



Número: **0010368-86.2014.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **06/05/2021**

Valor da causa: **R\$ 69.596,17**

Processo referência: **0010368-86.2014.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)		LARISSA AMARAL ESTEVES (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
SALES LEITE DA SILVA (APELADO)		JOSE OTAVIO NUNES MONTEIRO (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5772572	28/07/2021 08:55	Acórdão	Acórdão
5702943	28/07/2021 08:55	Relatório do Magistrado	Relatório
5702942	28/07/2021 08:55	Voto do magistrado	Voto
5702944	28/07/2021 08:55	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0010368-86.2014.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

APELADO: SALES LEITE DA SILVA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL N. 0010368-86.2014.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

APELADA: SALES LEITE DA SILVA

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – REJEITADA – PARCERIA COMERCIAL – SOLIDARIEDADE ENTRE AS CONSTRUTORAS – ARTS. 7º E 25º, §1º DO CDC – MÉRITO – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – ATRASO DE OBRA – INCORPORADORA QUE ENSEJOU A RESCISÃO DO



CONTRATO – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA – SÚMULA 543 DO STJ – LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL – LEGALIDADE – VARIAÇÃO PERCENTUAL CONSAGRADA PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA – ATRASO DE 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 R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – SENTENÇA ESCORREITA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Preliminar de Ilegitimidade Passiva

1 – Tratando-se de relação de consumo, existe solidariedade entre todos os fornecedores da cadeia de consumo relativamente aos serviços prestados, em observância ao art. 7º, Parágrafo único, e art. 25, §1º ambos do CDC.

2 – Construtoras que ao emprestarem suas marcas e prestígio no mercado para impulsionar as vendas e atingir o sucesso do empreendimento, atuam em parceria comercial, não havendo que se falar em ilegitimidade passiva destas. **Preliminar Rejeitada.**

Mérito

3 – Constatado o atraso na entrega da obra, exasperando inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias previsto no ajuste, resta caracterizado o inadimplemento contratual da incorporadora apelante a ensejar a rescisão do contrato com a restituição integral dos valores pagos pela autora/apelada, em observância a Súmula 543 do STJ.

4 – Igualmente, são devidos aluguéis, a título de lucros cessantes, como medida objetiva de aferição daquilo que o comprador/apelado teria obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

5 – A variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrada pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo das construtoras.

6 – O lucro cessante, visa ressarcir o comprador dos prejuízos ocasionados pelo descumprimento contratual, possuindo natureza diversa da necessidade de restituição dos valores pagos pelo comprador, que, decorre da rescisão do contrato por culpa exclusiva do vendedor, sendo a consequência lógica desse fato, o retorno ao *status quo ante*, inexistindo, assim, qualquer incompatibilidade na sua cumulação.

7 – O Descumprimento injustificado do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, exaurindo inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, é elemento caracterizador de dano extrapatrimonial.

8 – Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso injustificado de obra que ultrapassa o mero dissabor, revelando-se, adequado o *quantum*



indenizatório total fixado na sentença recorrida no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

9 – Recurso de Apelação **Conhecido e Desprovido**, mantendo-se incólume a sentença vergastada.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na **Sessão Ordinária realizada em 20 de junho de 2021 (Plenário Virtual)**, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER** e **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso de Apelação, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0010368-86.2014.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

APELADA: SALES LEITE DA SILVA

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO



RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.**, inconformada com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS**, ajuizada contra si por **SALES LEITE DA SILVA**, julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial.

Em sua exordial (ID. 5080882), narrou a autor/apelado ter celebrado com as requeridas (Construtora Leal Moreira LTDA., PDG Realty S.A., e Moscou Incorporadora LTDA.) contrato de promessa de compra e venda, relativo a aquisição de apartamento no empreendimento Residencial Jardim Aquarela II, cuja previsão de entrega era para 31 de dezembro de 2014, sendo comunicado, posteriormente, pela construtora que as obras não poderiam ser iniciadas em razão de alegada inviabilidade do empreendimento, não sendo o imóvel entregue na data pactuada.

Pleiteou, assim, precipuamente, pela concessão da gratuidade de justiça; bem como pela procedência da exordial para que fosse declarada a rescisão contratual com a devolução integral dos valores pagos pela autora, bem como a reparação pelos danos materiais e morais impingidos.

Juntou o autor, documentos para subsidiar o seu pleito.

Em decisão de ID. 5080885, deferiu o juízo primevo a concessão do benefício da gratuidade de justiça ao autor.

Em contestação (ID. 5080885), arguiu, em suma, a requerida Construtora Leal Moreira Ltda., a ilegitimidade passiva; a inexistência de ato ilícito e a inoccorrência de danos morais; bem como a impossibilidade de devolução dos valores pagos, pugnando, assim, pela improcedência da demanda.

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID. 5080909), que, julgou parcialmente procedente os pedidos autorais para declarar rescindido o contrato entabulado entre as partes, com a restituição integral dos valores pagos pelo autor; condenar as requeridas ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% do valor atualizado do imóvel, como prestação mensal a partir da data prevista para a entrega do imóvel; condenar ao pagamento de danos morais no importe total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e, ainda, decretou a indisponibilidade do bem até a efetiva satisfação da obrigação.

Inconformada, a requerida CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA interpôs Recurso de Apelação (ID. 5080910).



Alega, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, visto que o contrato de promessa de compra e venda objeto da lide, teria sido pactuado pelo autor com a requerida Moscou Incorporadora LTDA., pessoa jurídica distinta da apelante.

Aduz, no mérito, inexistir qualquer ilicitude na sua conduta, uma vez que os motivos que ensejaram a rescisão do ajuste, decorreram de fatos alheios a sua vontade.

Argui que a determinação de restituição dos valores pagos e a condenação ao pagamento de lucros cessantes, seriam incompatíveis entre si, constituindo vedado *bis in idem*.

Argumenta que a eventual incidência de lucros cessantes deve ter como base os valores efetivamente pagos pelo autor e, não, o valor atualizado do imóvel conforme perfilhou o juízo “*ad quo*”.

Arrazoa inexistir lesão extrapatrimonial a ensejar o dever de indenizar, visto não ter restado demonstrado a ocorrência de dano a honra, a imagem e a moral do autor/apelado.

Sustenta, ainda, que o *quantum* indenizatório fixado à título de danos morais seria excessivamente exacerbado, razão pela qual, na hipótese de manutenção da condenação defende sua minoração.

Pleiteiam, assim, o provimento do recurso apelatório para que seja reformada integralmente a sentença de piso julgando-se improcedente a pretensão autoral.

Em contrarrazões (ID. 5080912), aduz o autor/apelado que o recurso apelatório da construtora seria desprovido de fundamentos jurídicos aptos a ensejar a reforma da sentença, razão pela qual, defende o seu desprovimento, pugnando, ainda, pela majoração dos honorários advocatícios.

Após distribuição, coube-me a relatoria do processo.

Instada as partes acerca da possibilidade de conciliação (ID. 5142595), somente o autor/apelado se manifestou favoravelmente ao acordo (ID. 5153846), enquanto, a construtora apelante se manifestou contrária a composição (ID. 5252549).

É o relatório.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora

VOTO



VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pela apelante, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL

Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, os recursos em exame serão apreciados sob deste, visto que a vergasta decisão foi publicada na vigência do Novo Diploma Processual Civil.

QUESTÕES PRELIMINARES

Antes de adentrar ao mérito da demanda, atendo-me ao exame da questão preliminar suscitadas pela construtora apelante.

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA

Consta das razões arguidas em preliminar pela apelante, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, visto que o contrato de promessa de compra e venda teria sido entabulado entre o apelado e a Moscou Incorporadora Ltda.

Com efeito, ainda que o contrato de compra e venda do imóvel tenha sido firmado entre o autor/apelado e a empresa Moscou Incorporadora Ltda., depreende-se dos autos que a ora apelante, Construtora Leal Moreira Ltda., e a prefalada incorporadora atuam em parceria comercial.

Como é sabido, os serviços prestados pelas construtoras e pelas incorporadoras, estão interligados na mesma cadeia de fornecimento, em clara relação de parceria comercial.

Da mesma forma, em se tratando de relação de consumo, existe solidariedade entre todos os fornecedores da cadeia de consumo relativamente aos serviços prestados, em observância ao art. 7º, Parágrafo único, e art. 25, §1º ambos do CDC.

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.



Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.

[...]

Art. 25. É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenua a obrigação de indenizar prevista nesta e nas seções anteriores.

§ 1º Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores.

Ademais, cabe ressaltar que no próprio instrumento de confissão de dívida (ID. 5080883 – p. 10-11) pactuado entre os litigantes, constam as logomarcas da ora apelante, de modo que ao emprestar sua marca e prestígio no mercado para impulsionar as vendas e atingir o sucesso do empreendimento, deve suportar solidariamente, também, os danos eventualmente impingidos a terceiros, razão pela qual não há que se falar em ilegitimidade passiva desta.

Nesse sentido, vejamos precedentes jurisprudenciais desta Egrégia Corte, *in verbis*:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO CONTRATUAL PARA ENTREGA. ATRASO POR CULPA DA CONSTRUTORA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. REJEITADA. RESPONSABILIDADE COMO FORNECEDORA NOS TERMOS DO CDC. TUTELA ANTECIPADA. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INADIMPLEMENTO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC. FIXAÇÃO DOS ALUGUÉIS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. TUTELA MANTIDA. PRECEDENTES STJ E DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

(TJ/PA - AI 2015.03227118-34, 150.397, Rel. José Maria Teixeira Do Rosário, Órgão Julgador 4ª Câmara Cível Isolada. Julgado em 27-07-2015. Publicado em 02-09-2015). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS COM PEDIDO DE LIMINAR E LUCROS CESSANTES. DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA ANTECIPADA E DETERMINOU O CONGELAMENTO DO VALOR DO IMÓVEL, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 2.000,00. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA. REJEITADA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DO AGRAVADO. REJEITADA. MÉRITO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PREJUÍZO MAIOR DO COMPRADOR. CONGELAMENTO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. [...] III - Alegam as agravantes que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA é parte ilegítima para figurar no processo, em virtude do contrato haver sido celebrado com a GUNDEL INCORPORADORA LTDA. O agravado contrapõe-se, alegando que as duas fizeram contrato de parceria no referido empreendimento, o que se comprova pela cópia dos contratos, que se apresentam em papel timbrado da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA, a qual se responsabiliza por todas as informações e esclarecimentos aos clientes, razão pela qual não pode ser declarada parte ilegítima na ação. Diante da comprovação da presença efetiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA no



referido contrato, através dos documentos juntados aos autos, entendo que ela, de fato, faz parte da relação contratual e, portanto, da relação processual, não podendo, por isso, ser declarada como parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação. Rejeito, portanto, esta preliminar [...] VIII - Diante do exposto, voto pelo conhecimento e desprovemento do recurso de agravo, mantendo a decisão recorrida em todos os seus termos. (TJ/PA – AI 2015.01809227-63, 146.419, Rel. Gleide Pereira de Moura, Órgão Julgador 1ª Câmara Cível Isolada, Julgado em 14-05-2015. Publicado em 27-05-2015). (Grifei).

Destarte, pelas razões expostas alhures, não há como reconhecer a alegada ilegitimidade da construtora, ora apelante para figurar no polo passivo da demanda.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO** a **PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA**.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal a ausência de conduta ilícita da incorporadora a ensejar a rescisão do contrato; a impossibilidade de cumulação da restituição de valores e lucros cessantes; a inexistência de danos morais e a necessidade de minoração do *quantum* indenizatório.

Consta das razões deduzidas pela ora apelante que inexistiria qualquer conduta ilícita da construtora a ensejar a resilição do contrato com a restituição integral dos valores pagos como perfilhado na sentença; que a determinação de restituição dos valores pagos e a condenação ao pagamento de lucros cessantes, seriam incompatíveis entre si, constituindo vedado *bis in idem*; que a eventual incidência de lucros cessantes de ter como base os valores efetivamente pagos pelo autor e, não, o valor atualizado do imóvel; inexistir lesão extrapatrimonial a ensejar o dever de indenizar, visto não ter restado demonstrado a ocorrência de dano a honra, a imagem e a moral do autor/apelado; bem como, que o *quantum* indenizatório fixado à título de danos morais seria excessivamente exacerbado, razão pela qual, na hipótese de manutenção da condenação defende sua minoração.

Do Inadimplemento Contratual e da Rescisão do Ajuste

Analisando detidamente os autos, verifica-se que o contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária firmado entre as partes, estabeleceu como prazo de entrega da obra 31 de dezembro de 2014 (Item 5), que, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias previsto no ajuste, configura como limite para conclusão do empreendimento o dia 31 de



junho de 2015.

Ocorre que até a prolação da sentença na ação de conhecimento em setembro de 2019, inexistia comprovação de que o empreendimento imobiliário havia sido entregue, de forma que, considerando o aludido período, já se ultrapassa o termo originário para a entrega das chaves, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, restando, portanto, incontroverso nos autos a não entrega do imóvel adquirido pelo autor/apelado na data aprazada e, por conseguinte, o inadimplemento contratual da incorporadora apelante.

Assim, no que concerne à rescisão do contrato firmado entre as partes, resta assente que tal resilição ocorre por culpa exclusiva das construtoras, conclusão que tem base na confirmação dos fatos declinados alhures, consequência de atraso para a entrega do imóvel adquirido, impondo-se o retorno das partes ao *status quo ante*, como forma de primar a boa-fé objetiva.

Nesse diapasão, sendo incontestes a culpa das construtoras pela rescisão do contrato, não há que se falar em aplicação de cláusula sancionatória de retenção de valores à título de taxa administrativa.

Cumprido destacar, que o Superior Tribunal de Justiça sumulou entendimento no sentido de que sendo a rescisão oriunda de culpa exclusiva do vendedor, no caso em tela a apelante, a restituição das parcelas pagas deve ser integral, senão vejamos:

STJ - 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.*

Nesse sentido, vejamos entendimento perfilhado pela jurisprudência pátria acerca da matéria:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA ACIONADA PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO PROVADO. CONTRATO RESCINDIDO. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA. DANO MORAL MINORADO. VALOR ARBITRADO EM DESACORDO COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE PARA REDUZIR O VALOR FIXADO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.

(TJ-BA - APL: 09617023420158050113, Relator: Maria de Fátima Silva Carvalho, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: 11/07/2018). (Grifei).



CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 543 DO STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PARCELA QUE TAMBÉM DEVE SER INTEGRALMENTE RESTITUÍDA. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. TAXA SELIC. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A promitente vendedora, ao postergar a entrega do empreendimento para data posterior ao prazo estipulado em contrato, deu causa à resolução antecipada do negócio, devendo, portanto, restituir integralmente os valores antecipados pelo promitente comprador, na forma da súmula nº 543 do STJ 2. Uma vez evidenciada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão do contrato, o consumidor não deve ser penalizado pela sua falha, de modo que devem ser restituídos todos os valores antecipados pelo Agravado, incluindo-se a comissão de corretagem. 3. O Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas editou a Portaria 1.855/2016, segundo a qual, a partir de 11/01/2003, a taxa SELIC deve ser aplicada como índice para aplicação dos juros e correção monetária. 4. Agravo de instrumento conhecido e dar parcial provimento.**

(TJ-AM 40014119520188040000 AM 4001411-95.2018.8.04.0000, Relator: Maria das Graças Pessoa Figueiredo, Primeira Câmara Cível, Data de Julgamento: 09/07/2018). (Grifei).

CIVIL E PROCESSO CIVIL. **CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RETENÇÃO. CLÁUSULA ABUSIVA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. 1. Configurado o atraso na conclusão das obras, patente o interesse de agir do autor ao demandar a indenização decorrente da mora contratual por parte da empresa construtora. [...]. 5. Evidenciado que a construtora foi a responsável pela rescisão contratual, por não entregar o imóvel na data prevista na avença, não há que se falar em aplicação de cláusula contratual que prevê a retenção de elevado percentual no caso de desistência do negócio pelo promitente comprador. [...]. 7. Recurso da apelante conhecido e parcialmente provido.**

(TJ-DF - APC: 20140111573575, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, Data de Julgamento: 21/10/2015, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 29/10/2015). (Grifei).

Destarte, no caso dos autos resta demonstrada a responsabilidade da apelante pelo atraso na entrega do imóvel por período que ultrapassa a própria cláusula de tolerância prevista em contrato o que justifica sua rescisão com restituição integral das parcelas pagas pela apelada.

Dos Lucros Cessantes



Acerca da fixação de lucros cessantes, impõe-se o reconhecimento da mora da construtora, quando do atraso na entrega do bem além da tolerância contratual, configurada de plano a partir do encerramento deste, sendo devidos alugueis, a título de lucros cessantes, como medida objetiva de aferição daquilo que o comprador/apelado teriam obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel, senão vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. **1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.** 2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013). (Grifei).

Outrossim, acerca da variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrado pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo da construtora, sem prejuízo, frisa-se da incidência da multa prevista em contrato.

Nesse sentido, recente julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. **1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado.** 2. Em função dessa violação contratual, o juízo a quo determinou às agravantes que pagassem, a título de lucros cessantes, 1% (um por cento) do valor do imóvel; determinou que fosse aplicada a taxa de correção pelo INCC ou IPCA, sobre o saldo devedor, sendo aplicado o menor; por fim, deferiu o pedido para que a os agravantes pagassem mensalmente 0,5% por cento do valor do imóvel, referente à cláusula penal, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais). 3. Agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada em relação ao pagamento de lucros cessantes, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano. 4. Em relação ao



argumento de que no contrato já havia previsão de pagamento de 0,5% do preço da unidade e que, portanto, não caberia o pagamento de alugueis mensais, não se sustenta, pois tal previsão refere-se a cláusula penal, cuja natureza é distinta da dos lucros cessantes e portanto, podem cumular. **5. Considero justo e razoável o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual mantenho o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada.** 6. As agravantes alegam a impossibilidade de substituição do índice de correção monetária, alegando que deve ser aplicado o INCC, por ser o índice contratualmente adotado. 7. Contudo, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do imóvel é cabível a utilização do IPCA, quando este é mais vantajoso para o consumidor em relação ao INCC. 8. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

(TJ/PA – AI 2017.03777104-45, 180.167, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-08, Publicado em 2017-09-05). (Grifei).

Assim, adequada revela-se a fixação de lucro cessantes no caso em apreciação, não se evidenciando excessivo o percentual fixado, razão pela qual não merece reparo o *decisum* recorrido neste ponto.

Por fim, insta esclarecer que o lucro cessante, que visa ressarcir o comprador dos prejuízos ocasionados pelo descumprimento contratual, possui natureza diversa da necessidade de restituição dos valores pagos pelo comprador, que, decorre da resilição do contrato por culpa exclusiva do vendedor e da consequência lógica desse fato, que, é o retorno ao *status quo ante*, inexistindo, assim, qualquer incompatibilidade na sua cumulação.

Do Dano Moral

No que concerne a alegação da apelante de que inexistiria lesão ao estado emocional, psíquico ou a personalidade do requerente/apelado, que justifique a fixação de indenização a título de dano moral, impõe-se tecer algumas considerações.

Com efeito, a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, a presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade entre ambos.

Noutras palavras, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

Nesse sentido, preleciona a doutrina civilista pátria:



"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima".

(FELIPE, Jorge Franklin Alves. *Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito*. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).

O dano moral, portanto, é lesão que integra os direitos da personalidade, tal como o direito à vida, à liberdade, à intimidade, à privacidade, à honra (reputação), à imagem, à intelectualidade, à integridade física e psíquica, de forma mais ampla a dignidade da pessoa humana.

Nessa esteira, tem-se que configura dano moral aquela lesão que, excedendo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.

O diploma cível pátrio estabelece expressamente em seu art. 186, a possibilidade de reparação civil decorrente de ato ilícito, inclusive nas hipóteses em que o dano seja de caráter especificamente moral.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

No caso *sub examine*, tenho que o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega do imóvel, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem dessa monta cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de modo que a sua frustração, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pela construtora na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVO NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. **AUSÊNCIA DE PROVA**



DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA. Recurso conhecido e desprovido.

(TJ/PA – AP 2017.01834024-70, 174.393, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-08, publicado em 2017-05-09) (Grifei).

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. **QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA RECORRENTE A CONFIABILIDADE DE UM NEGÓCIO JURÍDICO DOS MAIS SIGNIFICATIVOS, A AQUISIÇÃO DE SUA MORADIA. 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. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

(TJ/PA – AP 2017.01736900-54, 174.323, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-05-04). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS REPRESENTADOS PELO (LUCRO CESSANTE). PREJUÍZOS PRESUMIDOS (PRECEDENTES - STJ). RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. **A r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa. Examinou todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada no importe de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento), ao mês desde a citação (art. 405 do Código de processo Civil) e correção monetária pelo INPC, desde a sentença, obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. (Precedentes).** [...]. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, NEGOU PROVIMENTO ao recurso de apelação. Confirma-se na integralidade a r. sentença a quo, nos termos da fundamentação exposta.

(TJ/PA – AP 2017.02644652-73, 177.154, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-19, publicado em 2017-06-26). (Grifei).



Revela-se, portanto, assente o prejuízo suportado pelo apelado, sendo evidente a frustração deste, que investiu seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel residencial, e após longo lapso temporal não pode utilizar o bem, de modo que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial a este, sendo fato gerador de danos morais os sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Desse modo, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, não merecendo reparo a decisão atacada nesse ponto.

Do Quantum Indenizatório

A justa definição do importe indenizatório a ser estabelecido em sede de dano extrapatrimonial, é sempre uma questão de significativa complexidade, uma vez que inexistente critério objetivo para determinação exata do valor adequado a compensar a dor, o constrangimento, e as demais correlatas lesões a personalidade da pessoa atingida.

Nesta senda, imperioso é o ensinamento de Teresa Ancona Lopes de Magalhães:

"A ofensa derivada de lesão a um direito da personalidade não pode ficar impune e, dentro do campo da responsabilidade civil, a sua reparação tem que ser a mais integral possível para que, caso não possam as coisas voltar ao estado em que se encontravam antes, tenha a vítima do dano, pelo menos alguma satisfação ou compensação e, dessa forma, possa ver minorado o seu padecimento".

(MAGALHÃES, Teresa Ancona Lopez de. *O Dano Estético*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais).

Na verdade, o objetivo da indenização pecuniária decorrente de dano moral, não é repor um desfalque patrimonial, mas representar para o lesionado uma satisfação igualmente moral ou, que seja, psicologicamente capaz de neutralizar ou mitigar em parte o sofrimento impingido.

Assim, inexistindo fundamento para a mensuração objetiva do *quantum*, deve o julgador arbitrá-lo mediante estimativa que considere a necessidade de, com a quantia, minorar a lesão imposta ao ofendido, sem, contudo, assentar-se em elementos unicamente subjetivos.

In casu, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se adequado o *quantum* indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), encontrando-se, inclusive em consonância aos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência deste Tribunal em casos similares, conforme precedentes *in verbis*:



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. **ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE OBRA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS. DIVERGÊNCIA SOMENTE EM RELAÇÃO AO QUANTUM INDENIZATÓRIO.** RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. Recurso de Apelação conhecido e parcialmente provido, à unanimidade, **a fim de elevar a condenação em danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais).**

(TJ/PA – AP 4099264, 4099264, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-11-24, Publicado em 2020-12-01). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

1) Não há que se falar em extinção ou suspensão do presente feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, diante da iliquidez da condenação. 2) Ressalta-se que, apesar do contrato prevê cláusula de tolerância válida, prorrogando o prazo de entrega do imóvel por mais 180 (cento e oitenta) dias (cláusula 6ª, VII do contrato ? fl. 27-v), o juízo ?a quo? desconsiderou sua aplicação no caso concreto, pelos incorporadores não haver comprovado a ocorrência de caso fortuito ou força maior, não tendo a apelante recorrido desse ponto da sentença. Desta forma, sendo tal direito disponível, a ausência de recurso quanto a respectiva matéria impossibilita a alteração da sentença por meio do presente julgado, razão pela qual tenho por considerar que o termo final para a entrega da obra permaneceu no dia 30/06/2013. **3) Entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte das Incorporadoras apelantes e, em contrapartida, não restou comprovado nos autos o inadimplemento por partes dos compradores, ora apelados, pelo o que não é possível imputar a estes a causa da rescisão contratual.** 4) **Dada a culpa exclusiva das Incorporadoras na rescisão do contrato, os compradores devem receber a integralidade dos valores pagos conforme estabelecido na sentença combatida, que está em consonância ao enunciado da súmula 543 do STJ.** 5) **Danos morais devidos. A mora das Incorporadoras perdurou prazo superior a 01 (um) ano, o que configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais aos autores, pelo o que entendo devida tal parcela.** 6) **Entretanto, é necessário quantificar a lesão sofrida com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com a devida correlação entre o dano gerado e a realidade dos fatos, pelo o que concluo pela redução do quantum arbitrado para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida pelo INPC a partir da publicação desta decisão (súmula 362 do STJ), acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do evento danoso (súmula 54 STJ).** 7) Recurso conhecido e parcialmente provido.

(TJ/PA – AP 2020.02616514-47, 215.692, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18). (Grifei).

Destarte, tem-se que o valor fixado em sentença, no importe total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais),



mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pela apelada, não sendo exacerbado ao ponto de ensejar a sua minoração.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** do Recurso de Apelação e **NEGO-LHE PROVIMENTO** mantendo a sentença vergastada em sua integralidade, nos termos da fundamentação.

É como voto.

Belém, 20 de junho de 2021.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora

Belém, 28/07/2021



APELAÇÃO CÍVEL N. 0010368-86.2014.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

APELADA: SALES LEITE DA SILVA

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.**, inconformada com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS**, ajuizada contra si por **SALES LEITE DA SILVA**, julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial.

Em sua exordial (ID. 5080882), narrou a autor/apelado ter celebrado com as requeridas (Construtora Leal Moreira LTDA., PDG Realty S.A., e Moscou Incorporadora LTDA.) contrato de promessa de compra e venda, relativo a aquisição de apartamento no empreendimento Residencial Jardim Aquarela II, cuja previsão de entrega era para 31 de dezembro de 2014, sendo comunicado, posteriormente, pela construtora que as obras não poderiam ser iniciadas em razão de alegada inviabilidade do empreendimento, não sendo o imóvel entregue na data pactuada.

Pleiteou, assim, precipuamente, pela concessão da gratuidade de justiça; bem como pela procedência da exordial para que fosse declarada a rescisão contratual com a devolução integral dos valores pagos pela autora, bem como a reparação pelos danos materiais e morais impingidos.

Juntou o autor, documentos para subsidiar o seu pleito.

Em decisão de ID. 5080885, deferiu o juízo primevo a concessão do benefício da gratuidade de justiça ao autor.

Em contestação (ID. 5080885), arguiu, em suma, a requerida Construtora Leal Moreira Ltda., a ilegitimidade passiva; a inexistência de ato ilícito e a inocorrência de danos morais; bem como a impossibilidade de devolução dos valores pagos, pugnando, assim, pela improcedência da demanda.



O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID. 5080909), que, julgou parcialmente procedente os pedidos autorais para declarar rescindido o contrato entabulado entre as partes, com a restituição integral dos valores pagos pelo autor; condenar as requeridas ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% do valor atualizado do imóvel, como prestação mensal a partir da data prevista para a entrega do imóvel; condenar ao pagamento de danos morais no importe total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e, ainda, decretou a indisponibilidade do bem até a efetiva satisfação da obrigação.

Inconformada, a requerida CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA interpôs Recurso de Apelação (ID. 5080910).

Alega, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, visto que o contrato de promessa de compra e venda objeto da lide, teria sido pactuado pelo autor com a requerida Moscou Incorporadora LTDA., pessoa jurídica distinta da apelante.

Aduz, no mérito, inexistir qualquer ilicitude na sua conduta, uma vez que os motivos que ensejaram a resilição do ajuste, decorreram de fatos alheios a sua vontade.

Argui que a determinação de restituição dos valores pagos e a condenação ao pagamento de lucros cessantes, seriam incompatíveis entre si, constituindo vedado *bis in idem*.

Argumenta que a eventual incidência de lucros cessantes deve ter como base os valores efetivamente pagos pelo autor e, não, o valor atualizado do imóvel conforme perfilhou o juízo "*ad quo*".

Arrazoa inexistir lesão extrapatrimonial a ensejar o dever de indenizar, visto não ter restado demonstrado a ocorrência de dano a honra, a imagem e a moral do autor/apelado.

Sustenta, ainda, que o *quantum* indenizatório fixado à título de danos morais seria excessivamente exacerbado, razão pela qual, na hipótese de manutenção da condenação defende sua minoração.

Pleiteiam, assim, o provimento do recurso apelatório para que seja reformada integralmente a sentença de piso julgando-se improcedente a pretensão autoral.

Em contrarrazões (ID. 5080912), aduz o autor/apelado que o recurso apelatório da construtora seria desprovido de fundamentos jurídicos aptos a ensejar a reforma da sentença, razão pela qual, defende o seu desprovimento, pugnando, ainda, pela majoração dos honorários advocatícios.

Após distribuição, coube-me a relatoria do processo.

Instada as partes acerca da possibilidade de conciliação (ID. 5142595), somente o autor/apelado se manifestou favoravelmente ao acordo (ID. 5153846), enquanto, a construtora apelante se manifestou contrária a composição (ID. 5252549).



É o relatório.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora



VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pela apelante, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL

Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, os recursos em exame serão apreciados sob deste, visto que a vergasta decisão foi publicada na vigência do Novo Diploma Processual Civil.

QUESTÕES PRELIMINARES

Antes de adentrar ao mérito da demanda, atenho-me ao exame da questão preliminar suscitadas pela construtora apelante.

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA

Consta das razões arguidas em preliminar pela apelante, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, visto que o contrato de promessa de compra e venda teria sido entabulado entre o apelado e a Moscou Incorporadora Ltda.

Com efeito, ainda que o contrato de compra e venda do imóvel tenha sido firmado entre o autor/apelado e a empresa Moscou Incorporadora Ltda., depreende-se dos autos que a ora apelante, Construtora Leal Moreira Ltda., e a prefalada incorporadora atuam em parceria comercial.

Como é sabido, os serviços prestados pelas construtoras e pelas incorporadoras, estão interligados na mesma cadeia de fornecimento, em clara relação de parceria comercial.

Da mesma forma, em se tratando de relação de consumo, existe solidariedade entre todos os fornecedores da cadeia de consumo relativamente aos serviços prestados, em observância ao art. 7º, Parágrafo único, e art. 25, §1º ambos do CDC.

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.

Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.



[...]

Art. 25. *É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenuie a obrigação de indenizar prevista nesta e nas seções anteriores.*

§ 1º *Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores.*

Ademais, cabe ressaltar que no próprio instrumento de confissão de dívida (ID. 5080883 – p. 10-11) pactuado entre os litigantes, constam as logomarcas da ora apelante, de modo que ao emprestar sua marca e prestígio no mercado para impulsionar as vendas e atingir o sucesso do empreendimento, deve suportar solidariamente, também, os danos eventualmente impingidos a terceiros, razão pela qual não há que se falar em ilegitimidade passiva desta.

Nesse sentido, vejamos precedentes jurisprudenciais desta Egrégia Corte, *in verbis*:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO CONTRATUAL PARA ENTREGA. ATRASO POR CULPA DA CONSTRUTORA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. REJEITADA. RESPONSABILIDADE COMO FORNECEDORA NOS TERMOS DO CDC. TUTELA ANTECIPADA. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INADIMPLEMENTO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC. FIXAÇÃO DOS ALUGUÉIS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. TUTELA MANTIDA. PRECEDENTES STJ E DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

(TJ/PA - AI 2015.03227118-34, 150.397, Rel. José Maria Teixeira Do Rosário, Órgão Julgador 4ª Câmara Cível Isolada. Julgado em 27-07-2015. Publicado em 02-09-2015). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS COM PEDIDO DE LIMINAR E LUCROS CESSANTES. DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA ANTECIPADA E DETERMINOU O CONGELAMENTO DO VALOR DO IMÓVEL, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 2.000,00. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA. REJEITADA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DO AGRAVADO. REJEITADA. MÉRITO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PREJUÍZO MAIOR DO COMPRADOR. CONGELAMENTO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. [...] III - Alegam as agravantes que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA é parte ilegítima para figurar no processo, em virtude do contrato haver sido celebrado com a GUNDEL INCORPORADORA LTDA. O agravado contrapõe-se, alegando que as duas fizeram contrato de parceria no referido empreendimento, o que se comprova pela cópia dos contratos, que se apresentam em papel timbrado da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA, a qual se responsabiliza por todas as informações e esclarecimentos aos clientes, razão pela qual não pode ser declarada parte ilegítima na ação. Diante da comprovação da presença efetiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA no referido contrato, através dos documentos juntados aos autos, entendo que ela, de fato, faz parte da relação contratual e, portanto, da relação



processual, não podendo, por isso, ser declarada como parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação. Rejeito, portanto, esta preliminar [...] VIII - Diante do exposto, voto pelo conhecimento e desprovemento do recurso de agravo, mantendo a decisão recorrida em todos os seus termos.
(TJ/PA – AI 2015.01809227-63, 146.419, Rel. Gleide Pereira de Moura, Órgão Julgador 1ª Câmara Cível Isolada, Julgado em 14-05-2015. Publicado em 27-05-2015). (Grifei).

Destarte, pelas razões expostas alhures, não há como reconhecer a alegada ilegitimidade da construtora, ora apelante para figurar no polo passivo da demanda.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO a PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA.**

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal a ausência de conduta ilícita da incorporadora a ensejar a rescisão do contrato; a impossibilidade de cumulação da restituição de valores e lucros cessantes; a inexistência de danos morais e a necessidade de minoração do *quantum* indenizatório.

Consta das razões deduzidas pela ora apelante que inexistiria qualquer conduta ilícita da construtora a ensejar a resilição do contrato com a restituição integral dos valores pagos como perfilhado na sentença; que a determinação de restituição dos valores pagos e a condenação ao pagamento de lucros cessantes, seriam incompatíveis entre si, constituindo vedado *bis in idem*; que a eventual incidência de lucros cessantes de ter como base os valores efetivamente pagos pelo autor e, não, o valor atualizado do imóvel; inexistir lesão extrapatrimonial a ensejar o dever de indenizar, visto não ter restado demonstrado a ocorrência de dano a honra, a imagem e a moral do autor/apelado; bem como, que o *quantum* indenizatório fixado à título de danos morais seria excessivamente exacerbado, razão pela qual, na hipótese de manutenção da condenação defende sua minoração.

Do Inadimplemento Contratual e da Rescisão do Ajuste

Analisando detidamente os autos, verifica-se que o contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária firmado entre as partes, estabeleceu como prazo de entrega da obra 31 de dezembro de 2014 (Item 5), que, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias previsto no ajuste, configura como limite para conclusão do empreendimento o dia 31 de junho de 2015.



Ocorre que até a prolação da sentença na ação de conhecimento em setembro de 2019, inexistia comprovação de que o empreendimento imobiliário havia sido entregue, de forma que, considerando o aludido período, já se ultrapassa o termo originário para a entrega das chaves, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, restando, portanto, incontroverso nos autos a não entrega do imóvel adquirido pelo autor/apelado na data aprazada e, por conseguinte, o inadimplemento contratual da incorporadora apelante.

Assim, no que concerne à rescisão do contrato firmado entre as partes, resta assente que tal resilição ocorre por culpa exclusiva das construtoras, conclusão que tem base na confirmação dos fatos declinados alhures, consequência de atraso para a entrega do imóvel adquirido, impondo-se o retorno das partes ao *status quo ante*, como forma de primar a boa-fé objetiva.

Nesse diapasão, sendo incontestado a culpa das construtoras pela rescisão do contrato, não há que se falar em aplicação de cláusula sancionatória de retenção de valores à título de taxa administrativa.

Cumprido destacar, que o Superior Tribunal de Justiça sumulou entendimento no sentido de que sendo a rescisão oriunda de culpa exclusiva do vendedor, no caso em tela a apelante, a restituição das parcelas pagas deve ser integral, senão vejamos:

STJ - 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.*

Nesse sentido, vejamos entendimento perfilhado pela jurisprudência pátria acerca da matéria:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA ACIONADA PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO PROVADO. CONTRATO RESCINDIDO. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA. DANO MORAL MINORADO. VALOR ARBITRADO EM DESACORDO COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE PARA REDUZIR O VALOR FIXADO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.

(TJ-BA - APL: 09617023420158050113, Relator: Maria de Fátima Silva Carvalho, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: 11/07/2018). (Grifei).



CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 543 DO STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PARCELA QUE TAMBÉM DEVE SER INTEGRALMENTE RESTITUÍDA. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. TAXA SELIC. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A promitente vendedora, ao postergar a entrega do empreendimento para data posterior ao prazo estipulado em contrato, deu causa à resolução antecipada do negócio, devendo, portanto, restituir integralmente os valores antecipados pelo promitente comprador, na forma da súmula nº 543 do STJ 2. Uma vez evidenciada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão do contrato, o consumidor não deve ser penalizado pela sua falha, de modo que devem ser restituídos todos os valores antecipados pelo Agravado, incluindo-se a comissão de corretagem. 3. O Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas editou a Portaria 1.855/2016, segundo a qual, a partir de 11/01/2003, a taxa SELIC deve ser aplicada como índice para aplicação dos juros e correção monetária. 4. Agravo de instrumento conhecido e dar parcial provimento.**

(TJ-AM 40014119520188040000 AM 4001411-95.2018.8.04.0000, Relator: Maria das Graças Pessoa Figueiredo, Primeira Câmara Cível, Data de Julgamento: 09/07/2018). (Grifei).

CIVIL E PROCESSO CIVIL. **CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RETENÇÃO. CLÁUSULA ABUSIVA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. 1. Configurado o atraso na conclusão das obras, patente o interesse de agir do autor ao demandar a indenização decorrente da mora contratual por parte da empresa construtora. [...]. 5. Evidenciado que a construtora foi a responsável pela rescisão contratual, por não entregar o imóvel na data prevista na avença, não há que se falar em aplicação de cláusula contratual que prevê a retenção de elevado percentual no caso de desistência do negócio pelo promitente comprador. [...]. 7. Recurso da apelante conhecido e parcialmente provido.**

(TJ-DF - APC: 20140111573575, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, Data de Julgamento: 21/10/2015, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 29/10/2015). (Grifei).

Destarte, no caso dos autos resta demonstrada a responsabilidade da apelante pelo atraso na entrega do imóvel por período que ultrapassa a própria cláusula de tolerância prevista em contrato o que justifica sua rescisão com restituição integral das parcelas pagas pela apelada.

Dos Lucros Cessantes

Acerca da fixação de lucros cessantes, impõe-se o reconhecimento da mora da



construtora, quando do atraso na entrega do bem além da tolerância contratual, configurada de plano a partir do encerramento deste, sendo devidos alugueis, a título de lucros cessantes, como medida objetiva de aferição daquilo que o comprador/apelado teriam obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel, senão vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. **1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.** 2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013). (Grifei).

Outrossim, acerca da variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrado pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo da construtora, sem prejuízo, frisa-se da incidência da multa prevista em contrato.

Nesse sentido, recente julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. **1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado.** 2. **Em função dessa violação contratual, o juízo a quo determinou às agravantes que pagassem, a título de lucros cessantes, 1% (um por cento) do valor do imóvel; determinou que fosse aplicada a taxa de correção pelo INCC ou IPCA, sobre o saldo devedor, sendo aplicado o menor;** por fim, deferiu o pedido para que a os agravantes pagassem mensalmente 0,5% por cento do valor do imóvel, referente à cláusula penal, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais). 3. Agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada em relação ao pagamento de lucros cessantes, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano. 4. Em relação ao argumento de que no contrato já havia previsão de pagamento de 0,5% do preço



da unidade e que, portanto, não caberia o pagamento de alugueis mensais, não se sustenta, pois tal previsão refere-se a cláusula penal, cuja natureza é distinta da dos lucros cessantes e portanto, podem cumular. **5. Considero justo e razoável o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual mantenho o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada.** 6. As agravantes alegam a impossibilidade de substituição do índice de correção monetária, alegando que deve ser aplicado o INCC, por ser o índice contratualmente adotado. 7. Contudo, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do imóvel é cabível a utilização do IPCA, quando este é mais vantajoso para o consumidor em relação ao INCC. 8. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

(TJ/PA – AI 2017.03777104-45, 180.167, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-08, Publicado em 2017-09-05). (Grifei).

Assim, adequada revela-se a fixação de lucro cessantes no caso em apreciação, não se evidenciando excessivo o percentual fixado, razão pela qual não merece reparo o *decisum* recorrido neste ponto.

Por fim, insta esclarecer que o lucro cessante, que visa ressarcir o comprador dos prejuízos ocasionados pelo descumprimento contratual, possui natureza diversa da necessidade de restituição dos valores pagos pelo comprador, que, decorre da resilição do contrato por culpa exclusiva do vendedor e da consequência lógica desse fato, que, é o retorno ao *status quo ante*, inexistindo, assim, qualquer incompatibilidade na sua cumulação.

Do Dano Moral

No que concerne a alegação da apelante de que inexistiria lesão ao estado emocional, psíquico ou a personalidade do requerente/apelado, que justifique a fixação de indenização a título de dano moral, impõe-se tecer algumas considerações.

Com efeito, a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, a presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade entre ambos.

Noutras palavras, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

Nesse sentido, preleciona a doutrina civilista pátria:



"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima".

(FELIPE, Jorge Franklin Alves. *Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito*. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).

O dano moral, portanto, é lesão que integra os direitos da personalidade, tal como o direito à vida, à liberdade, à intimidade, à privacidade, à honra (reputação), à imagem, à intelectualidade, à integridade física e psíquica, de forma mais ampla a dignidade da pessoa humana.

Nessa esteira, tem-se que configura dano moral aquela lesão que, excedendo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.

O diploma cível pátrio estabelece expressamente em seu art. 186, a possibilidade de reparação civil decorrente de ato ilícito, inclusive nas hipóteses em que o dano seja de caráter especificamente moral.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

No caso *sub examine*, tenho que o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega do imóvel, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem dessa monta cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de modo que a sua frustração, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pela construtora na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVO NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. **AUSÊNCIA DE PROVA**



DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA. Recurso conhecido e desprovido.

(TJ/PA – AP 2017.01834024-70, 174.393, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-08, publicado em 2017-05-09) (Grifei).

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. **QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA RECORRENTE A CONFIABILIDADE DE UM NEGÓCIO JURÍDICO DOS MAIS SIGNIFICATIVOS, A AQUISIÇÃO DE SUA MORADIA. 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. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

(TJ/PA – AP 2017.01736900-54, 174.323, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-05-04). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS REPRESENTADOS PELO (LUCRO CESSANTE). PREJUÍZOS PRESUMIDOS (PRECEDENTES - STJ). RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. **A r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa. Examinou todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada no importe de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento), ao mês desde a citação (art. 405 do Código de processo Civil) e correção monetária pelo INPC, desde a sentença, obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. (Precedentes).** [...]. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, NEGOU PROVIMENTO ao recurso de apelação. Confirma-se na integralidade a r. sentença a quo, nos termos da fundamentação exposta.

(TJ/PA – AP 2017.02644652-73, 177.154, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-19, publicado em 2017-06-26). (Grifei).



Revela-se, portanto, assente o prejuízo suportado pelo apelado, sendo evidente a frustração deste, que investiu seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel residencial, e após longo lapso temporal não pode utilizar o bem, de modo que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial a este, sendo fato gerador de danos morais os sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Desse modo, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, não merecendo reparo a decisão atacada nesse ponto.

Do Quantum Indenizatório

A justa definição do importe indenizatório a ser estabelecido em sede de dano extrapatrimonial, é sempre uma questão de significativa complexidade, uma vez que inexistente critério objetivo para determinação exata do valor adequado a compensar a dor, o constrangimento, e as demais correlatas lesões a personalidade da pessoa atingida.

Nesta senda, imperioso é o ensinamento de Teresa Ancona Lopes de Magalhães:

"A ofensa derivada de lesão a um direito da personalidade não pode ficar impune e, dentro do campo da responsabilidade civil, a sua reparação tem que ser a mais integral possível para que, caso não possam as coisas voltar ao estado em que se encontravam antes, tenha a vítima do dano, pelo menos alguma satisfação ou compensação e, dessa forma, possa ver minorado o seu padecimento".

(MAGALHÃES, Teresa Ancona Lopez de. *O Dano Estético*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais).

Na verdade, o objetivo da indenização pecuniária decorrente de dano moral, não é repor um desfalque patrimonial, mas representar para o lesionado uma satisfação igualmente moral ou, que seja, psicologicamente capaz de neutralizar ou mitigar em parte o sofrimento impingido.

Assim, inexistindo fundamento para a mensuração objetiva do *quantum*, deve o julgador arbitrá-lo mediante estimativa que considere a necessidade de, com a quantia, minorar a lesão imposta ao ofendido, sem, contudo, assentar-se em elementos unicamente subjetivos.

In casu, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se adequado o *quantum* indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), encontrando-se, inclusive em consonância aos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência deste Tribunal em casos similares, conforme precedentes *in verbis*:



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. **ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE OBRA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS. DIVERGÊNCIA SOMENTE EM RELAÇÃO AO QUANTUM INDENIZATÓRIO.** RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. Recurso de Apelação conhecido e parcialmente provido, à unanimidade, **a fim de elevar a condenação em danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais).**

(TJ/PA – AP 4099264, 4099264, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-11-24, Publicado em 2020-12-01). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

1) Não há que se falar em extinção ou suspensão do presente feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, diante da iliquidez da condenação. 2) Ressalta-se que, apesar do contrato prevê cláusula de tolerância válida, prorrogando o prazo de entrega do imóvel por mais 180 (cento e oitenta) dias (cláusula 6ª, VII do contrato ? fl. 27-v), o juízo ?a quo? desconsiderou sua aplicação no caso concreto, pelos incorporadores não haver comprovado a ocorrência de caso fortuito ou força maior, não tendo a apelante recorrido desse ponto da sentença. Desta forma, sendo tal direito disponível, a ausência de recurso quanto a respectiva matéria impossibilita a alteração da sentença por meio do presente julgado, razão pela qual tenho por considerar que o termo final para a entrega da obra permaneceu no dia 30/06/2013. **3) Entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte das Incorporadoras apelantes e, em contrapartida, não restou comprovado nos autos o inadimplemento por partes dos compradores, ora apelados, pelo o que não é possível imputar a estes a causa da rescisão contratual.** 4) **Dada a culpa exclusiva das Incorporadoras na rescisão do contrato, os compradores devem receber a integralidade dos valores pagos conforme estabelecido na sentença combatida, que está em consonância ao enunciado da súmula 543 do STJ.** 5) **Danos morais devidos. A mora das Incorporadoras perdurou prazo superior a 01 (um) ano, o que configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais aos autores, pelo o que entendo devida tal parcela.** 6) **Entretanto, é necessário quantificar a lesão sofrida com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com a devida correlação entre o dano gerado e a realidade dos fatos, pelo o que concluo pela redução do quantum arbitrado para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida pelo INPC a partir da publicação desta decisão (súmula 362 do STJ), acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do evento danoso (súmula 54 STJ).** 7) Recurso conhecido e parcialmente provido.

(TJ/PA – AP 2020.02616514-47, 215.692, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18). (Grifei).

Destarte, tem-se que o valor fixado em sentença, no importe total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais),



mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pela apelada, não sendo exacerbado ao ponto de ensejar a sua minoração.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** do Recurso de Apelação e **NEGO-LHE PROVIMENTO** mantendo a sentença vergastada em sua integralidade, nos termos da fundamentação.

É como voto.

Belém, 20 de junho de 2021.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora



APELAÇÃO CÍVEL N. 0010368-86.2014.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

APELADA: SALES LEITE DA SILVA

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – REJEITADA – PARCERIA COMERCIAL – SOLIDARIEDADE ENTRE AS CONSTRUTORAS – ARTS. 7º E 25º, §1º DO CDC – MÉRITO – INADIMPLENTO CONTRATUAL – ATRASO DE OBRA – INCORPORADORA QUE ENSEJOU A RESCISÃO DO CONTRATO – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA – SÚMULA 543 DO STJ – LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL – LEGALIDADE – VARIAÇÃO PERCENTUAL CONSAGRADA PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA – ATRASO DE 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 R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – SENTENÇA ESCORREITA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Preliminar de Ilegitimidade Passiva

1 – Tratando-se de relação de consumo, existe solidariedade entre todos os fornecedores da cadeia de consumo relativamente aos serviços prestados, em observância ao art. 7º, Parágrafo único, e art. 25, §1º ambos do CDC.

2 – Construtoras que ao emprestarem suas marcas e prestígio no mercado para impulsionar as vendas e atingir o sucesso do empreendimento, atuam em parceria comercial, não havendo que se falar em ilegitimidade passiva destas. **Preliminar Rejeitada.**

Mérito

3 – Constatado o atraso na entrega da obra, exasperando inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias previsto no ajuste, resta caracterizado o inadimplemento contratual da incorporadora apelante a ensejar a rescisão do contrato com a restituição integral dos valores pagos pela autora/apelada, em observância a Súmula 543 do STJ.



4 – Igualmente, são devidos aluguéis, a título de lucros cessantes, como medida objetiva de aferição daquilo que o comprador/apelado teria obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

5 – A variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrada pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo das construtoras.

6 – O lucro cessante, visa ressarcir o comprador dos prejuízos ocasionados pelo descumprimento contratual, possuindo natureza diversa da necessidade de restituição dos valores pagos pelo comprador, que, decorre da resilição do contrato por culpa exclusiva do vendedor, sendo a consequência lógica desse fato, o retorno ao *status quo ante*, inexistindo, assim, qualquer incompatibilidade na sua cumulação.

7 – O Descumprimento injustificado do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, exaurindo inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, é elemento caracterizador de dano extrapatrimonial.

8 – Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso injustificado de obra que ultrapassa o mero dissabor, revelando-se, adequado o *quantum* indenizatório total fixado na sentença recorrida no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

9 – Recurso de Apelação **Conhecido e Desprovido**, mantendo-se incólume a sentença vergastada.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na **Sessão Ordinária realizada em 20 de junho de 2021 (Plenário Virtual)**, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO** ao recurso de Apelação, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora Relatora





Assinado eletronicamente por: MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES - 28/07/2021 08:55:37

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21072808553770800000005531276>

Número do documento: 21072808553770800000005531276