



Número: **0446658-64.2016.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora EVA DO AMARAL COELHO**

Última distribuição : **05/10/2020**

Valor da causa: **R\$ 81.644,37**

Processo referência: **0446658-64.2016.8.14.0301**

Assuntos: **Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

| Partes  | Procurador/Terceiro vinculado         |
|---|---------------------------------------|
| PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES (APELANTE) | FABIO RIVELLI (ADVOGADO)              |
| PROGRESSO INCORPORADORA SPE LTDA (APELANTE)               | FABIO RIVELLI (ADVOGADO)              |
| CLEIDE LUCIA PAIVA MAGALHAES DOS SANTOS (APELADO)         | POLLYANA MAGALHAES CARDOSO (ADVOGADO) |

| Documentos |                     |                                    |           |
|------------|---------------------|------------------------------------|-----------|
| Id.        | Data                | Documento                          | Tipo      |
| 5712138    | 20/07/2021<br>18:50 | <a href="#">Acórdão</a>            | Acórdão   |
| 5320281    | 20/07/2021<br>18:50 | <a href="#">Relatório</a>          | Relatório |
| 5320297    | 20/07/2021<br>18:50 | <a href="#">Voto do Magistrado</a> | Voto      |
| 5320299    | 20/07/2021<br>18:50 | <a href="#">Ementa</a>             | Ementa    |



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0446658-64.2016.8.14.0301**

**APELANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES, PROGRESSO INCORPORADORA SPE LTDA**

**APELADO: CLEIDE LUCIA PAIVA MAGALHAES DOS SANTOS**

**RELATOR(A): Desembargadora EVA DO AMARAL COELHO**

**EMENTA**

**PROCESSO Nº 0446658-64.2016.8.14.0301**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL**

**APELANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**ADVOGADO: FABIO RIVELI – OAB/PA 21.074-A**

**APELADA: CLEIDE LUCIA PAIVA MAGALHÃES DOS SANTOS**

**ADVOGADO: POLLYANA MAGALHÃES CARDOSO – OAB/AP 3.182**

**RELATORA: DESA. EVA DO AMARAL COELHO**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES. PRELIMINAR**



**REJEITADA. DENUNCIÇÃO DA LIDE. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. DESCABIMENTO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. INOCORRÊNCIA. PRELIMINARES AFASTADAS. ALEGAÇÃO DE QUE O FEITO DEVE SER EXTINTO, EM VIRTUDE DA EMPRESA SÉ ENCONTRAR EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL AJUIZADA POSTERIORMENTE AO PRESENTE FEITO. CONDENAÇÃO QUE AINDA NÃO SE CONVALIDOU EM TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. INEXISTÊNCIA DE ÔBICE AO PROCESSAMENTO DA AÇÃO DE CONHECIMENTO. PRELIMINAR NÃO ACOLHIDA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR AFASTADOS. DANO MATERIAL POR ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. DANO MORAL. ATRASO QUE ULTRAPASSA O MERO ABORRECIMENTO. QUANTIFICAÇÃO QUE OBEDECEU À RAZOABILIDADE E AO CARÁTER PUNITIVO DO DANO MORAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**

**1. A preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela apelante, não prospera, pois, embora a destinatária dos valores pagos tenha sido a instituição financeira (CEF), apurou-se nos autos que a conduta omissiva das rés, que acarretou o atraso na entrega do empreendimento imobiliário, é o que deu ensejo à reparação buscada na presente demanda. Preliminar rejeitada.**

**2. Preliminar referente à denúncia da lide à Caixa Econômica Federal, que atrairia a competência da Justiça Federal não prospera. Indenização pleiteada pela autora decorre do atraso na entrega do imóvel, não havendo assim intervenção daquela instituição financeira, e, por conseguinte, em competência daquele ramo da Justiça Federal. Preliminar rejeitada.**

**3. Extinção do processo de conhecimento, não prospera, em função do deferimento do pedido de recuperação judicial da recorrente. Decisão não obsta ao prosseguimento das ações de conhecimento, uma vez que estas visam declarar a existência do débito das sociedades recuperandas e, conseqüentemente, constituir em favor dos credores título executivo judicial, que é necessário, inclusive, para a eventual habilitação de crédito junto ao Juízo universal. Situação amparada no art. 6º, §1º da Lei nº 11.101/05 Preliminar não acolhida.**

**4. O atraso injustificado na entrega de imóvel adquirido em construção acarreta a reparação do dano e devolução integral do valor pago.**

**5. Os lucros cessantes têm natureza compensatória, consistentes no caso, naquilo que a parte autora razoavelmente deixou de lucrar. Dano ocasionado ao comprador nas hipóteses em que a entrega de imóvel adquirido na planta não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir o bem para fins de locação, o comprador encontra-se em prejuízo presumido. Cabível a reparação do dano material a título de lucros cessantes.**

**6. Os danos morais arbitrados no caso em tela no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), demonstra-se adequado e razoável, considerando-se o valor do bem adquirido e em respeito ao caráter pedagógico, evitando-se desse modo, a reiteração da conduta.**



**7. Recurso conhecido e não provido.**

## **A C Ó R D Ã O**

**Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação Cível.**

**Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade de votos, EM CONHECER DO RECURSO E NEGAR PROVIMENTO, tudo nos termos do voto da Desembargadora Relatora.**

**Sessão do Plenário Virtual do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de 2021.**

**Julgamento Presidido pela Excelentíssima Sra. Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.**

## **RELATÓRIO**

**PROCESSO Nº 0446658-64.2016.8.14.0301**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL**

**APELANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**ADVOGADO: FABIO RIVELI – OAB/PA 21.074-A**

**APELADA: CLEIDE LUCIA PAIVA MAGALHÃES DOS SANTOS**

**ADVOGADO: POLLYANA MAGALHÃES CARDOSO – OAB/AP 3.182**



**RELATORA: DESA. EVA DO AMARAL COELHO**

## **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso de apelação interposto por **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** contra a sentença, prolatada nos autos da ação de cobrança, que julgou procedente o pedido inicial, para o fim de condenar a apelante, a restituir o valor integral pago para a compra do imóvel, bem como ao pagamento de danos materiais a título de lucros cessantes, e ainda, ao pagamento de danos morais no valor de R\$-10.000,00 (dez mil reais).

O Juízo de 1º Grau condenou a ora recorrente, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Irresignada, interpôs recurso de apelação, alegando preliminarmente a necessidade de extinção do feito sem resolução do mérito, ante o ajuizamento e deferimento do plano de Recuperação Judicial, devendo eventual crédito ser habilitado na mencionada Ação; alega ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, afirmando que caberia a Caixa Econômica Federal suportar o pagamento de eventuais danos ocorridos com a recorrida. Aduz ainda, que a Justiça Federal deveria ser competente para o julgamento da presente demanda.

No mérito, diz que a apelada não faz jus à devolução integral dos valores pagos, defendendo ainda o descabimento de indenização por lucros cessantes presumidos. Refuta também a ocorrência de danos morais, e caso seja mantido, requer a sua minoração. Por fim, pede o provimento do recurso para que seja reformada a sentença.

A autora/apelada apresentou contrarrazões, rebatendo as teses da apelante.

É o relatório.

## **VOTO**



## VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A preliminar de **ilegitimidade passiva** suscitada pela apelante não prospera, pois embora a destinatária dos valores pagos tenha sido a instituição financeira (CEF), apurou-se nos autos que a conduta omissiva da recorrente, que acarretou o atraso na entrega do empreendimento imobiliário, é o que deu ensejo à reparação buscada na presente demanda.

De igual modo, a questão preliminar referente à denunciação da lide à Caixa Econômica Federal, que atrairia a competência da Justiça Federal não procede, pois a indenização pleiteada pela autora é decorrente da omissão da requerida, já que decorre do atraso na entrega do imóvel, não havendo assim, que se falar em intervenção daquela instituição financeira, e, por conseguinte, em competência daquele ramo da Justiça Federal. Preliminar rejeitada.

### **Preliminares rejeitadas.**

Em que pese os argumentos apresentados pela parte apelante, não se vislumbra motivo para a **extinção ou suspensão do feito**.

Ressalte-se que não há de se falar em extinção da presente ação em função do deferimento do pedido de recuperação judicial da recorrente, uma vez que a referida decisão não obsta o prosseguimento das ações de conhecimento, uma vez que estas visam declarar a existência do débito das sociedades recuperandas e, conseqüentemente, constituir em favor dos credores título executivo judicial, que é necessário inclusive, para a eventual habilitação de crédito junto ao Juízo universal.

A presente ação visa a condenação da parte ré ao pagamento de quantia ilíquida, enquadrando-se na exceção prevista pelo art. 6º, § 1º, da Lei n 11.101/2005, a qual prevê:

“Art. 6. A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos



credores particulares do sócio solidário.

**§ 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida.”**

Ainda sobre o assunto, leciona Fábio Ulhoa Coelho: “As ações de conhecimento contra o devedor falido ou em recuperação não se suspendem pela sobrevinda da falência ou do processo visando o benefício. Não são execuções e, ademais, o legislador reservou a elas um dispositivo específico preceituando o prosseguimento (§ 1º)” (COELHO, Fábio Ulhoa. Comentários à lei de falências e de recuperação de empresas/Fábio Ulhoa Coelho. – 11. Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, pg. 82.)

Nesse mesmo sentido:

APELAÇÕES SIMULTÂNEAS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE. PDG REALITY PARTE EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. DEFERIMENTO. ART. 98, § 5º, CPC. PROCESSO EM FASE DE CONHECIMENTO. EXTINÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA, PELAS CONSTRUTORAS. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOUÇÃO DOS VALORES. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. DANO MORAL. CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. CRITÉRIOS RAZOÁVEIS. APELAÇÕES SIMULTÂNEAS IMPROVIDAS. SENTENÇA MANTIDA. - **O deferimento do processamento da recuperação judicial não acarreta a suspensão das ações de conhecimento para constituição de título executivo, uma vez que o acervo patrimonial da parte não será imediatamente atingido, inexistindo risco de qualquer constrição judicial. Inteligência do artigo 6º, § 1.º, da Lei n.º 11.101/2005** - Fatores externos como escassez de mão de obra ou o embargo da construção não se prestam para afastar a responsabilidade da construtora em caso de atraso na entrega de imóvel, pois dizem respeito ao risco do empreendimento, que não pode ser dividido com os consumidores - Constatado o atraso na entrega da obra, por culpa da Construtora, atribuível à construtora, por se tratar de medida de justiça e equidade, que preserva o equilíbrio do contrato - Há sofrimento moral, passível de ser indenizado, do comprador de imóvel que, em data ajustada para a entrega do apartamento, constata que as obras de construção não foram concluídas - Inexiste critério objetivo para a estipulação do valor da indenização por danos morais, pelo que incumbe ao julgador



arbitrá-lo, de forma prudente, com observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e atento às circunstâncias do caso concreto.

(TJ-BA - APL: 05258326720178050001, Relator: LISBETE MARIA TEIXEIRA ALMEIDA C SANTOS, SEGUNDA CAMARA CÍVEL, Data de Publicação: 10/02/2021)

EMENTA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARATÓRIA. RELAÇÃO JURÍDICA DE CONSUMO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. NARRATIVA AUTORAL DE ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. PEDIDO DE DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO, RESTITUIÇÃO EM DOBRO DAS QUANTIAS PAGAS, MULTA E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA QUE DECLAROU RESCINDIDO O CONTRATO E A DÍVIDA A ELE ATRELADA, CONDENANDO OS RÉUS À RESTITUIÇÃO SIMPLES DAS QUANTIAS PAGAS PELOS DEMANDANTES, BEM COMO AO PAGAMENTO DO VALOR DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) A TÍTULO COMPENSATÓRIO POR DANOS MORAIS. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS. Preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal. Dicção do verbete 543 do STJ que desafia a análise meritória do apelo, a fim de verificar se a rescisão se dá por culpa da construtora/vendedora ou dos compradores. **Preliminar que se rejeita. Suspensão da ação. Impossibilidade. Homologação da recuperação judicial do Grupo PDG que não impõe a suspensão das ações individuais em que ainda se discute o mérito. Ausência de título executivo líquido e certo a justificar a medida pretendida. Demanda que deve prosseguir normalmente até a formação do título executivo judicial, somente após o qual caberá a suspensão e habilitação do crédito nos autos da recuperação judicial.** Quanto ao mérito, tem-se por comprovado o substancial retardo na entrega da unidade imobiliária. Até o presente momento, não se têm notícias da entrega do empreendimento imobiliário. Rescisão contratual da promessa de compra e venda firmado entre as partes que ocorreu por culpa dos Réus. Restituição das partes ao status quo ante. Impossibilidade de aplicação da cláusula de retenção quando a rescisão se dá por culpa da construtora/vendedora. Devolução das quantias pagas que deve ser integral. Incidência do verbete sumular de nº 543 do STJ. Precedentes desta Corte. Dano moral. Não caracterização. Inocorrência de ofensa aos atributos de responsabilidade dos Autores. Precedentes. Sucumbência recíproca. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.



(TJ-RJ - APL: 00130210620178190208, Relator: Des(a). MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA, Data de Julgamento: 17/11/2020, VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 23/11/2020)

Cumpra mencionar que a presente condenação só irá convalidar-se em título executivo judicial após a certificação do trânsito em julgado da sentença, portanto a dívida perseguida nos autos não é líquida, certa e exigível.

**Afasto a preliminar.**

**Passo a analisar o mérito.**

Quanto à **restituição integral dos valores pagos**, tenho que cabe consignar que se aplica à espécie o Código de Defesa do Consumidor e todos os princípios a ele inerentes.

Com efeito, dispõem os artigos 2º, 3º e seu parágrafo 1º, da legislação consumerista:

“Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”. Da leitura dos dispositivos supra transcritos, depreende-se que a ré ocupa a posição de fornecedora e a parte compradora de consumidora final. No mais, tem-se como incontestável o atraso na entrega da unidade compromissada aos autores.”



Neste passo, não é demais anotar que a Jurisprudência tem admitido a tolerância de prazo para entrega de imóvel quando prevista em cláusula contratual, não a considerando abusiva diante da possibilidade da ocorrência de imprevistos durante a realização da obra.

Insta frisar que entendo que não existe abusividade no estabelecimento de prazo de tolerância contratual de 180 dias no tocante à data de entrega do imóvel prometido à venda, uma vez que esse termo já estava previsto no contrato assinado pelas partes.

Também não se há falar na ocorrência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso, eis que eventuais problemas, como sempre alegados, escassez de mão de obra e insumos, bem como o excesso de chuvas verificado durante a construção do empreendimento, problemas com sua fundação e eventuais questões ligadas à esfera administrativa, tais como a obtenção do “Habite-se”, são fatos que se inserem no risco da atividade desempenhada pela recorrente e não constituem circunstâncias imprevisíveis ou inevitáveis, o que afasta cogitar-se na ocorrência de caso fortuito ou força maior e a possibilidade de prorrogação do prazo para além do prazo de tolerância.

Patente, portanto, que a culpa pela rescisão do contrato deve ser atribuída exclusivamente à apelante, que não cumpriu o prazo estipulado no contrato para entrega da obra.

Dito isto, correta a r. sentença recorrida ao impor a restituição condenando a recorrente a restituir à autora todo o valor pago pelo imóvel.

Dessa forma, se foi em virtude da conduta da parte ré que o negócio não se aperfeiçoou, a ela compete arcar com todas as despesas do empreendimento.

Não obstante, observado que a fixação de **lucros cessantes** tem o objetivo de indenizar o consumidor pelo descumprimento contratual. Ademais, observa-se que o percentual estipulado é condizente com os valores fixados seja contratualmente ou pela jurisprudência.

Ressalte-se que o pedido de indenização e rescisão ocorre no período de inadimplência da empresa ré, a qual atrasou a entrega do imóvel.

Com efeito, existe presunção de dano ao comprador no caso de atraso na entrega no imóvel, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro



local, seja pela impossibilidade de usufruir o bem para fins de locação, caracterizando-se o lucro cessante.

Assim, em suma, a parte apelante deverá, nos termos já fixados na sentença, responder pelos lucros cessantes ocasionados pela demora na entrega do imóvel.

A propósito, trago Jurisprudência deste Egrégio Tribunal:

**APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS E OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSOS DE APELAÇÃO INTERPOSTOS POR AMBAS AS PARTES. RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELAS RÉS SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA E PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES. PRELIMINAR: SUSPENSÃO/EXTINÇÃO DO FEITO EM RAZÃO DO DEFERIMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. REJEITADA. MÉRITO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. **LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO - QUANTUM ARBITRADO A TÍTULO DE DANOS MATERIAIS EM CONFORMIDADE COM AS PROVAS CARREADAS NOS AUTOS.** CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES E MULTA MORATÓRIA. AUSÊNCIA DE CONDENAÇÃO - DANOS MORAIS CONFIGURADOS. CIRCUNSTÂNCIAS QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSOS DE APELAÇÃO DAS RÉS E DO AUTOR ANALISADOS CONJUNTAMENTE EM RELAÇÃO AO QUANTUM INDENIZATÓRIO A TÍTULO DE DANOS MORAIS. PEDIDO DE MINORAÇÃO E MAJORAÇÃO. DESCABIMENTO. VALOR FIXADO EM OBSERVÂNCIA OS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO DAS RÉS CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO. (2020.01840598-86, 214.086, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2a TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-09-02, Publicado em 2020-09-02)**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO ORDINÁRIA DE CUMPRIMENTO DE CONTRATO C/C LUCROS CESSANTES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO PRINCIPAL DA RÉ. AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO EM LUCROS**



CESSANTES. IMPROCEDENTE. PREJUÍZO PRESUMIDO. PAGAMENTO INTEGRAL DO VALOR DO CONTRATO PELOS AUTORES DA AÇÃO. PEDIDO PARA FIXAÇÃO DE 0,5% DE LUCRO CESSANTE SOBRE O VALOR DO CONTRATO. PROCEDENTE. **OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER ARBITRADOS NO IMPORTE DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR DO CONTRATO, O QUE ESTÁ DENTRO DA RAZOABILIDADE E EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESSA EGRÉGIA CORTE.** HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PEDIDO PREJUDICADO. ANTERIOR PROVIMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PELO MAGISTRADO SINGULAR PARA INCLUIR NA SENTENÇA A CONDENAÇÃO DA PARTE AUTORA NO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM FAVOR DO PATRONO DA RÉ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO APENAS PARA REDUZIR A CONDENAÇÃO REFERENTE AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES PARA O PERCENTUAL DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR DO CONTRATO. RECURSO ADESIVO DOS AUTORES DA AÇÃO. PEDIDO PARA A FIXAÇÃO DE 1% (UM POR CENTO) DE LUCRO CESSANTE SOBRE O VALOR DO CONTRATO. IMPROCEDENTE. OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER ARBITRADOS NO IMPORTE DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR DO CONTRATO, O QUE ESTÁ DENTRO DA RAZOABILIDADE E EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESSA EGRÉGIA CORTE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (Processo no 0640692-39.2016.8.14.0301. Acórdão: 3765557. Relator: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO. Data Julgamento: 28-09-2020) (grifos nossos)

Sendo assim, pelas razões de fato e direito acima expostas, resta configurado o dano sofrido pelos apelados em virtude do atraso na entrega da obra. Logo, não há que se falar em ausência de conduta ilícita ensejadora da reparação de dano, pois o prejuízo dos recorridos por descumprimento de obrigações pactuadas é evidente e deve ser reparado, inclusive no que concerne ao lucro cessante oriundo do atraso na entrega do imóvel.

No que se refere ao **dano moral**, verifica-se no caso em análise que a apelante incorreu em mora por período exorbitante, o que não pode ser caracterizada como mero aborrecimento ou dissabor, mas sim como ataque a esfera moral e psíquica da Apelada, tendo-lhe causado forte angústia, aflição e extrema frustração, situações estas que extrapolam o limite do aceitável.

A apelada cumpriu suas obrigações pactuadas com as empresas acionadas, e vivenciou, por meses, angústia e insegurança em relação ao efetivo cumprimento da obrigação pelas partes rés, capazes de configurar o dano moral alegado, posto que não constituem um mero dissabor da vida moderna.



No que toca ao **valor da indenização**, imperioso afirmar que tal apresenta-se como um das questões mais intrincadas na atualidade postas ao órgão julgador, deve-se levar em consideração a extensão do dano, a capacidade econômica do ofensor e da vítima, grau de dolo ou culpa presente na espécie, bem como a extensão dos prejuízos morais sofridos pela vítima, tudo para atingir-se a dupla finalidade da condenação que é a de punir o seu causador, desestimulando-o de práticas futuras e a de compensar o ofendido pelo constrangimento indevidamente imposto.

Assim, entendendo que existe nexo de causalidade entre a conduta danosa da Apelante e o atraso da obra, constituindo por conseguinte, ato ilícito capaz de ensejar indenização, a condenação de dano moral, neste caso em comento, é cabível, em atenção aos diplomas normativos consumeristas e civilistas.

Com relação ao quantum, destaca-se:

COMPRA E VENDA ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL DANO MORAL - A compra do imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do imóvel - **Dano moral configurado Verba indenizatória majorada para R\$ 10.000,00** Sentença parcialmente reformada RECURSO PROVIDO.

(TJ-SP - APL: 10134328920148260451 SP 1013432-89.2014.8.26.0451, Relator: J.B. Paula Lima, Data de Julgamento: 15/03/2016, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/03/2016)

Dito isto, infere-se que agiu com escorreito acerto a r.sentença, devendo assim ser mantida ao fixar o quantum indenizatório em R\$-10.000,00 (dez mil reais), vez que não se apresenta irrisório, tampouco em elevado ponto a importar em enriquecimento ilícito da vítima.

Portanto, o apelo deve ser integralmente desprovido, com a manutenção da sentença recorrida.

Ante todo o exposto, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo-se incólume a sentença.

Condena-se a apelante pelo trabalho adicional realizado em grau recursal, em atendimento no art. 85, § 11, do CPC, majorando-se os honorários advocatícios



para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação em favor do advogado da apelada/autora.

É como voto.

Belém/Pa, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

**Desa. Eva do Amaral Coelho**

**Relatora**

Belém, 20/07/2021



**PROCESSO Nº 0446658-64.2016.8.14.0301**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL**

**APELANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**ADVOGADO: FABIO RIVELI – OAB/PA 21.074-A**

**APELADA: CLEIDE LUCIA PAIVA MAGALHÃES DOS SANTOS**

**ADVOGADO: POLLYANA MAGALHÃES CARDOSO – OAB/AP 3.182**

**RELATORA: DESA. EVA DO AMARAL COELHO**

## **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso de apelação interposto por **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** contra a sentença, prolatada nos autos da ação de cobrança, que julgou procedente o pedido inicial, para o fim de condenar a apelante, a restituir o valor integral pago para a compra do imóvel, bem como ao pagamento de danos materiais a título de lucros cessantes, e ainda, ao pagamento de danos morais no valor de R\$-10.000,00 (dez mil reais).

O Juízo de 1º Grau condenou a ora recorrente, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Irresignada, interpôs recurso de apelação, alegando preliminarmente a necessidade de extinção do feito sem resolução do mérito, ante o ajuizamento e deferimento do plano de Recuperação Judicial, devendo eventual crédito ser habilitado na mencionada Ação; alega ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, afirmando que caberia a Caixa Econômica Federal suportar o pagamento de eventuais danos ocorridos com a recorrida. Aduz ainda, que a Justiça Federal deveria ser competente para o julgamento da presente demanda.

No mérito, diz que a apelada não faz jus à devolução integral dos valores pagos, defendendo ainda o descabimento de indenização por lucros cessantes presumidos. Refuta também a ocorrência de danos morais, e caso seja mantido, requer a sua minoração. Por fim, pede o provimento do recurso para que seja reformada a sentença.



A autora/apelada apresentou contrarrazões, rebatendo as teses da apelante.

É o relatório.



## VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A preliminar de **ilegitimidade passiva** suscitada pela apelante não prospera, pois embora a destinatária dos valores pagos tenha sido a instituição financeira (CEF), apurou-se nos autos que a conduta omissiva da recorrente, que acarretou o atraso na entrega do empreendimento imobiliário, é o que deu ensejo à reparação buscada na presente demanda.

De igual modo, a questão preliminar referente à denunciação da lide à Caixa Econômica Federal, que atrairia a competência da Justiça Federal não procede, pois a indenização pleiteada pela autora é decorrente da omissão da requerida, já que decorre do atraso na entrega do imóvel, não havendo assim, que se falar em intervenção daquela instituição financeira, e, por conseguinte, em competência daquele ramo da Justiça Federal. Preliminar rejeitada.

### **Preliminares rejeitadas.**

Em que pese os argumentos apresentados pela parte apelante, não se vislumbra motivo para a **extinção ou suspensão do feito**.

Ressalte-se que não há de se falar em extinção da presente ação em função do deferimento do pedido de recuperação judicial da recorrente, uma vez que a referida decisão não obsta o prosseguimento das ações de conhecimento, uma vez que estas visam declarar a existência do débito das sociedades recuperandas e, conseqüentemente, constituir em favor dos credores título executivo judicial, que é necessário inclusive, para a eventual habilitação de crédito junto ao Juízo universal.

A presente ação visa a condenação da parte ré ao pagamento de quantia ilíquida, enquadrando-se na exceção prevista pelo art. 6º, § 1º, da Lei n 11.101/2005, a qual prevê:

“Art. 6. A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.



**§ 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida.”**

Ainda sobre o assunto, leciona Fábio Ulhoa Coelho: “As ações de conhecimento contra o devedor falido ou em recuperação não se suspendem pela sobrevinda da falência ou do processo visando o benefício. Não são execuções e, ademais, o legislador reservou a elas um dispositivo específico preceituando o prosseguimento (§ 1º)” (COELHO, Fábio Ulhoa. Comentários à lei de falências e de recuperação de empresas/Fábio Ulhoa Coelho. – 11. Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, pg. 82.)

Nesse mesmo sentido:

APELAÇÕES SIMULTÂNEAS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE. PDG REALITY PARTE EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. DEFERIMENTO. ART. 98, § 5º, CPC. PROCESSO EM FASE DE CONHECIMENTO. EXTINÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA, PELAS CONSTRUTORAS. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. DANO MORAL. CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. CRITÉRIOS RAZOÁVEIS. APELAÇÕES SIMULTÂNEAS IMPROVIDAS. SENTENÇA MANTIDA. - **O deferimento do processamento da recuperação judicial não acarreta a suspensão das ações de conhecimento para constituição de título executivo, uma vez que o acervo patrimonial da parte não será imediatamente atingido, inexistindo risco de qualquer constrição judicial. Inteligência do artigo 6º, § 1.º, da Lei n.º 11.101/2005** - Fatores externos como escassez de mão de obra ou o embargo da construção não se prestam para afastar a responsabilidade da construtora em caso de atraso na entrega de imóvel, pois dizem respeito ao risco do empreendimento, que não pode ser dividido com os consumidores - Constatado o atraso na entrega da obra, por culpa da Construtora, atribuível à construtora, por se tratar de medida de justiça e equidade, que preserva o equilíbrio do contrato - Há sofrimento moral, passível de ser indenizado, do comprador de imóvel que, em data ajustada para a entrega do apartamento, constata que as obras de construção não foram concluídas - Inexiste critério objetivo para a estipulação do valor da indenização por danos morais, pelo que incumbe ao julgador arbitrá-lo, de forma prudente, com observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e atento às circunstâncias



do caso concreto.

(TJ-BA - APL: 05258326720178050001, Relator: LISBETE MARIA TEIXEIRA ALMEIDA C SANTOS, SEGUNDA CAMARA CÍVEL, Data de Publicação: 10/02/2021)

EMENTA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARATÓRIA. RELAÇÃO JURÍDICA DE CONSUMO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. NARRATIVA AUTORAL DE ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. PEDIDO DE DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO, RESTITUIÇÃO EM DOBRO DAS QUANTIAS PAGAS, MULTA E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA QUE DECLAROU RESCINDIDO O CONTRATO E A DÍVIDA A ELE ATRELADA, CONDENANDO OS RÉUS À RESTITUIÇÃO SIMPLES DAS QUANTIAS PAGAS PELOS DEMANDANTES, BEM COMO AO PAGAMENTO DO VALOR DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) A TÍTULO COMPENSATÓRIO POR DANOS MORAIS. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS. Preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal. Dicção do verbete 543 do STJ que desafia a análise meritória do apelo, a fim de verificar se a rescisão se dá por culpa da construtora/vendedora ou dos compradores. **Preliminar que se rejeita. Suspensão da ação. Impossibilidade. Homologação da recuperação judicial do Grupo PDG que não impõe a suspensão das ações individuais em que ainda se discute o mérito. Ausência de título executivo líquido e certo a justificar a medida pretendida. Demanda que deve prosseguir normalmente até a formação do título executivo judicial, somente após o qual caberá a suspensão e habilitação do crédito nos autos da recuperação judicial.** Quanto ao mérito, tem-se por comprovado o substancial retardo na entrega da unidade imobiliária. Até o presente momento, não se têm notícias da entrega do empreendimento imobiliário. Rescisão contratual da promessa de compra e venda firmado entre as partes que ocorreu por culpa dos Réus. Restituição das partes ao status quo ante. Impossibilidade de aplicação da cláusula de retenção quando a rescisão se dá por culpa da construtora/vendedora. Devolução das quantias pagas que deve ser integral. Incidência do verbete sumular de nº 543 do STJ. Precedentes desta Corte. Dano moral. Não caracterização. Inocorrência de ofensa aos atributos de responsabilidade dos Autores. Precedentes. Sucumbência recíproca. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-RJ - APL: 00130210620178190208, Relator: Des(a). MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA, Data de Julgamento:



17/11/2020, VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de  
Publicação: 23/11/2020)

Cumpra mencionar que a presente condenação só irá convalidar-se em título executivo judicial após a certificação do trânsito em julgado da sentença, portanto a dívida perseguida nos autos não é líquida, certa e exigível.

**Afasto a preliminar.**

**Passo a analisar o mérito.**

Quanto à **restituição integral dos valores pagos**, tenho que cabe consignar que se aplica à espécie o Código de Defesa do Consumidor e todos os princípios a ele inerentes.

Com efeito, dispõem os artigos 2º, 3º e seu parágrafo 1º, da legislação consumerista:

“Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”. Da leitura dos dispositivos supra transcritos, depreende-se que a ré ocupa a posição de fornecedora e a parte compradora de consumidora final. No mais, tem-se como incontestável o atraso na entrega da unidade compromissada aos autores.”

Neste passo, não é demais anotar que a Jurisprudência tem admitido a



tolerância de prazo para entrega de imóvel quando prevista em cláusula contratual, não a considerando abusiva diante da possibilidade da ocorrência de imprevistos durante a realização da obra.

Insta frisar que entendo que não existe abusividade no estabelecimento de prazo de tolerância contratual de 180 dias no tocante à data de entrega do imóvel prometido à venda, uma vez que esse termo já estava previsto no contrato assinado pelas partes.

Também não se há falar na ocorrência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso, eis que eventuais problemas, como sempre alegados, escassez de mão de obra e insumos, bem como o excesso de chuvas verificado durante a construção do empreendimento, problemas com sua fundação e eventuais questões ligadas à esfera administrativa, tais como a obtenção do “Habite-se”, são fatos que se inserem no risco da atividade desempenhada pela recorrente e não constituem circunstâncias imprevisíveis ou inevitáveis, o que afasta cogitar-se na ocorrência de caso fortuito ou força maior e a possibilidade de prorrogação do prazo para além do prazo de tolerância.

Patente, portanto, que a culpa pela rescisão do contrato deve ser atribuída exclusivamente à apelante, que não cumpriu o prazo estipulado no contrato para entrega da obra.

Dito isto, correta a r. sentença recorrida ao impor a restituição condenando a recorrente a restituir à autora todo o valor pago pelo imóvel.

Dessa forma, se foi em virtude da conduta da parte ré que o negócio não se aperfeiçoou, a ela compete arcar com todas as despesas do empreendimento.

Não obstante, observado que a fixação de **lucros cessantes** tem o objetivo de indenizar o consumidor pelo descumprimento contratual. Ademais, observa-se que o percentual estipulado é condizente com os valores fixados seja contratualmente ou pela jurisprudência.

Ressalte-se que o pedido de indenização e rescisão ocorre no período de inadimplência da empresa ré, a qual atrasou a entrega do imóvel.

Com efeito, existe presunção de dano ao comprador no caso de atraso na entrega no imóvel, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir o bem para fins de locação,



caracterizando-se o lucro cessante.

Assim, em suma, a parte apelante deverá, nos termos já fixados na sentença, responder pelos lucros cessantes ocasionados pela demora na entrega do imóvel.

A propósito, trago Jurisprudência deste Egrégio Tribunal:

**APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS E OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSOS DE APELAÇÃO INTERPOSTOS POR AMBAS AS PARTES. RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELAS RÉS SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA E PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES. PRELIMINAR: SUSPENSÃO/EXTINÇÃO DO FEITO EM RAZÃO DO DEFERIMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. REJEITADA. MÉRITO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. **LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO - QUANTUM ARBITRADO A TÍTULO DE DANOS MATERIAIS EM CONFORMIDADE COM AS PROVAS CARREADAS NOS AUTOS.** CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES E MULTA MORATÓRIA. AUSÊNCIA DE CONDENAÇÃO - DANOS MORAIS CONFIGURADOS. CIRCUNSTÂNCIAS QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSOS DE APELAÇÃO DAS RÉS E DO AUTOR ANALISADOS CONJUNTAMENTE EM RELAÇÃO AO QUANTUM INDENIZATÓRIO A TÍTULO DE DANOS MORAIS. PEDIDO DE MINORAÇÃO E MAJORAÇÃO. DESCABIMENTO. VALOR FIXADO EM OBSERVÂNCIA OS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO DAS RÉS CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO. (2020.01840598-86, 214.086, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2a TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-09-02, Publicado em 2020-09-02)**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO ORDINÁRIA DE CUMPRIMENTO DE CONTRATO C/C LUCROS CESSANTES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO PRINCIPAL DA RÉ. AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. IMPROCEDENTE. PRÉJUÍZO PRESUMIDO.**



PAGAMENTO INTEGRAL DO VALOR DO CONTRATO PELOS AUTORES DA AÇÃO. PEDIDO PARA FIXAÇÃO DE 0,5% DE LUCRO CESSANTE SOBRE O VALOR DO CONTRATO. PROCEDENTE. **OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER ARBITRADOS NO IMPORTE DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR DO CONTRATO, O QUE ESTÁ DENTRO DA RAZOABILIDADE E EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESSA EGRÉGIA CORTE.** HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PEDIDO PREJUDICADO. ANTERIOR PROVIMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PELO MAGISTRADO SINGULAR PARA INCLUIR NA SENTENÇA A CONDENAÇÃO DA PARTE AUTORA NO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM FAVOR DO PATRONO DA RÉ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO APENAS PARA REDUZIR A CONDENAÇÃO REFERENTE AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES PARA O PERCENTUAL DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR DO CONTRATO. RECURSO ADESIVO DOS AUTORES DA AÇÃO. PEDIDO PARA A FIXAÇÃO DE 1% (UM POR CENTO) DE LUCRO CESSANTE SOBRE O VALOR DO CONTRATO. IMPROCEDENTE. OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER ARBITRADOS NO IMPORTE DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR DO CONTRATO, O QUE ESTÁ DENTRO DA RAZOABILIDADE E EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESSA EGRÉGIA CORTE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (Processo no 0640692-39.2016.8.14.0301. Acordão: 3765557. Relator: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO. Data Julgamento: 28-09-2020) (grifos nossos)

Sendo assim, pelas razões de fato e direito acima expostas, resta configurado o dano sofrido pelos apelados em virtude do atraso na entrega da obra. Logo, não há que se falar em ausência de conduta ilícita ensejadora da reparação de dano, pois o prejuízo dos recorridos por descumprimento de obrigações pactuadas é evidente e deve ser reparado, inclusive no que concerne ao lucro cessante oriundo do atraso na entrega do imóvel.

No que se refere ao **dano moral**, verifica-se no caso em análise que a apelante incorreu em mora por período exorbitante, o que não pode ser caracterizada como mero aborrecimento ou dissabor, mas sim como ataque a esfera moral e psíquica da Apelada, tendo-lhe causado forte angústia, aflição e extrema frustração, situações estas que extrapolam o limite do aceitável.

A apelada cumpriu suas obrigações pactuadas com as empresas acionadas, e vivenciou, por meses, angústia e insegurança em relação ao efetivo cumprimento da obrigação pelas partes rés, capazes de configurar o dano moral alegado, posto que não constituem um mero dissabor da vida moderna.



No que toca ao **valor da indenização**, imperioso afirmar que tal apresenta-se como um das questões mais intrincadas na atualidade postas ao órgão julgador, deve-se levar em consideração a extensão do dano, a capacidade econômica do ofensor e da vítima, grau de dolo ou culpa presente na espécie, bem como a extensão dos prejuízos morais sofridos pela vítima, tudo para atingir-se a dupla finalidade da condenação que é a de punir o seu causador, desestimulando-o de práticas futuras e a de compensar o ofendido pelo constrangimento indevidamente imposto.

Assim, entendendo que existe nexo de causalidade entre a conduta danosa da Apelante e o atraso da obra, constituindo por conseguinte, ato ilícito capaz de ensejar indenização, a condenação de dano moral, neste caso em comento, é cabível, em atenção aos diplomas normativos consumeristas e civilistas.

Com relação ao quantum, destaca-se:

COMPRA E VENDA ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL DANO MORAL - A compra do imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do imóvel - **Dano moral configurado Verba indenizatória majorada para R\$ 10.000,00** Sentença parcialmente reformada RECURSO PROVIDO.

(TJ-SP - APL: 10134328920148260451 SP 1013432-89.2014.8.26.0451, Relator: J.B. Paula Lima, Data de Julgamento: 15/03/2016, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/03/2016)

Dito isto, infere-se que agiu com escorreito acerto a r.sentença, devendo assim ser mantida ao fixar o quantum indenizatório em R\$-10.000,00 (dez mil reais), vez que não se apresenta irrisório, tampouco em elevado ponto a importar em enriquecimento ilícito da vítima.

Portanto, o apelo deve ser integralmente desprovido, com a manutenção da sentença recorrida.

Ante todo o exposto, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo-se incólume a sentença.

Condena-se a apelante pelo trabalho adicional realizado em grau recursal, em atendimento no art. 85, § 11, do CPC, majorando-se os honorários advocatícios



para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação em favor do advogado da apelada/autora.

É como voto.

Belém/Pa, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

**Desa. Eva do Amaral Coelho**

**Relatora**



**PROCESSO Nº 0446658-64.2016.8.14.0301**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL**

**APELANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**ADVOGADO: FABIO RIVELI – OAB/PA 21.074-A**

**APELADA: CLEIDE LUCIA PAIVA MAGALHÃES DOS SANTOS**

**ADVOGADO: POLLYANA MAGALHÃES CARDOSO – OAB/AP 3.182**

**RELATORA: DESA. EVA DO AMARAL COELHO**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES. PRELIMINAR REJEITADA. DENUNCIÇÃO DA LIDE. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. DESCABIMENTO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. INOCORRÊNCIA. PRELIMINARES AFASTADAS. ALEGAÇÃO DE QUE O FEITO DEVE SER EXTINTO, EM VIRTUDE DA EMPRESA SE ENCONTRAR EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL AJUIZADA POSTERIORMENTE AO PRESENTE FEITO. CONDENAÇÃO QUE AINDA NÃO SE CONVALIDOU EM TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. INEXISTÊNCIA DE ÔBICE AO PROCESSAMENTO DA AÇÃO DE CONHECIMENTO. PRELIMINAR NÃO ACOLHIDA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR AFASTADOS. DANO MATERIAL POR ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. DANO MORAL. ATRASO QUE ULTRAPASSA O MERO ABORRECIMENTO. QUANTIFICAÇÃO QUE OBEDECEU À RAZOABILIDADE E AO CARÁTER PUNITIVO DO DANO MORAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**

**1. A preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela apelante, não prospera, pois, embora a destinatária dos valores pagos tenha sido a instituição financeira (CEF), apurou-se nos autos que a conduta omissiva das rés, que acarretou o atraso na entrega do empreendimento imobiliário, é o que deu ensejo à reparação buscada na presente demanda. Preliminar rejeitada.**

**2. Preliminar referente à denúncia da lide à Caixa Econômica Federal, que atrairia a competência da Justiça Federal não prospera. Indenização pleiteada pela autora decorre do atraso na entrega do imóvel, não havendo assim intervenção daquela instituição financeira, e, por conseguinte, em competência daquele ramo da Justiça Federal. Preliminar rejeitada.**

**3. Extinção do processo de conhecimento, não prospera, em função do**



deferimento do pedido de recuperação judicial da recorrente. Decisão não obsta ao prosseguimento das ações de conhecimento, uma vez que estas visam declarar a existência do débito das sociedades recuperandas e, conseqüentemente, constituir em favor dos credores título executivo judicial, que é necessário, inclusive, para a eventual habilitação de crédito junto ao Juízo universal. Situação amparada no art. 6º, §1º da Lei nº 11.101/05 Preliminar não acolhida.

4. O atraso injustificado na entrega de imóvel adquirido em construção acarreta a reparação do dano e devolução integral do valor pago.

5. Os lucros cessantes têm natureza compensatória, consistentes no caso, naquilo que a parte autora razoavelmente deixou de lucrar. Dano ocasionado ao comprador nas hipóteses em que a entrega de imóvel adquirido na planta não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir o bem para fins de locação, o comprador encontra-se em prejuízo presumido. Cabível a reparação do dano material a título de lucros cessantes.

6. Os danos morais arbitrados no caso em tela no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), demonstra-se adequado e razoável, considerando-se o valor do bem adquirido e em respeito ao caráter pedagógico, evitando-se desse modo, a reiteração da conduta.

7. Recurso conhecido e não provido.

## **A C Ó R D Ã O**

**Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação Cível.**

**Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade de votos, EM CONHECER DO RECURSO E NEGAR PROVIMENTO, tudo nos termos do voto da Desembargadora Relatora.**

**Sessão do Plenário Virtual do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de 2021.**

**Julgamento Presidido pela Excelentíssima Sra. Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.**





Assinado eletronicamente por: EVA DO AMARAL COELHO - 20/07/2021 18:50:05

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21072018500514100000005158617>

Número do documento: 21072018500514100000005158617