



Número: **0018743-13.2013.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR**

Última distribuição : **30/08/2018**

Valor da causa: **R\$ 149.773,30**

Processo referência: **0018743-13.2013.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
TORRE DE RHODES INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	PAULO AUGUSTO DE AZEVEDO MEIRA (ADVOGADO)
CLEBERSON ALEX FRIESS (APELADO)	PEDRO TEIXEIRA DALLAGNOL (ADVOGADO) LUIS FERNANDO ALVES FRANCA (ADVOGADO)
LUCILENE MARIA MACEDO CARDOSO FRIESS (APELADO)	PEDRO TEIXEIRA DALLAGNOL (ADVOGADO) LUIS FERNANDO ALVES FRANCA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3711153	25/09/2020 11:20	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
3582731	25/09/2020 11:20	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
3582733	25/09/2020 11:20	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
3582734	25/09/2020 11:20	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0018743-13.2013.8.14.0301**

APELANTE: TORRE DE RHODES INCORPORADORA LTDA

APELADO: CLEBERSON ALEX FRIESS, LUCILENE MARIA MACEDO CARDOSO FRIESS

**RELATOR(A):** Desembargador JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR

### EMENTA

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APELO IMPUGNA A INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL TÃO SOMENTE QUANTO AO PERÍODO DA MORA RECONHECIDO PELO JUÍZO 'A QUO'. VERIFICAÇÃO DE ERRO APENAS QUANTO AO TERMO INICIAL. TERMO FINAL MANTIDO. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. PECULIARIDADE DO CASO. MORA DE 01 (UM) ANO E 07 (SETE) MESES, JÁ DESCONTADO O PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em CONHECER DO APELO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), 25 de setembro de 2020

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**

**Desembargador Relator**

### RELATÓRIO

Processo nº 0018743-13.2013.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado



Recurso: Apelação  
Comarca: Belém/PA  
Apelante: Torre de Rhodes Incorporadora LTDA.  
Apelados: Cleberson Alex Friess e Lucilene Maria Macedo Cardoso Friess  
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de Apelação Cível interposta por **TORRE DE RHODES INCORPORADORA LTDA.**, em face de sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização de Danos Materiais, Lucros Cessante e Danos Morais c/c Pedido de Antecipação Parcial da Tutela (processo nº 0018743-13.2013.8.14.0301), movida por **CLEBERSON ALEX FRIESS e LUCILENE MARIA MACEDO CARDOSO FRIESS**, que julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a validade da cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 dias, entendido como razoável nos termos da fundamentação; declarar devida a correção monetária do saldo devedor referente ao compromisso de venda e compra firmado entre as partes, pelo INCC, até a entrega do empreendimento, portanto, incabível o pleito autoral de congelamento de saldo devedor e pagamento da diferença apurada em relação a correção monetária durante o período de atraso. Condenou a requerida em lucros cessantes, no que diz respeito ao ressarcimento ao requerente pelo que este poderia auferir a título de aluguel com o imóvel objeto da presente ação, a partir de agosto de 2011 até a expedição do habite-se (março de 2013), no valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigindo a cada vencimento, mensalmente, pelo INPC, até o efetivo pagamento, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação. Condenou, ainda, a requerida ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de danos morais, ao requerente, com juros de 1% ao mês, contabilizados a partir da citação, e correção monetária, com adoção do INPC, a partir do arbitramento do valor estipulado nesta sentença até seu efetivo pagamento (Súmula 362 do STJ). Em razão da sucumbência recíproca e por força do disposto nos artigos 82, § 2º, 85, § 14, e 86, todos do Código de Processo Civil/2015, condenou cada uma das partes ao pagamento de 50% (cinquenta por cento) das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios da parte contrária, ora fixados em 10% sobre o valor da condenação para cada qual.

Em suas razões recursais (Num. 892310 – Pág.1/12), a Construtora apelante sustenta que houve uma incorreção do juízo de piso quanto ao período de mora, uma vez que este estabeleceu a mora a partir de agosto de 2011 até março de 2013, quando na verdade a mora ocorreu de setembro de 2011 a dezembro de 2012.

Assim, requer seja reformada a sentença para que seja corrigido o termo inicial e final de pagamento da indenização por danos materiais.

Ademais, alega que não é possível supor o prejuízo dos autores, devendo este ser devidamente comprovado, o que acredita não configurar a hipótese dos autos. Ademais, entende que qualquer aborrecimento porventura sofrido pelos autores está suplantado pela altíssima indenização por danos materiais já concedido.

Assim, requer seja afastada a indenização por danos morais.

Houve oferta de contrarrazões (Num. 892311 – Pág. 3/8) requerendo o improvimento do



recurso, com a manutenção integral da sentença.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento em Plenário Virtual.

### VOTO

### VOTO

Conheço do recurso, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal.

Importa consignar, primeiramente, que a Construtora apelante não questiona, em sede recursal, a mora na entrega da obra que lhe foi imputada em 1º grau, assim como, também não entende indevida a consequente indenização por danos materiais.

Em verdade, a respeito de tal pedido, a apelante impugna, tão somente, o período de mora reconhecido pelo magistrado, por entender que a sentença reconheceu a mora em período superior ao efetivamente ocorrido. Vejamos:

O juízo 'a quo' entendeu ser devido a indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, a partir de agosto de 2011 até a expedição do habite-se, março de 2013. Em contrapartida, a Construtora entende que a indenização é devida apenas entre setembro de 2011 e dezembro de 2012.

Analisando os autos, verifico que a data prevista para a entrega do imóvel era 36 (trinta e seis) meses contados do registro da incorporação imobiliária, logo, a partir de 27/02/2008, conforme cláusulas 5.6, b c/c 9.1 do contrato de compra e venda (Num. 892298 – Pág. 19 e Num. 892299 – Pág. 2), o que resulta na data de 27/02/2011.

Dado que a cláusula de tolerância (cláusula 9.1.1) foi declarada válida pelo juízo, soma-se a esse termo o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, pelo o que temos uma prorrogação da data da entrega para 26/08/2011.

Sendo assim, o termo inicial da mora da Construtora é 27/08/2011, logo, de fato a sentença merece reforma nesse sentido, uma vez que determinou o pagamento da indenização por dano material a partir de agosto de 2011, o que pressupõe ser devido a partir do primeiro dia do mês, o que não é o caso.

Entretanto, o mesmo não se pode dizer quanto ao termo final estipulado. Veja-se que a Construtora requer a alteração do termo final da mora para dezembro de 2012, tendo por base um termo de habite-se (Num. 892310 – Pág. 18) que refere-se apenas à área condominial do edifício.

E, muito embora não conste nos autos o termo de habite-se da unidade objeto do contrato, observo que, na petição inicial, os autores afirmam que a entrega das chaves ocorreu no final de março de 2013 (Num. 892297 – Pág. 6), o que não foi refutado pela Construtora em sede de contestação.

Dito isso, entendo ter sido acertada a decisão do juízo de piso no que se refere ao termo final da indenização por danos materiais.

Quanto ao pleito de danos morais deferido pelo juízo 'a quo' em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pugna a apelante pelo seu improvimento, dado que não restou demonstrado a existência de efetivo abalo moral sofrido pelos autores.



É sabido que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, sendo necessário, para isso, que reste comprovado a efetiva ofensa aos direitos da personalidade. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C **INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR.** EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA. 1. **O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. (...)** (STJ. AgRg no REsp nº 1.408.540/MA. Quarta Turma. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira. Data de Julgamento 12/02/2015. DJe 19/02/2015) (grifo nosso).

Ocorre que, analisando os autos, verifico que a mora da Construtora perdurou o período de 1 (um) ano e 07 (sete) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais aos autores, pelo o que mantenho a sentença.

Ante o exposto, **CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO** à Apelação Cível, para reformar a sentença, tão somente, quanto ao termo inicial da indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, fixando-a devida a partir de 27/08/2011, mantendo a sentença em seus demais termos, nos termos da fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 25 de setembro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
DESEMBARGADOR – RELATOR

Belém, 25/09/2020



Processo nº 0018743-13.2013.8.14.0301  
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado  
Recurso: Apelação  
Comarca: Belém/PA  
Apelante: Torre de Rhodes Incorporadora LTDA.  
Apelados: Cleberson Alex Friess e Lucilene Maria Macedo Cardoso Friess  
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

### RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por **TORRE DE RHODES INCORPORADORA LTDA.**, em face de sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização de Danos Materiais, Lucros Cessante e Danos Morais c/c Pedido de Antecipação Parcial da Tutela (processo nº 0018743-13.2013.8.14.0301), movida por **CLEBERSON ALEX FRIESS e LUCILENE MARIA MACEDO CARDOSO FRIESS**, que julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a validade da cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 dias, entendido como razoável nos termos da fundamentação; declarar devida a correção monetária do saldo devedor referente ao compromisso de venda e compra firmado entre as partes, pelo INCC, até a entrega do empreendimento, portanto, incabível o pleito autoral de congelamento de saldo devedor e pagamento da diferença apurada em relação a correção monetária durante o período de atraso. Condenou a requerida em lucros cessantes, no que diz respeito ao ressarcimento ao requerente pelo que este poderia auferir a título de aluguel com o imóvel objeto da presente ação, a partir de agosto de 2011 até a expedição do habite-se (março de 2013), no valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigindo a cada vencimento, mensalmente, pelo INPC, até o efetivo pagamento, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação. Condenou, ainda, a requerida ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de danos morais, ao requerente, com juros de 1% ao mês, contabilizados a partir da citação, e correção monetária, com adoção do INPC, a partir do arbitramento do valor estipulado nesta sentença até seu efetivo pagamento (Súmula 362 do STJ). Em razão da sucumbência recíproca e por força do disposto nos artigos 82, § 2º, 85, § 14, e 86, todos do Código de Processo Civil/2015, condenou cada uma das partes ao pagamento de 50% (cinquenta por cento) das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios da parte contrária, ora fixados em 10% sobre o valor da condenação para cada qual.

Em suas razões recursais (Num. 892310 – Pág.1/12), a Construtora apelante sustenta que houve uma incorreção do juízo de piso quanto ao período de mora, uma vez que este estabeleceu a mora a partir de agosto de 2011 até março de 2013, quando na verdade a mora ocorreu de setembro de 2011 a dezembro de 2012.

Assim, requer seja reformada a sentença para que seja corrigido o termo inicial e final de pagamento da indenização por danos materiais.

Ademais, alega que não é possível supor o prejuízo dos autores, devendo este ser devidamente comprovado, o que acredita não configurar a hipótese dos autos. Ademais, entende que qualquer aborrecimento porventura sofrido pelos autores está suplantado pela altíssima



indenização por danos materiais já concedido.

Assim, requer seja afastada a indenização por danos morais.

Houve oferta de contrarrazões (Num. 892311 – Pág. 3/8) requerendo o improvimento do recurso, com a manutenção integral da sentença.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento em Plenário Virtual.



## VOTO

Conheço do recurso, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal.

Importa consignar, primeiramente, que a Construtora apelante não questiona, em sede recursal, a mora na entrega da obra que lhe foi imputada em 1º grau, assim como, também não entende indevida a consequente indenização por danos materiais.

Em verdade, a respeito de tal pedido, a apelante impugna, tão somente, o período de mora reconhecido pelo magistrado, por entender que a sentença reconheceu a mora em período superior ao efetivamente ocorrido. Vejamos:

O juízo 'a quo' entendeu ser devido a indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, a partir de agosto de 2011 até a expedição do habite-se, março de 2013. Em contrapartida, a Construtora entende que a indenização é devida apenas entre setembro de 2011 e dezembro de 2012.

Analisando os autos, verifico que a data prevista para a entrega do imóvel era 36 (trinta e seis) meses contados do registro da incorporação imobiliária, logo, a partir de 27/02/2008, conforme cláusulas 5.6, b c/c 9.1 do contrato de compra e venda (Num. 892298 – Pág. 19 e Num. 892299 – Pág. 2), o que resulta na data de 27/02/2011.

Dado que a cláusula de tolerância (cláusula 9.1.1) foi declarada válida pelo juízo, soma-se a esse termo o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, pelo o que temos uma prorrogação da data da entrega para 26/08/2011.

Sendo assim, o termo inicial da mora da Construtora é 27/08/2011, logo, de fato a sentença merece reforma nesse sentido, uma vez que determinou o pagamento da indenização por dano material a partir de agosto de 2011, o que pressupõe ser devido a partir do primeiro dia do mês, o que não é o caso.

Entretanto, o mesmo não se pode dizer quanto ao termo final estipulado. Veja-se que a Construtora requer a alteração do termo final da mora para dezembro de 2012, tendo por base um termo de habite-se (Num. 892310 – Pág. 18) que refere-se apenas à área condominial do edifício.

E, muito embora não conste nos autos o termo de habite-se da unidade objeto do contrato, observo que, na petição inicial, os autores afirmam que a entrega das chaves ocorreu no final de março de 2013 (Num. 892297 – Pág. 6), o que não foi refutado pela Construtora em sede de contestação.

Dito isso, entendo ter sido acertada a decisão do juízo de piso no que se refere ao termo final da indenização por danos materiais.

Quanto ao pleito de danos morais deferido pelo juízo 'a quo' em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pugna a apelante pelo seu improvimento, dado que não restou demonstrado a existência de efetivo abalo moral sofrido pelos autores.

É sabido que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, sendo necessário, para isso, que reste comprovado a efetiva ofensa aos direitos da personalidade. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C **INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR.** EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA. 1. **O simples descumprimento contratual, por si,**



**não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. (...)**(STJ. AgRg no REsp nº 1.408.540/MA. Quarta Turma. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira. Data de Julgamento 12/02/2015. DJe 19/02/2015) (grifo nosso).

Ocorre que, analisando os autos, verifico que a mora da Construtora perdurou o período de 1 (um) ano e 07 (sete) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais aos autores, pelo o que mantenho a sentença.

Ante o exposto, **CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO** à Apelação Cível, para reformar a sentença, tão somente, quanto ao termo inicial da indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, fixando-a devida a partir de 27/08/2011, mantendo a sentença em seus demais termos, nos termos da fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 25 de setembro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
DESEMBARGADOR – RELATOR



**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APELO IMPUGNA A INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL TÃO SOMENTE QUANTO AO PERÍODO DA MORA RECONHECIDO PELO JUÍZO 'A QUO'. VERIFICAÇÃO DE ERRO APENAS QUANTO AO TERMO INICIAL. TERMO FINAL MANTIDO. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. PECULIARIDADE DO CASO. MORA DE 01 (UM) ANO E 07 (SETE) MESES, JÁ DESCONTADO O PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em CONHECER DO APELO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), 25 de setembro de 2020

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**

**Desembargador Relator**

