença quanto ao deferimento de indenização por danos morais, não assiste razão aos recorrentes, posto que, a frustração da expectativa da autora quanto a entrega do imóvel aprezada para a data de 30/11/2011 (fls. 14/26), no presente caso, transcendeu o mero dissabor, tendo em vista que o atraso na entrega do imóvel perdurou aproximadamente 01 (um) ano e 04 (quatro) meses (termo de recebimento de fl. 43), mesmo tendo a parte recorrida cumprido com suas obrigações contratuais.

Assim, diante da entrega frustrada do imóvel a parte autora dentro do prazo previsto, não é justo que a recorrente, que descumpriu o contrato, não venha a se responsabilizar financeiramente pelo atraso na entrega do imóvel, pois frustrou as expectativas do consumidor.

O atraso injustificado na entrega de empreendimentos imobiliários gera a possibilidade de indenização do comprador/consumidor em razão de ter sido desrespeitada a legislação consumerista e os princípios norteadores do contrato celebrado, dentre eles o da boa-fé objetiva, acarretando frustração à parte consumidora, caracterizando a existência de ato ilícito.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte:

EMENTA: AGRAVO INTERNO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE CUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. AUSÊNCIA DE ALTERAÇÃO FÁTICO-JURÍDICA CAPAZ DE ALTERAR OS FUNDAMENTOS DOS AUTOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRAZO RAZOÁVEL. ULTRAPASSADO. MOTIVO DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. NÃO COMPROVADO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DESCARACTERIZADO. DANO MORAL INDENIZÁVEL. OCORRÊNCIA. FIXAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE. CRITÉRIOS ORIENTADOS POR PRECEDENTES



JURISPRUDENCIAIS E PELA REPERCUSSÃO NA ESFERA DO OFENDIDO. DESPROVIMENTO. (2018.02460908-05, 192.458, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-06-18, Publicado em 2018-06-19)

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 que concerne ao pedido alternativo de redução do quantum indenizatório de danos morais, assiste razão o recorrente.

A indenização por danos morais possui como finalidade compensar a vítima pelos dissabores decorrentes da ação ilícita do ofensor, servindo como medida educativa para que este se sinta inibido em relação a novas condutas lesivas.

Nesse sentido, considerando que o dano moral não dispõe de parâmetros objetivos acerca de sua quantificação, compete ao julgador, utilizando-se da análise das peculiaridades do caso concreto, e, observando a extensão do dano, capacidade econômica das partes e grau de culpa do ofensor, fixar o valor da indenização de modo que não seja exorbitante, causando enriquecimento sem causa, ou insignificante de forma a não alcançar a finalidade repressiva do ato praticado pelo ofensor.

No caso em exame, conforme sobejamente abordado a autora/apelada adquiriram imóvel residencial, ficando obstada de sua fruição.

Dessa maneira, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso, demonstra-se excessivo o quantum indenizatório perfilhado na decisão recorrida no montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o qual deve ser reduzido, em consonância com os parâmetros estabelecidos por este



Tribunal de Justiça em casos similares, uma vez que o atraso não se estendeu por muito tempo - aproximadamente 01 (um) ano e 05 (cinco) meses). A propósito:

**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)

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. A AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL COM PEDIDO DE LIMINAR C/C REPARAÇÃO CIVIL. AQUISIÇÃO DE TRÊS UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO DE FIT MIRANTE DO PARQUE PELOS AUTORES. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, PARA RESCINDIR OS TRÊS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA, ASSIM COMO RESTITUIR AOS AUTORES TODOS OS VALORES PAGOS, DEVIDAMENTE CORRIGIDOS. SOBRE A APELAÇÃO DOS AUTORES, OBSERVO QUE A CLÁUSULA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, SE REVELA ACEITÁVEL PARA A PRORROGAÇÃO DO PRAZO PARA A ENTREGA DE IMÓVEIS, DESDE QUE PROPORCIONAL E PREVISTA NO CONTRATO, CONSIDERANDO OS ELEMENTOS VARIÁVEIS QUE ENVOLVEM A CONSTRUÇÃO CIVIL (MATERIAL, MÃO-DE-OBRA, INADIMPLÊNCIA, ENTRE OUTROS). ALÉM DISSO, RESSALTE-SE QUE A PARTE AUTORA ACEITOU OS TERMOS DO CONTRATO, TENDO CONHECIMENTO DA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. SOBRE OS ALUGUEIS, NÃO HÁ NOS AUTOS QUALQUER PROVA DE QUE HOUVE EFETIVAMENTE A LOCAÇÃO DO IMÓVEL PELOS AUTORES, OU SEJA, A CONDENAÇÃO DA PARTE NO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO, SE SUJEITA À EFETIVA COMPROVAÇÃO, NÃO SE COADUNANDO COM ALEGAÇÕES DE PREJUÍZOS ALEATÓRIOS. QUANTO AOS DANOS MORAIS, NESTE PONTO, CABE RAZÃO AOS AUTORES, POIS O BEM ADQUIRIDO É UM IMÓVEL, QUE INDEPENDENTE DA DESTINAÇÃO QUE OS AUTORES DARIAM A ELE, SE SERIA PARA RESIDÊNCIA, PARA LOCAÇÃO OU PARA REVENDA, FOI EMPREGADA UMA CONSIDERÁVEL QUANTIA DE DINHEIRO E NÃO É UM OBJETO QUE PODE SER DESCARTADO OU ADQUIRIDO



FACILMENTE OUTRO EM SEU LUGAR, NÃO PODEM AS CONSTRUTORAS SAIR IMPUNES COM ATRASOS QUE SÃO CADA DIA MAIS COMUNS, HAJA VISTA QUE ASSUMEM COMPROMISSOS VISANDO LUCROS E SE ESQUECEM DA PARTE COMPRADORA. DANOS MORAIS ARBITRADOS EM R\$ 7.000,00 (SETE MIL REAIS), SE LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO A PROPORCIONALIDADE E A RAZOABILIDADE. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DE APELAÇÃO DAS CONSTRUTORAS, ALEGANDO PRELIMINARMENTE ILEGITIMIDADE PASSIVA DAS CONSTRUTORAS SEM SUSTENTAÇÃO, POIS CONFORME PODE-SE OBSERVAR PELOS DOCUMENTOS ACOSTADOS AOS AUTOS, PRINCIPALMENTE A PROCURAÇÃO DE FLS. 181/186 A CONSTRUTORA TENDA S/A E GAFISA S/A, SÃO INTEGRANTES DO GRUPO SOCIETÁRIO A QUAL PERTENCE A FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. PRELIMINAR REJEITADA. QUANTO AO MÉRITO, NÃO EXISTINDO QUALQUER PREVISÃO DE PENALIDADE PARA A EMPRESA CONSTRUTORA NO CASO DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, FAZ NECESSÁRIO E PRUDENTE, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ISONOMIA, QUE TAL CLÁUSULA SE APLIQUE TAMBÉM EM FAVOR DO CONSUMIDOR, DE MODO A FAZER PREVALECER O EQUILÍBRIO CONTRATUAL NO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO ENTRE AS PARTES. 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. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DAS CONSTRUTORAS IMPROVIDO. (2018.02639255-16, 193.075, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-06-26, Publicado em 2018-07-03)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE CONTRATO. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRELIMINAR INÉPCIA RECURSAL. NÃO ACOLHIDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. COMPROVAÇÃO DOS FATOS QUE GERARAM CONSTRANGIMENTO E SEUS DESDOBRAMENTOS NA ESFERA PERSONALÍSSIMA DOS DEMANDANTES. DEVER DE INDENIZAR. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO PELO JUÍZO ORIGINÁRIO PARA R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS), ATENDE OS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE DE ACORDO COM AS PECULIARIDADES DO CASO APRESENTADO. DANOS EMERGENTES. PAGAMENTO DE ALUGUEIS. DEVIDOS A PARTIR DA MORA DA CONSTRUTORA RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. (2017.05108221-87, 183.737, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-11-21, Publicado em 2017-11-29)

Assim, ante as circunstâncias do caso apresentado, reduzo o quantum indenizatório fixado pelo Juízo originário para o patamar de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), cujo valor se mostra mais adequado e pertinente com as peculiaridades da situação dos autos, não sendo excessivo ao ponto de configurar enriquecimento indevido da autora muito menos insignificante no sentido de proporcionar sensação de impunidade ao ofensor.



Em relação ao pedido de redução dos honorários advocatícios, nada a reparar, eis que devidamente observado os parâmetros do art. 85, §2º, do NCPC, de modo que mantenho a sentença nesse ponto.

ANTE O EXPOSTO,

CONHEÇO do recurso e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para reformar a sentença apenas quanto ao valor dos danos morais deferido na origem, redimensionando-o de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), para o patamar de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), mantendo-se os demais termos da sentença. Tudo nos termos da fundamentação.

Deixo de proceder a majoração dos honorários fixados na sentença de primeiro grau em observância ao regramento previsto no art. 85, §11º, do CPC/2015.

É o VOTO.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 do dia 04 de junho de 2019

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora Relatora  
Assinatura eletrônica