



Número: **0803049-41.2017.8.14.0006**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **20/10/2020**

Valor da causa: **R\$ 196.500,00**

Processo referência: **0803049-41.2017.8.14.0006**

Assuntos: **Acidente de Trânsito, Interpretação / Revisão de Contrato, Indenização por Dano Material, Contratos de Consumo, Erro Médico**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
F B CORREA LTDA - ME (APELANTE)	LUCAS GOMES BOMBONATO (ADVOGADO)
CONSTRUTORA TENDA S.A. (APELANTE)	GUSTAVO DE CARVALHO AMAZONAS COTTA (ADVOGADO)
JOSE LISANDRO PEREIRA DE SIQUEIRA (APELADO)	JUCYLEIA DOS SANTOS DE SOUZA (ADVOGADO) ELIZELMA DA ASSUNCAO FRANCO MONTEIRO (ADVOGADO) MARCELO NORONHA CASSIMIRO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
6004515	17/08/2021 16:10	Acórdão	Acórdão
5857039	17/08/2021 16:10	Relatório	Relatório
5857042	17/08/2021 16:10	Voto do Magistrado	Voto
5857044	17/08/2021 16:10	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0803049-41.2017.8.14.0006

APELANTE: F B CORREA LTDA - ME, CONSTRUTORA TENDA S.A.

APELADO: JOSE LISANDRO PEREIRA DE SIQUEIRA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

APELAÇÃO EM AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE DANOS MORAIS: APELAÇÃO DE FB CORREA LTDA.-ME TEVE SEU SEGUIMENTO NEGADO, CONFORME A DECISÃO ID 5219336 – ANÁLISE TÃO SOMENTE DO RECURSO DA CONSTRUTORA TENDA S. A.; PRELIMINAR: OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE, REJEITADA – MÉRITO: RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE A IMOBILIÁRIA E A CONSTRUTORA – DANOS EMERGENTES DEVIDOS – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM ATENÇÃO AOS JULGADOS DA TURMA – REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL DE RESPONSABILIDADE DAS REQUERIDAS – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM CONSONÂNCIA COM O ART. 85 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Apelação em Ação de Obrigação de Fazer com Pedido de Danos Morais:
2. **DO RECURSO DE FB CORREA LTDA.-ME.** O recurso da FB Correa Ltda.-ME teve seu seguimento negado, restando, outrossim, a análise da Apelação da Construtora Tenda S. A., conforme consta da Decisão ID 5210336.
3. **PRELIMINAR: OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE, REJEITADA.** Em que pese a argumentação amealhada pelo recorrido, não se verifica ofensa ao Princípio da Dialeiticidade, o qual informa acerca da necessidade indicação das razões de fato e de direito pelas quais sustenta o recorrente deva ser anulada ou reformada a decisão hostilizada, por força do art. 1010, II e III do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria versada no presente recurso cinge-se à obrigação de fazer cumulada com danos morais.
4. Não se pode exigir do recorrente a dissociação completa das razões expostas na contestação no ato de ataque à sentença que lhe fora desfavorável, porquanto encontra sustentáculo naquela peça e nas demais peças processuais, tendo, outrossim, logrado êxito em



demonstrar as razões de sua irresignação e de seu pedido de reforma.

5. **MÉRITO**

6. Cinge-se a controvérsia recursal à responsabilidade exclusiva da corré FB Correa Ltda.-ME, afastamento da responsabilidade solidária entre as requeridas, não configuração de lucros cessantes e de danos morais, à redução do quantum indenizatório arbitrado à título de danos morais, impossibilidade de regularização do imóvel e minoração dos honorários advocatícios.

7. A questão principal volta-se à obrigação de fazer cumulada com danos morais ajuizada pelo recorrido em face da recorrente e de FB Correa Ltda.-Me, envolvendo a negociação da unidade 401 do empreendimento imobiliário Mirante do Lago.

8. **DA ALEGAÇÃO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA CORRÉ FB CORREA LTDA.-ME E AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE AS REQUERIDAS**

9. Analisados os autos, bem como em consulta ao Sistema LIBRA denota-se a existência da Ação Civil Pública n.º 0664673-97.2016.8.14.0301 ajuizada pelo Ministério Público Estadual em face da recorrente e da corré, em trâmite pela 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém, na qual, em que pese a pendência do julgamento de Embargos de Declaração, aquele Juízo reconheceu a responsabilidade solidária da recorrente em relação aos atos perpetrados pela FB Correa Ltda.-ME, mormente porque credenciada e identificada como agente da apelante, inclusive com uso de uniformes.

10. No decisum exarado pelo MM. Juízo da 13ª Vara Cível e Empresarial da Capital também restou assentada a configuração de relação de consumo e responsabilidade solidária entre a imobiliária e a construtora, bem como que assentou-se a aplicabilidade da Teoria da Aparência.

11. Especificamente no caso concreto, observa-se que o apelado efetuou o pagamento da 1ª parcela do contrato no valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil) por intermédio de transferência bancária, depositada na Conta 00130001378, Agência 1679 do Banco Santander, cuja titularidade se encontra em nome de F B CORREA LTDA-ME, sendo os R\$ 10.000,00 (dez mil reais) remanescentes parcelados em mais 20 (vinte) parcelas de 500,00 (quinhentos reais), com o vencimento da primeira em 15/11/2015, o que contrasta com alegação da recorrente, a qual descredenciou a Imobiliária apenas em meados de 2016.

12. Resta assente a responsabilidade da recorrente acerca da responsabilidade solidária da apelante à vista da configuração de relação de consumo.

13. **DOS LUCROS CESSANTES**

14. Para erigir a obrigatoriedade de pagamento de lucros cessantes na forma de dano emergente, resta suficiente a comprovação do efetivo prejuízo sofrido pela parte, de sorte que, no caso em comento, a entrega das chaves do empreendimento foi prevista para 30 dias após a celebração do pacto, o que não ocorreu e gerou-lhe o direito de perquirir tal verba, uma vez que a conduta que impediu a fruição do bem restou atribuída de forma solidária às rés.

15. **DOS DANOS MORAIS E SEU QUANTUM INDENIZATÓRIO**

16. No caso *sub examine*, observa-se o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega das chaves 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, com a ressalva de que o imóvel fora vendido por R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) dos quais R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil) foram pagos no ato, tendo o recorrente adentrado no bem somente em após 07/01/2017.

17. *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.

18. **IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL**

19. Por força de decisão judicial, o apelado já se encontra na posse do bem desde o ano de 2017, tendo esta tutela provisória sido confirmada em sede de sentença, devendo, outrossim, a



regularização do imóvel ser atribuída à recorrente, coma individualização da matrícula e consecutários.

20. **DA MINORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS**

21. A demanda fora ajuizada no ano de 2017, perdurando, portanto, há mais de 04 (quatro) anos, com a apresentação de Agravo de Instrumento, realização de audiências, manifestações das partes, estando, portanto, os honorários advocatícios consentâneos com o que dispõe o art. 85 do Código de Processo Civil, especialmente quanto ao grau de complexidade da demanda, zelo do profissional e local da prestação do serviço, não merecendo, assim, qualquer alteração.

22. Recurso conhecido e improvido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO**, tendo como apelante **F. B. CORREA LTDA.-ME** e **CONSTRUTORA TENDA S. A.** e apelado **JOSÉ LISANDRO PEREIRA DE SIQUEIRA**.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em **CONHECER DO RECURSO e NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Belém, 10 de agosto de 2021.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.

Desembargadora-Relatora

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO interposto por F. B. CORREA LTDA.-ME, inconformada com a Sentença proferida pelo MM. Juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua, que, nos autos da AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE DANOS MORAIS, ajuizada contra si e CONSTRUTORA TENDA S. A. por JOSÉ LISANDRO PEREIRA DE SIQUEIRA, ora apelada, julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na exordial.

O ora apelado aforou a ação acima mencionada, afirmando que entabulou, junto à ré F. B. Correa Ltda.-ME contrato para a aquisição da unidade 301, Torre 9, do empreendimento Mirante do Lago, cuja primeira parcela venceria em 15/11/2015, o qual lhe seria entregue em 30 (trinta) dias após a negociação, tendo o referido prazo se exaurido sem o cumprimento da promessa pela requerida.

Acrescentou que, após contato com as rés, fora informado que a unidade avençada estaria sob hipoteca, razão pela qual as requeridas lhe ofereceram a unidade 401 do mesmo empreendimento com o acréscimo do valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), o qual fora aceito, sem concretização, mais uma vez, da entrega.

Afirmou ter recebido as chaves do imóvel em 05/01/2016 e tentado para lá se mudar em 07/01/2017, sendo informado que havia comunicação por parte da construtora ao condomínio



quanto a não autorização da mudança e ocupação do bem, no qual adentrou à força, ante o pagamento realizado e para garantir a sua posse.

Considerando presentes os requisitos, o MM. Juízo ad quo deferiu o pedido de justiça gratuita e a liminar para garantir a posse do autor na posse do bem (ID 3842280).

O feito seguiu tramitação, culminando com a prolação da sentença (ID 3842354), que julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial no sentido de: 1. Confirmar a tutela de urgência antes deferida; 2. Determinar que as rés, solidariamente, realizem a regularização do imóvel, com a entrega do contrato de compra e venda firmado com o requerente, além da transferência de titularidade junto ao cartório de imóveis competente; 3. Condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da indenização por danos materiais na importância de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por mês de atraso na entrega do imóvel, a contar de setembro de 2015, até a data de recebimento do bem pelo autor, em janeiro de 2016, perfazendo o total de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais), corrigido pelo IGPM da Fundação Getúlio Vargas, a contar dos efetivos descontos, acrescidos de juros de 1% ao mês, com capitalização anual, a contar da data da citação; 4. Condenar solidariamente as requeridas a indenizar os danos morais suportados pelo autor na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), cujo valor deve ser corrigido pelo IGPM da Fundação Getúlio Vargas, acrescido de juros de 1% ao mês, com capitalização anual, a contar da data desta sentença.

Consta ainda da decisão, a condenação das rés ao pagamento das custas processuais e honorários ao advogado do autor em 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

A Tenda S. A. interpôs Embargos de Declaração (ID 3842356).

O autor requereu Cumprimento Provisório da Sentença (ID 3842359).

Na Decisão ID 3842370, o MM. Juízo ad quo não conheceu dos Embargos de Declaração e determinou a expedição de Mandado de Pagamento.

Inconformada, a F. B. Correa Ltda.-ME apresentou recurso de Apelação (ID 3842372).

Prima facie, requer o deferimento dos benefícios da Justiça Gratuita, aduzindo não estar mais atuando no mercado.

Pugna pela declaração da nulidade da sentença que não conheceu dos embargos de declaração, aduzindo, com base na jurisprudência do STJ, na hipótese de rejeição apenas, deve ser considerado o seu efeito interruptivo do referido recurso.

Defende a sua exclusão do bojo da obrigação de fazer sob o argumento de que, por ser mera imobiliária, não detém qualquer legitimidade e capacidade para realizar a regularização do imóvel, imputando esta responsabilidade à Tenda S. A.

Suscita a exclusão de sua condenação em lucros cessantes, refutando ter praticado qualquer ato ilícito no sentido de impedir que o Recorrido de tomasse posse do imóvel objeto da lide, razão pela qual, com base no art. 14, §3º, I do CDC, somente a Tenda S. A. poderia sofrer condenação.

Alternativamente, pugna: 1. Pela exclusão de qualquer condenação à título de danos morais devida por ausência de comprovação de qualquer ato ilícito praticado pela recorrente ou lesão de direitos de personalidade do recorrido; 2. Ou que qualquer nesta condenação ordem seja atribuída à Construtora Tenda S. A., por força do art. 13, I do CDC; 3. Pela Manutenção da condenação solidária da Rés a ressarcir a Recorrida pelos danos morais requeridos.

O apelado apresentou contrarrazões (ID 3842376) manifestando-se pelo improvimento do recurso.

A Construtora Tenda S. A. também interpôs recurso de Apelação (ID 3842379).

Esclarece ser sociedade empresária voltada ao ramo da construção civil há mais de 60 (sessenta) anos, afirmando que a corré FB Correa Ltda.-ME (Imóvel) presta serviços para a comercialização das unidades habitacionais por si construídas sem qualquer exclusividade, por intermédio de contrato de corretagem de imóveis.

Completa que, em meados de 2016, fora pessoalmente procurada por terceiros sob a alegação de que eles teriam contratado com a Corré Imóvel e a ela efetuados pagamentos que deveriam ser destinados à Apelante, ressaltando que as unidades não teriam sido entregues.



Ressalva que não autorizou o recebimento de nenhum valor em seu nome, além de não ter ciência do alegado interesse nas suas unidades ou mesmo recebido qualquer pagamento, passando a apurar os fatos, vindo a descobrir conduta irregular da Corré Imóbile, oportunidade que em que fora instaurada a Ação Civil Pública n.º 0664673-97.2016.8.14.0301, em trâmite pela 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém, em que restou apurado que a corré se apropriava dos valores que deveriam ser-lhe destinados pela aquisição das unidades sem, outrossim, lhe informar acerca de qualquer negociação.

Aduz que efetivou todos os atos a si competentes para sanar a situação, com o escopo de preservar a sua imagem, ressaltando que, em julho de 2016, descredenciou a corré FB Correa do corpo de seus prestadores de serviço, inclusive publicando Comunicado em jornais de grande circulação e, assim, não pode ser responsabilizada pelos atos da Corré.

Afirma que a relação contratual alegada envolve apenas o autor, ora apelado, e a Corré F. B. Correa Ltda.-Me (Imóbile), aduzindo não reconhecer quaisquer dos pagamentos computados pelo recorrido à primeira demandada, ante a autonomia da relação jurídica, sem a sua mínima participação.

Ressalva que: 1. O apelado procurou a Imóbile para aquisição do apartamento; 2. ficou avençado entre estes o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais); 3. Os recibos firmados em 15/11/2015 foram emitidos pela corré sem a realização do Compromisso de Compra e Venda; 4. a declaração do recebimento de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) fora emitido por corretor de imóveis da corré, sem qualquer repasse à construtora-apelante ou ciência de quaisquer dos atos.

Suscita a necessidade de afastamento da responsabilidade solidária, nos termos do art. 265 do Código Civil, uma vez que eventual ato lesivo somente pode ser imputado à primeira demandada em culpa exclusiva.

Defende a inexistência de erro justificável e a impossibilidade aplicação da Teoria da Aparência, ante a ausência de sua intervenção no negócio.

Refuta a possibilidade de lucros cessantes *in re ipsa* à vista da não demonstração de expectativa de renda com o imóvel, conforme o art. 402 do Código de Processo Civil cumulado com art. 373, I do Código de Processo Civil, bem como danos morais, ante a ausência de qualquer conduta ilícita de sua parte e/ou ocorrência de mero aborrecimento.

Sucessivamente, pugna pela minoração do quantum indenizatório, afirmando que o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) encontra-se excessivo e induz enriquecimento sem causa.

Aduz violação às provas dos autos, suscitando impossibilidade de entrega do imóvel e inexistência de contrato, fatos que resultam em óbice ao cumprimento da ordem de regularização do imóvel.

Defende a redução do ônus da sucumbência, afirmando que a fixação dos honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação afigura-se injustificável e exorbitante, além de inobservar o art. 85 do Código de Processo Civil.

Requer o provimento de seu recurso com a reforma integral da sentença.

A Tenda S. A. requereu o recebimento do recurso com efeito suspensivo (ID 3842383).

O apelado apresentou contrarrazões (ID 3842388), pugnando, preliminarmente, pelo não conhecimento do recurso por ofensa ao princípio da Dialética e, no mérito, pelo improvimento do recurso da Tenda S. A.

Distribuído, coube-me a relatoria do feito à Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque, que suscitou prevenção desta Magistrada, porquanto relatora do Agravo de Instrumento n.º 0009817-34.2017.814.0000 (ID 3843257).

Considerando a matéria versada, determinei a intimação das partes para se manifestarem acerca da possibilidade de acordo (ID 3854636), tendo, em que pese a petição ID 4043809, a conciliação restado infrutífera.

Nos termos do art. 10 do Código de Processo Civil, determinei a intimação da apelante Tenda S. A. para que se manifestasse acerca da arguição de ofensa ao Princípio da Dialética (ID 4 823277), oportunidade em que ratificou a sua pretensão recursal (ID 4641787).

À vista do pedido de Justiça Gratuita formulado pela FB Correa Ltda.-ME, determinei a sua



intimação, nos termos do art. 98 do Código de Processo Civil (ID 5040001), a qual deixou decorrer o prazo in albis (ID 5119939), tendo o benefício sido indeferido, consoante a Decisão ID 5123564.

Na Petição ID 5187625, a Tenda S. A. ressaltou acerca do preparo de seu recurso.

A Apelação da FB Correa Ltda.-ME teve seu seguimento negado, à vista da Deserção (ID 5210336), não havendo a interposição de qualquer recurso (ID 5428945).

Conclusos, vieram-me os autos.

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em pauta para julgamento, nos termos do art. 12 do Código de Processo Civil.

VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos de admissibilidade, **conheço do recurso e passo a proferir voto.**

DA APLICAÇÃO DO DIREITO INTERTEMPORAL

Recurso julgado a teor do Código de Processo Civil vigente, ante a prolação da sentença ter sido efetivada em 21 de abril de 2016.

DO RECURSO DE FB CORREA LTDA.-ME

Prima facie, ressalvo que o recurso da FB Correa Ltda.-ME teve seu seguimento negado, restando, outrossim, a análise da Apelação da Construtora Tenda S. A., conforme consta da Decisão ID 5210336.

QUESTÕES PRELIMINARES

O apelado suscitou em suas contrarrazões ofensa ao Princípio da Dialeticidade, devendo esta ser analisada, preliminarmente, ao recurso interposto pela Tenda S. A. em razão do seu caráter de ordem pública.

PRELIMINAR: OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE

Suscita o apelado, em suas contrarrazões, ofensa ao Princípio da Dialeticidade, aduzindo que a apelante Tenda S. A. deixou de infirmar os termos da Sentença em suas razões recursais.

Analisados os autos, em que pese a argumentação amealhada pelo recorrido, não se verifica ofensa ao Princípio da Dialeticidade, o qual informa acerca da necessidade indicação das razões de fato e de direito pelas quais sustenta o recorrente deva ser anulada ou reformada a decisão hostilizada, por força do art. 1010, II e III do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria versada no presente recurso cinge-se à obrigação de fazer cumulada com danos morais.

Nesse sentido, insta esclarecer que não se pode exigir do recorrente a dissociação completa das razões expostas na contestação no ato de ataque à sentença que lhe fora desfavorável, porquanto encontra sustentáculo naquela peça e nas demais peças processuais,



tendo, outrossim, logrado êxito em demonstrar as razões de sua irresignação e de seu pedido de reforma.

Corroborando o entendimento esposado, vejamos os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. ALIMENTOS. PRELIMINAR. **VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE**. REJEIÇÃO. MÉRITO. MAJORAÇÃO DOS ALIMENTOS. INÉRCIA DO ALIMENTANTE. 1. Não há se falar, no presente caso, em **violação ao princípio da dialeticidade**. O apelo trouxe, de forma clara e expressa, as razões de inconformidade do apelante com a sentença. Preliminar rejeitada. 2. Caso em que as cinco demandantes litigam contra o genitor, postulando a prestação de alimentos. A sentença fixou a pensão alimentícia em 30% do salário mínimo da época, valor equivalente a R\$ 264,00. Pedido de majoração. 3. Ante a total inércia do demandado em relação ao ônus probatório, não refoge à razoabilidade a majoração dos alimentos para 56% do salário mínimo em favor da prole. REJEITARAM A PRELIMINAR E, NO MÉRITO, DERAM PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70070812888, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rui Portanova, Julgado em 09/03/2017)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA PARTE RÉ. Preliminar contrarrecursal. Não verificada **violação ao princípio da dialeticidade** recursal. Razões de apelação que permitem o exame do mérito. Rejeição. Mérito. Para a procedência da ação reivindicatória é imprescindível que o autor comprove a propriedade sobre o imóvel, demonstre a posse injusta exercida pelo réu e faça a individualização do bem. Requisitos atendidos. Exceção de usucapião em defesa rejeitada à luz do acervo probatório colhido na anterior ação de reintegração de posse entre as partes e a prova produzida nesta demanda. Hipótese em que as razões recursais não ensejam juízo de reforma. Consequente manutenção da sentença. Honorários majorados na forma do art. 85, §11º, CPC. PRELIMINAR CONTRARRECURSAL REJEITADA. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70070135975, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 15/12/2016)

Desta feita, considerando a demonstração pela recorrente acerca das razões de sua irresignação com a sentença, o recurso deve ser conhecido.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO A PRELIMINAR**.

MÉRITO

Vencida a questão preliminar, **atenho-me ao mérito**.

Cinge-se a controvérsia recursal à responsabilidade exclusiva da corré FB Correa Ltda.-ME, afastamento da responsabilidade solidária entre as requeridas, não configuração de lucros cessantes e de danos morais, à redução do quantum indenizatório arbitrado à título de danos



morais, impossibilidade de regularização do imóvel e minoração dos honorários advocatícios.

Feitas essas considerações iniciais, insta esclarecer que a questão principal volta-se à obrigação de fazer cumulada com danos morais ajuizada pelo recorrido em face da recorrente e de FB Correa Ltda.-Me, envolvendo a negociação da unidade 401 do empreendimento imobiliário Mirante do Lago.

Desta feita, aprofundo-me nas questões recursais em ordem de prejudicialidade:

DA ALEGAÇÃO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA CORRÉ FB CORREA LTDA.-ME E AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE AS REQUERIDAS

Em suas razões recursais, aduz a recorrente que não possui relação jurídica com os fatos lesivos narrados pelo recorrido e que, ao tomar conhecimento, efetivou medidas para a proteção de seus interesses e de terceiros, com a ressalva de não ter firmado documentos ou recebido valores. Completa que, em meados de 2016, fora pessoalmente procurada por terceiros sob a alegação de que eles teriam contratado com a Corré Imóvel e a ela efetuados pagamentos que deveriam ser destinados à Apelante, ressaltando que as unidades não teriam sido entregues, fatos que afastariam a sua responsabilidade civil por culpa exclusiva da corré FB Correa, bem como por responsabilidade solidária.

Analisados os autos, bem como em consulta ao Sistema LIBRA denota-se a existência da Ação Civil Pública n.º 0664673-97.2016.8.14.0301 ajuizada pelo Ministério Público Estadual em face da recorrente e da corré, em trâmite pela 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém, na qual, em que pese a pendência do julgamento de Embargos de Declaração, aquele Juízo reconheceu a responsabilidade solidária da recorrente em relação aos atos perpetrados pela FB Correa Ltda.-ME, mormente porque credenciada e identificada como agente da apelante, inclusive com uso de uniformes.

No decisum exarado pelo MM. Juízo da 13ª Vara Cível e Empresarial da Capital também restou assentada a configuração de relação de consumo e responsabilidade solidária entre a imobiliária e a construtora, bem como que assentou-se a aplicabilidade da Teoria da Aparência.

Para ilustrar o acima exposto, transcrevo integralmente a referida sentença, com destaque os trechos principais, *ipsis litteris*:

SENTENÇA

Trata-se de pedido de tutela de urgência formulado em Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Estado do Pará em face de IMOBILE CONSULTORIA MOBILIÁRIA e CONSTRUTORA TENDA S/A, visando obter a entrega imediata dos imóveis adquiridos por diversos consumidores através de contratos firmados com as referidas empresas, sob pena de multa.

Narra o autor que em 22 de agosto de 2016 instaurou o Inquérito Civil nº 000144-11/2016 em razão de várias denúncias formuladas por consumidores que haviam adquirido um imóvel da Construtora Tenda S/A, por intermédio da Imobiliar Consultoria Imobiliária, no entanto, não tiveram o negócio reconhecido pela primeira, sob a alegação de que a corretora não havia repassado os respectivos valores à construtora.

Narra ainda que durante as oitivas dos consumidores restou apurado que a



ré Imobile comercializava os imóveis da ré Tenda S/A e recebia o valor referente ao sinal do negócio, todavia, quando os consumidores procuravam a construtora para assinar o contrato de compra e venda eram informados que a Imobile não repassara valor algum à construtora e por isso o imóvel negociado estava disponível para venda à terceiros.

Em outros casos, o consumidor chegava a pagar à vista a totalidade do valor da unidade para a Imobile, assinava o contrato de compra e venda, mas não conseguia receber as chaves da construtora sob a mesma alegação de que a Imobile não havia repassado o valor para a Construtora. Assevera que nos estandes de comercialização dos empreendimentos da Construtora Tenda havia publicidade ostentando tanto a logomarca desta quanto da Imobile.

Diz que ao ser realizada a oitiva do Sr. Fabrício Buarque, sócio administrador da ré Imobile, na Delegacia do Consumidor, este confirmou que não havia repassado determinados valores à Tenda, porém, explicou que isso deu por orientação da própria construtora, uma vez que esta tinha débitos para com a Imobile e a retenção de tais valores serviria como pagamento.

Acrescentou ainda que atualmente a dívida da Tenda junto à Imobile supera os três milhões de reais.

Por fim, o autor acrescenta que foi instaurado inquérito policial para apurar as várias denúncias envolvendo as ora rés.

Assim, o Ministério Público conclui que a conduta das rés lesa o direito dos consumidores que com elas contrataram e desrespeita a legislação específica, direitos esses considerados individuais homogêneos.

A construtora Tenda, por sua vez, alegou em sede de contestação que a Imobile era apenas uma credenciada a exercer a atividade de corretagem, porém, nunca foi sua representante, tampouco tinha o poder de agir em seu nome. Pugna, por fim, pela improcedência da demanda ante a responsabilidade exclusiva da Imóvil.

A empresa Imóvil, por sua vez, contestou a demanda alegando a inexistência de responsabilidade solidária nos moldes do art. 13 CDC, imputando a responsabilidade pelo inadimplemento contratual à construtora Tenda.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, já que a matéria nele debatida independe da produção de outras provas, sendo suficiente a documental existente nos autos. Aliás, conforme já decidiu o Excelso Supremo Tribunal Federal, a necessidade de produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado. (RE 101171, Rel.Min. Francisco Rezek, Segunda Turma, j. em 05/10/1984).



No mérito, a ação é procedente.

Com efeito, não há dúvida que a hipótese tratada nestes autos consiste em evidente relação consumo, eis que nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.078/90, as rés, de um lado, enquadram-se na definição legal de fornecedor, uma vez que atuam no ramo de engenharia civil e/ou se organizaram empresarialmente para a construção e comercialização de bens.

De outro lado, as partes representadas pelo Ministério Público enquadram-se na de consumidor (artigo 2º da citada Lei), porquanto destinatária final do bem. E o contrato é mesmo de adesão, pois ou se adere, de plano, às cláusulas oferecidas ou não se assina o documento.

Desse modo, estando presentes os requisitos do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, a inversão do ônus da prova, em decorrência da vulnerabilidade e hipossuficiência do consumidor frente à capacidade técnica e econômica do fornecedor, é de rigor.

Primeiramente, tratando-se de relação de consumo, são solidariamente responsáveis todos que concorrem para o prejuízo causado ao consumidor (par. único do art. 7º e §1º do art. 25). No caso em apreço, verifico que a documentação carreada pelo autor evidencia uma verdadeira relação de mandato entre a Tenda e Imobile. Os vários recibos e contratos que constam dos autos trazem a logomarca das duas empresas e deixam transparecer que a primeira agia sim em nome da segunda, que não era apenas simples corretagem de imóvel.

Os consumidores que se dirigiam aos estandes de venda eram levados a crer que a Imobile de fato representava a Tenda, eis que estava autorizada a intermediar a venda de unidades habitacionais em nome desta.

O documento de fls. 220-226 indica inclusive que os corretores da Imobile usavam camisetas com a logomarca da Tenda nos estandes de venda, fato capaz de gerar para o consumidor a confiança de que os negócios ali entabulados tinham a anuência da construtora.

Constato ainda que, além de revelar a relação entre as duas empresas, a documentação também revela que diversos consumidores que pagaram parte ou a integralidade do valor dos imóveis não conseguiram receber sua unidade, ou ao menos concretizar a compra e venda através da assinatura do respectivo contrato. Isso porque a ré Tenda alegava que a ré Imobile não havia repassado os valores que recebera dos clientes.

Observo ainda que, à luz do princípio da boa-fé objetiva que informa o Código de Defesa do Consumidor, a oposição da Tenda em relação aos consumidores não se revela legítima. Em outras palavras, o consumidor não pode ser penalizado por problemas havidos entre a construtora contratante e a imobiliária contratada.

Ademais, a teoria da aparência tem como pressuposto uma situação de fato que, embora inverídica ou irreal, se apresenta como verídica ou real. Uma pessoa considerada como titular de um direito, embora não o seja, leva a efeito um ato jurídico perante terceiro de boa-fé.



De acordo com a teoria da aparência, como uma necessidade de se conferir segurança às operações jurídicas, amparando os que procedem de boa-fé, o ato praticado por aquele que aparenta ser titular do direito ou ter os necessários poderes é reputado válido.

Por conseguinte, sob a ótica do consumidor e com base na teoria da aparência, a construtora e a corretora representam um todo unitário, uma vez que, conforme exposto alhures, houve claramente a participação ativa da construtora no marketing para a comercialização das unidades juntamente com a corretora.

Desse modo, tendo em vista o inadimplemento da obrigação assumida contratualmente, e que inclusive foi admitida por ambas as rés, a pretensão inicial merece prosperar nesse aspecto, devendo a obrigação de fazer (entrega das unidades imobiliárias aos respectivos consumidores) ser acolhida por este juízo.

Os danos morais estão configurados, uma vez que o consumidor não pode ficar à mercê do fornecedor e, na hipótese vertente, o atraso foi considerável, pois ultrapassou em muito a data prevista para a entrega do bem, computado o prazo de tolerância, originando aflição psicológica, diante da angústia em ver seus planos frustrados e investimentos prejudicados, ultrapassando o mero aborrecimento e dissabores do cotidiano.

Nesse sentido:

Compra e venda. Indenização por perdas e danos. Inadimplemento contratual obra não entregue. (...) Danos morais. Ocorrência. Atraso na entrega da obra configurado. Admissão por parte da ré em diversos documentos encartados no processo. Irregularidade na atuação da apelada que causou frustração e angústia ao adquirente. Necessário desestimular a reiteração de tais práticas pelos empreendedores que atuam nesse ramo de negócios. Danos morais. Montante. Fixação que deve ter em conta o princípio da razoabilidade e proporcionalidade. Caráter sancionatório e compensatório dador moral. (Apelação Cível n.º 9.121.629-41.2007.8.26.0000. Relator Desembargador João Batista Vilhena. Décima Câmara de Direito Privado. J. 11-09-2012)

Torna-se necessário, pois, apenas quantificar a indenização pelos prejuízos extrapatrimoniais, para atender à sua dupla função: a) reparar o dano moral, buscando minimizar a dor da vítima; e b) punir o ofensor, para que não reincida. Consoante jurisprudência majoritária, para fixar o quantum, é necessário considerar que a indenização não visa reparar, no sentido literal, a dor, mas aquilatar um valor compensatório para amenizá-la.

Deve, pois, representar para a vítima uma satisfação, igualmente moral, psicológica, capaz de neutralizar o sofrimento impingido. Ao mesmo tempo, tem de surtir um efeito pedagógico, desestimulador, a fim de evitar que o responsável reincida no comportamento lesivo. Como o objetivo é compensar o mal causado, mas sem provocar enriquecimento indevido, a indenização não pode ser arbitrada em valores exagerados.

No caso vertente, afigura-se razoável a fixação da indenização em valor equivalente a R\$10.000,00 (dez mil reais) para cada consumidor, de acordo



com os critérios adotados pela jurisprudência (Apelação nº 4018620-87.2013.8.26.0114, Relator: James Siano, 5ª Câmara Direito Privado, 23/04/2014). No tocante ao termo inicial dos juros de mora na indenização por danos morais, entendo que os danos são derivados de relação contratual pré-existente entre as partes (contrato de promessa de compra e venda de imóvel), sendo inaplicável a Súmula nº 54 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, devendo os juros de mora incidir apenas a partir da citação. Nesse sentido o julgado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL Danos morais Aquisição de apartamento vinculado a vaga de garagem destinada a portadores de necessidades especiais Procedência Ausência de irregularidade na apresentação de procuração desatualizada Preliminar afastada Inexistência de informação clara no instrumento contratual, acerca da vaga destinada a PNE Violação ao art. 6º, inc. III, do CDC Dano moral configurado Redução do quantum em observância à razoabilidade e proporcionalidade Incidência de juros moratórios a contar da citação Recurso parcialmente provido. LITIGÂNCIA DEMÁ- FÉ - Inocorrência das hipóteses do art. 80, do CPC - Inaplicabilidade da multa a que alude o artigo 81, do CPC. (TJSP; Apelação 1000673-67.2018.8.26.0576; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Datado Julgamento: 30/01/2019; Data de Registro: 31/01/2019).

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, extinguindo o processo com resolução do mérito, com base no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para tornar definitiva a tutela antecipada e condenar as rés, solidariamente, na obrigação de fazer pleiteada, qual seja, na entrega dos imóveis objetos do contrato.

Condeno as rés a indenizar solidariamente, a título de danos morais, pelas razões já assentadas, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a cada consumidor, valor este que deverá ser corrigido monetariamente pelo índice do IGPM, a partir da data desta sentença, e, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação (art. 405, CC). Sem condenação em honorários advocatícios, custas e despesas processuais ante o que dispõe o art. 18 da Lei n.º 7.347/85. De acordo com o Art. 1.010, § 3º, do CPC, o juízo de admissibilidade recursal deve ser feito apenas pela instância superior. Assim, eventualmente apresentado recurso pela parte, dê-se vista para contrarrazões, no prazo de 15 dias.

Após, remetam-se os autos à superior instância, com as nossas homenagens.

Publique-se. Cumpra-se.

Belém/PA, 07 de outubro de 2019

Especificamente no caso concreto, observa-se que o apelado efetuou o pagamento da 1ª parcela do contrato no valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil) por intermédio de transferência bancária, depositada na Conta 00130001378, Agência 1679 do Banco Santander, cuja titularidade se encontra em nome de F B CORREA LTDA-ME, sendo os R\$ 10.000,00 (dez mil reais) remanescentes parcelados em mais 20 (vinte) parcelas de 500,00 (quinhentos reais), com



o vencimento da primeira em 15/11/2015, o que contrasta com alegação da recorrente, a qual descredenciou a Imobiliária apenas em meados de 2016.
Acerca da matéria a 2ª Turma de Direito Privado já se manifestou em julgado de minha relatoria:

PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE NATUREZA CAUTELAR – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO DO AUTOR SUSCITADA EM CONTRARRAZÕES: ACOLHIMENTO – AUSÊNCIA DE INTERESSE MANIFESTA. RECURSO DE APELAÇÃO APRESENTADO PELA EMPRESA RÉ: PRELIMINAR: CERCEAMENTO DE DEFESA, REJEITADA – PRELIMINAR: AUSÊNCIA DE APRECIÇÃO DAS PRELIMINARES LEVANTADAS EM CONTESTAÇÃO, AFASTADA – MÉRITO: RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE AS EMPRESAS REQUERIDAS – DANOS MATERIAIS – CARACTERIZAÇÃO – DANOS EMERGENTES DEVIDOS – DANOS MORAIS – CABIMENTO – MINORAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Recurso conhecido e desprovido. Manutenção da sentença em todos os seus termos. (Acórdão ID 4960137, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2021-04-13, Publicado em 2021-04-21)

Assim, resta assente a responsabilidade da recorrente acerca da responsabilidade solidária da apelante à vista da configuração de relação de consumo.

DOS LUCROS CESSANTES

Refuta a apelante a possibilidade de lucros cessantes *in re ipsa* à vista da não demonstração de expectativa de renda com o imóvel, conforme o art. 402 do Código de Processo Civil cumulado com art. 373, I do Código de Processo Civil.

Como é cediço, para erigir a obrigatoriedade de pagamento de lucros cessantes na forma de dano emergente, resta suficiente a comprovação do efetivo prejuízo sofrido pela parte, de sorte que, no caso em comento, a entrega das chaves do empreendimento foi prevista para 30 dias após a celebração do pacto, o que não ocorreu e gerou-lhe o direito de perquirir tal verba, uma vez que a conduta que impediu a fruição do bem restou atribuída de forma solidária às rés.

Corroborando o entendimento, ora esposado, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. BIS IN IDEM. 1. O caso fortuito tem lugar quando os acidentes acontecem sem que a vontade do homem os possa impedir. O motivo de força maior, apesar de previsível, não se pode evitar, em face da superioridade sobre a vontade ou ação do homem. Portanto, ambos se caracterizam pela irresistibilidade, mas se diferem pela previsibilidade. 2. Os danos emergentes são devidos uma vez que o consumidor comprovou ter arcado com o pagamento de alugueres durante o período em que a construtora permaneceu em mora. 3. O cabimento da restituição somente é evidenciado a partir do período excedente ao prazo de tolerância contratualmente previsto. 4. Não se pode cumular o ressarcimento por lucros cessantes e por danos emergentes, quando o fato gerador de ambos é o mesmo. Acaso permitida a cumulação, incidir-se-ia em “bis in idem”. 5. Recursos parcialmente providos. (TJ-DF - APC: 20120710220228 DF 0034030-88.2011.8.07.0007, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 22/10/2014, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 04/11/2014 . Pág.: 247)
(Grifo nosso)



Assim, também não merecem acolhimento as razões recursais neste ponto.

DOS DANOS MORAIS E SEU QUANTUM INDENIZATÓRIO

Quanto aos danos morais, suscita a recorrente a ausência de qualquer conduta ilícita de sua parte e/ou ocorrência de mero aborrecimento.

Sucessivamente, pugna pela minoração do quantum indenizatório, afirmando que o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) encontra-se excessivo e induz enriquecimento sem causa.

No que concerne a alegação da apelante de que inexistiria lesão ao estado emocional, psíquico ou a personalidade do 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*, observa-se o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega das chaves 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, com a ressalva de que o imóvel fora vendido por R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) dos quais R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil) foram pagos no ato, tendo o recorrente adentrado no bem somente em após 07/01/2017.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral no caso em comento, 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, NEGO 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 sua frustração, que investiu seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel residencial, 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.

Noutra ponta, 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, inclusive desta Turma sob relatoria da saudosa Desembargadora Edinea Oliveira Tavares, in verbis:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. **QUANTUM INDENIZATÓRIO. DANOS MORAIS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA.** RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. **1. No caso dos autos, o valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em decorrência do atraso na entrega do imóvel, não desrespeita aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser mantido. 2. Não há de falar em redução da condenação em danos morais [...]. 3. Recurso**



conhecido e desprovido. (TJ/PA – AP 2017.00997192-12, 171.693, Rel. Edinea Oliveira Tavares, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 07-03-2017, Publicado em 16-03-2017).

EMENTA: APELAÇÃO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MATERIAIS MORAIS CONFIGURADOS. **DEVER DE INDENIZAR. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO PELO JUÍZO ORIGINÁRIO PARA R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS) PARA CADA UM DOS AUTORES, ATENDE OS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE DE ACORDO COM AS PECULIARIDADES DO CASO APRESENTADO.** CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.(TJ/PA – AP 2017.05108441-09, 183.738, Rel. Edinea Oliveira Tavares, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 21-11-2017, publicado em 29-11-2017). (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 pelo apelado, não sendo exacerbado ao ponto de ensejar a sua minoração.

IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Aduz também a apelante violação às provas dos autos, suscitando impossibilidade de entrega do imóvel e inexistência de contrato, fatos que resultam em óbice ao cumprimento da ordem de regularização do imóvel.

Nesse sentido, importante assentar que por força de decisão judicial, o apelado já se encontra na posse do bem desde o ano de 2017, tendo esta tutela provisória sido confirmada em sede de sentença, devendo, outrossim, a regularização do imóvel ser atribuída à recorrente, coma individualização da matrícula e consectários.

DA MINORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Defende, por fim, a recorrente a redução do ônus da sucumbência, afirmando que a fixação dos honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação afigura-se injustificável e exorbitante, além de inobservar o art. 85 do Código de Processo Civil.

A demanda fora ajuizada no ano de 2017, perdurando, portanto, há mais de 04 (quatro) anos, com a apresentação de Agravo de Instrumento, realização de audiências, manifestações das partes, estando, portanto, os honorários advocatícios consentâneos com o que dispõe o art. 85 do Código de Processo Civil, especialmente quanto ao grau de complexidade da demanda, zelo do profissional e local da prestação do serviço, não merecendo, assim, qualquer alteração.

CONCLUSÃO

À vista do acima expendido, a sentença atacada não merece qualquer reparo, devendo ser mantida em sua integralidade.

DISPOSITIVO



Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO** e **NEGO-LHE PROVIMENTO**,
mantendo a sentença vergastada em todos os seus termos.

É como voto.

Belém, 17/08/2021



Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO interposto por F. B. CORREA LTDA.-ME, inconformada com a Sentença proferida pelo MM. Juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua, que, nos autos da AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE DANOS MORAIS, ajuizada contra si e CONSTRUTORA TENDA S. A. por JOSÉ LISANDRO PEREIRA DE SIQUEIRA, ora apelada, julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na exordial.

O ora apelado aforou a ação acima mencionada, afirmando que entabulou, junto à ré F. B. Correa Ltda.-ME contrato para a aquisição da unidade 301, Torre 9, do empreendimento Mirante do Lago, cuja primeira parcela venceria em 15/11/2015, o qual lhe seria entregue em 30 (trinta) dias após a negociação, tendo o referido prazo se exaurido sem o cumprimento da promessa pela requerida.

Acrescentou que, após contato com as rés, fora informado que a unidade avençada estaria sob hipoteca, razão pela qual as requeridas lhe ofereceram a unidade 401 do mesmo empreendimento com o acréscimo do valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), o qual fora aceito, sem concretização, mais uma vez, da entrega.

Afirmou ter recebido as chaves do imóvel em 05/01/2016 e tentado para lá se mudar em 07/01/2017, sendo informado que havia comunicação por parte da construtora ao condomínio quanto a não autorização da mudança e ocupação do bem, no qual adentrou à força, ante o pagamento realizado e para garantir a sua posse.

Considerando presentes os requisitos, o MM. Juízo ad quo deferiu o pedido de justiça gratuita e a liminar para garantir a posse do autor na posse do bem (ID 3842280).

O feito seguiu tramitação, culminando com a prolatação da sentença (ID 3842354), que julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial no sentido de: 1. Confirmar a tutela de urgência antes deferida; 2. Determinar que as rés, solidariamente, realizem a regularização do imóvel, com a entrega do contrato de compra e venda firmado com o requerente, além da transferência de titularidade junto ao cartório de imóveis competente; 3. Condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da indenização por danos materiais na importância de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por mês de atraso na entrega do imóvel, a contar de setembro de 2015, até a data de recebimento do bem pelo autor, em janeiro de 2016, perfazendo o total de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais), corrigido pelo IGPM da Fundação Getúlio Vargas, a contar dos efetivos descontos, acrescidos de juros de 1% ao mês, com capitalização anual, a contar da data da citação; 4. Condenar solidariamente as requeridas a indenizar os danos morais suportados pelo autor na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), cujo valor deve ser corrigido pelo IGPM da Fundação Getúlio Vargas, acrescido de juros de 1% ao mês, com capitalização anual, a contar da data desta sentença.

Consta ainda da decisão, a condenação das rés ao pagamento das custas processuais e honorários ao advogado do autor em 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

A Tenda S. A. interpôs Embargos de Declaração (ID 3842356).

O autor requereu Cumprimento Provisório da Sentença (ID 3842359).

Na Decisão ID 3842370, o MM. Juízo ad quo não conheceu dos Embargos de Declaração e determinou a expedição de Mandado de Pagamento.

Inconformada, a F. B. Correa Ltda.-ME apresentou recurso de Apelação (ID 3842372).

Prima facie, requer o deferimento dos benefícios da Justiça Gratuita, aduzindo não estar mais atuando no mercado.

Pugna pela declaração da nulidade da sentença que não conheceu dos embargos de declaração, aduzindo, com base na jurisprudência do STJ, na hipótese de rejeição apenas, deve ser considerado o seu efeito interruptivo do referido recurso.



Defende a sua exclusão do bojo da obrigação de fazer sob o argumento de que, por ser mera imobiliária, não detém qualquer legitimidade e capacidade para realizar a regularização do imóvel, imputando esta responsabilidade à Tenda S. A.

Suscita a exclusão de sua condenação em lucros cessantes, refutando ter praticado qualquer ato ilícito no sentido de impedir que o Recorrido de tomasse posse do imóvel objeto da lide, razão pela qual, com base no art. 14, §3º, I do CDC, somente a Tenda S. A. poderia sofrer condenação. Alternativamente, pugna: 1. Pela exclusão de qualquer condenação à título de danos morais devida por ausência de comprovação de qualquer ato ilícito praticado pela recorrente ou lesão de direitos de personalidade do recorrido; 2. Ou que qualquer nesta condenação ordem seja atribuída à Construtora Tenda S. A., por força do art. 13, I do CDC; 3. Pela Manutenção da condenação solidária da Rés a ressarcir a Recorrida pelos danos morais requeridos.

O apelado apresentou contrarrazões (ID 3842376) manifestando-se pelo improvimento do recurso.

A Construtora Tenda S. A. também interpôs recurso de Apelação (ID 3842379).

Esclarece ser sociedade empresária voltada ao ramo da construção civil há mais de 60 (sessenta) anos, afirmando que a corré FB Correa Ltda.-ME (Imóvil) presta serviços para a comercialização das unidades habitacionais por si construídas sem qualquer exclusividade, por intermédio de contrato de corretagem de imóveis.

Completa que, em meados de 2016, fora pessoalmente procurada por terceiros sob a alegação de que eles teriam contratado com a Corrê Imóvil e a ela efetuados pagamentos que deveriam ser destinados à Apelante, ressalvando que as unidades não teriam sido entregues.

Ressalva que não autorizou o recebimento de nenhum valor em seu nome, além de não ter ciência do alegado interesse nas suas unidades ou mesmo recebido qualquer pagamento, passando a apurar os fatos, vindo a descobrir conduta irregular da Corrê Imóvil, oportunidade que em que fora instaurada a Ação Civil Pública n.º 0664673-97.2016.8.14.0301, em trâmite pela 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém, em que restou apurado que a corrê se apropriava dos valores que deveriam ser-lhe destinados pela aquisição das unidades sem, outrossim, lhe informar acerca de qualquer negociação.

Aduz que efetivou todos os atos a si competentes para sanar a situação, com o escopo de preservar a sua imagem, ressaltando que, em julho de 2016, descredenciou a corrê FB Correa do corpo de seus prestadores de serviço, inclusive publicando Comunicado em jornais de grande circulação e, assim, não pode ser responsabilizada pelos atos da Corrê.

Afirma que a relação contratual alegada envolve apenas o autor, ora apelado, e a Corrê F. B. Correa Ltda.-Me (Imóvil), aduzindo não reconhecer quaisquer dos pagamentos computados pelo recorrido à primeira demandada, ante a autonomia da relação jurídica, sem a sua mínima participação.

Ressalva que: 1. O apelado procurou a Imóvil para aquisição do apartamento; 2. ficou avençado entre estes o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais); 3. Os recibos firmados em 15/11/2015 foram emitidos pela corrê sem a realização do Compromisso de Compra e Venda; 4. a declaração do recebimento de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) fora emitido por corretor de imóveis da corrê, sem qualquer repasse à construtora-apelante ou ciência de quaisquer dos atos.

Suscita a necessidade de afastamento da responsabilidade solidária, nos termos do art. 265 do Código Civil, uma vez que eventual ato lesivo somente pode ser imputado à primeira demandada em culpa exclusiva.

Defende a inexistência de erro justificável e a impossibilidade aplicação da Teoria da Aparência, ante a ausência de sua intervenção no negócio.

Refuta a possibilidade de lucros cessantes *in re ipsa* à vista da não demonstração de expectativa de renda com o imóvel, conforme o art. 402 do Código de Processo Civil cumulado com art. 373, I do Código de Processo Civil, bem como danos morais, ante a ausência de qualquer conduta ilícita de sua parte e/ou ocorrência de mero aborrecimento.

Sucessivamente, pugna pela minoração do quantum indenizatório, afirmando que o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) encontra-se excessivo e induz enriquecimento sem causa.



Aduz violação às provas dos autos, suscitando impossibilidade de entrega do imóvel e inexistência de contrato, fatos que resultam em óbice ao cumprimento da ordem de regularização do imóvel.

Defende a redução do ônus da sucumbência, afirmando que a fixação dos honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação afigura-se injustificável e exorbitante, além de inobservar o art. 85 do Código de Processo Civil.

Requer o provimento de seu recurso com a reforma integral da sentença.

A Tenda S. A. requereu o recebimento do recurso com efeito suspensivo (ID 3842383).

O apelado apresentou contrarrazões (ID 3842388), pugnando, preliminarmente, pelo não conhecimento do recurso por ofensa ao princípio da Dialeticidade e, no mérito, pelo improvimento do recurso da Tenda S. A.

Distribuído, coube-me a relatoria do feito à Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque, que suscitou prevenção desta Magistrada, porquanto relatora do Agravo de Instrumento n.º 0009817-34.2017.814.0000 (ID 3843257).

Considerando a matéria versada, determinei a intimação das partes para se manifestarem acerca da possibilidade de acordo (ID 3854636), tendo, em que pese a petição ID 4043809, a conciliação restado infrutífera.

Nos termos do art. 10 do Código de Processo Civil, determinei a intimação da apelante Tenda S. A. para que se manifestasse acerca da arguição de ofensa ao Princípio da Dialeticidade (ID 4823277), oportunidade em que ratificou a sua pretensão recursal (ID 4641787).

À vista do pedido de Justiça Gratuita formulado pela FB Correa Ltda.-ME, determinei a sua intimação, nos termos do art. 98 do Código de Processo Civil (ID 5040001), a qual deixou decorrer o prazo in albis (ID 5119939), tendo o benefício sido indeferido, consoante a Decisão ID 5123564.

Na Petição ID 5187625, a Tenda S. A. ressaltou acerca do preparo de seu recurso.

A Apelação da FB Correa Ltda.-ME teve seu seguimento negado, à vista da Deserção (ID 5210336), não havendo a interposição de qualquer recurso (ID 5428945).

Conclusos, vieram-me os autos.

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em pauta para julgamento, nos termos do art. 12 do Código de Processo Civil.



JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos de admissibilidade, **conheço do recurso e passo a proferir voto.**

DA APLICAÇÃO DO DIREITO INTERTEMPORAL

Recurso julgado a teor do Código de Processo Civil vigente, ante a prolação da sentença ter sido efetivada em 21 de abril de 2016.

DO RECURSO DE FB CORREA LTDA.-ME

Prima facie, ressalvo que o recurso da FB Correa Ltda.-ME teve seu seguimento negado, restando, outrossim, a análise da Apelação da Construtora Tenda S. A., conforme consta da Decisão ID 5210336.

QUESTÕES PRELIMINARES

O apelado suscitou em suas contrarrazões ofensa ao Princípio da Dialeticidade, devendo esta ser analisada, preliminarmente, ao recurso interposto pela Tenda S. A. em razão do seu caráter de ordem pública.

PRELIMINAR: OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE

Suscita o apelado, em suas contrarrazões, ofensa ao Princípio da Dialeticidade, aduzindo que a apelante Tenda S. A. deixou de infirmar os termos da Sentença em suas razões recursais.

Analisados os autos, em que pese a argumentação amealhada pelo recorrido, não se verifica ofensa ao Princípio da Dialeticidade, o qual informa acerca da necessidade indicação das razões de fato e de direito pelas quais sustenta o recorrente deva ser anulada ou reformada a decisão hostilizada, por força do art. 1010, II e III do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria versada no presente recurso cinge-se à obrigação de fazer cumulada com danos morais.

Nesse sentido, insta esclarecer que não se pode exigir do recorrente a dissociação completa das razões expostas na contestação no ato de ataque à sentença que lhe fora desfavorável, porquanto encontra sustentáculo naquela peça e nas demais peças processuais, tendo, outrossim, logrado êxito em demonstrar as razões de sua irrisignação e de seu pedido de reforma.

Corroborando o entendimento esposado, vejamos os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. ALIMENTOS. PRELIMINAR. **VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE**. REJEIÇÃO. MÉRITO. MAJORAÇÃO DOS ALIMENTOS. INÉRCIA DO ALIMENTANTE. 1. Não há se falar, no presente caso, em violação ao princípio da dialeticidade. O apelo trouxe, de forma clara e expressa, as razões de inconformidade do apelante com a sentença. Preliminar rejeitada. 2. Caso em que as cinco demandantes litigam contra o genitor, postulando a prestação de alimentos. A sentença fixou a pensão alimentícia em 30% do salário mínimo da época, valor equivalente a R\$ 264,00. Pedido de majoração. 3. Ante a total inércia do demandado em



relação ao ônus probatório, não refoge à razoabilidade a majoração dos alimentos para 56% do salário mínimo em favor da prole. REJEITARAM A PRELIMINAR E, NO MÉRITO, DERAM PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70070812888, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rui Portanova, Julgado em 09/03/2017)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA PARTE RÉ. Preliminar contrarrecursal. Não verificada **violação** ao **princípio** da **dialeticidade** recursal. Razões de apelação que permitem o exame do mérito. Rejeição. Mérito. Para a procedência da ação reivindicatória é imprescindível que o autor comprove a propriedade sobre o imóvel, demonstre a posse injusta exercida pelo réu e faça a individualização do bem. Requisitos atendidos. Exceção de usucapião em defesa rejeitada à luz do acervo probatório colhido na anterior ação de reintegração de posse entre as partes e a prova produzida nesta demanda. Hipótese em que as razões recursais não ensejam juízo de reforma. Consequente manutenção da sentença. Honorários majorados na forma do art. 85, §11º, CPC. PRELIMINAR CONTRARRECURSAL REJEITADA. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70070135975, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 15/12/2016)

Desta feita, considerando a demonstração pela recorrente acerca das razões de sua irresignação com a sentença, o recurso deve ser conhecido.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO A PRELIMINAR**.

MÉRITO

Vencida a questão preliminar, **atenho-me ao mérito**.

Cinge-se a controvérsia recursal à responsabilidade exclusiva da corrê FB Correa Ltda.-ME, afastamento da responsabilidade solidária entre as requeridas, não configuração de lucros cessantes e de danos morais, à redução do quantum indenizatório arbitrado à título de danos morais, impossibilidade de regularização do imóvel e minoração dos honorários advocatícios.

Feitas essas considerações iniciais, insta esclarecer que a questão principal volta-se à obrigação de fazer cumulada com danos morais ajuizada pelo recorrido em face da recorrente e de FB Correa Ltda.-Me, envolvendo a negociação da unidade 401 do empreendimento imobiliário Mirante do Lago.

Desta feita, aprofundo-me nas questões recursais em ordem de prejudicialidade:

DA ALEGAÇÃO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA CORRÊ FB CORREA LTDA.-ME E AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE AS REQUERIDAS



Em suas razões recursais, aduz a recorrente que não possui relação jurídica com os fatos lesivos narrados pelo recorrido e que, ao tomar conhecimento, efetivou medidas para a proteção de seus interesses e de terceiros, com a ressalva de não ter firmado documentos ou recebido valores. Completa que, em meados de 2016, fora pessoalmente procurada por terceiros sob a alegação de que eles teriam contratado com a Corré Imóvel e a ela efetuados pagamentos que deveriam ser destinados à Apelante, ressaltando que as unidades não teriam sido entregues, fatos que afastariam a sua responsabilidade civil por culpa exclusiva da corré FB Correa, bem como por responsabilidade solidária.

Analisados os autos, bem como em consulta ao Sistema LIBRA denota-se a existência da Ação Civil Pública n.º 0664673-97.2016.8.14.0301 ajuizada pelo Ministério Público Estadual em face da recorrente e da corré, em trâmite pela 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém, na qual, em que pese a pendência do julgamento de Embargos de Declaração, aquele Juízo reconheceu a responsabilidade solidária da recorrente em relação aos atos perpetrados pela FB Correa Ltda.-ME, mormente porque credenciada e identificada como agente da apelante, inclusive com uso de uniformes.

No decisum exarado pelo MM. Juízo da 13ª Vara Cível e Empresarial da Capital também restou assentada a configuração de relação de consumo e responsabilidade solidária entre a imobiliária e a construtora, bem como que assentou-se a aplicabilidade da Teoria da Aparência.

Para ilustrar o acima exposto, transcrevo integralmente a referida sentença, com destaque os trechos principais, *ipsis litteris*:

SENTENÇA

Trata-se de pedido de tutela de urgência formulado em Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Estado do Pará em face de IMOBILE CONSULTORIA MOBILIÁRIA e CONSTRUTORA TENDA S/A, visando obter a entrega imediata dos imóveis adquiridos por diversos consumidores através de contratos firmados com as referidas empresas, sob pena de multa.

Narra o autor que em 22 de agosto de 2016 instaurou o Inquérito Civil nº 000144-11/2016 em razão de várias denúncias formuladas por consumidores que haviam adquirido um imóvel da Construtora Tenda S/A, por intermédio da Imobiliar Consultoria Imobiliária, no entanto, não tiveram o negócio reconhecido pela primeira, sob a alegação de que a corretora não havia repassado os respectivos valores à construtora.

Narra ainda que durante as oitivas dos consumidores restou apurado que a ré Imobiliar comercializava os imóveis da ré Tenda S/A e recebia o valor referente ao sinal do negócio, todavia, quando os consumidores procuravam a construtora para assinar o contrato de compra e venda eram informados que a Imobiliar não repassara valor algum à construtora e por isso o imóvel negociado estava disponível para venda à terceiros.

Em outros casos, o consumidor chegava a pagar à vista a totalidade do valor da unidade para a Imobiliar, assinava o contrato de compra e venda, mas não conseguia receber as chaves da construtora sob a mesma alegação de que a Imobiliar não havia repassado o valor para a Construtora. Assevera que nos estandes de comercialização dos empreendimentos da Construtora Tenda havia publicidade ostentando tanto a logomarca desta quanto da Imobiliar.

Diz que ao ser realizada a oitiva do Sr. Fabrício Buarque, sócio administrador da ré Imobiliar, na Delegacia do Consumidor, este confirmou



que não havia repassado determinados valores à Tenda, porém, explicou que isso deu por orientação da própria construtora, uma vez que esta tinha débitos para com a Imobile e a retenção de tais valores serviria como pagamento.

Acrescentou ainda que atualmente a dívida da Tenda junto à Imobile supera os três milhões de reais.

Por fim, o autor acrescenta que foi instaurado inquérito policial para apurar as várias denúncias envolvendo as ora rés.

Assim, o Ministério Público conclui que a conduta das rés lesa o direito dos consumidores que com elas contrataram e desrespeita a legislação específica, direitos esses considerados individuais homogêneos.

A construtora Tenda, por sua vez, alegou em sede de contestação que a Imobile era apenas uma credenciada a exercer a atividade de corretagem, porém, nunca foi sua representante, tampouco tinha o poder de agir em seu nome. Pugna, por fim, pela improcedência da demanda ante a responsabilidade exclusiva da Imóvil.

A empresa Imóvil, por sua vez, contestou a demanda alegando a inexistência de responsabilidade solidária nos moldes do art. 13 CDC, imputando a responsabilidade pelo inadimplemento contratual à construtora Tenda.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, já que a matéria nele debatida independe da produção de outras provas, sendo suficiente a documental existente nos autos. Aliás, conforme já decidiu o Excelso Supremo Tribunal Federal, a necessidade de produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado. (RE 101171, Rel.Min. Francisco Rezek, Segunda Turma, j. em 05/10/1984).

No mérito, a ação é procedente.

Com efeito, não há dúvida que a hipótese tratada nestes autos consiste em evidente relação consumo, eis que nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.078/90, as rés, de um lado, enquadram-se na definição legal de fornecedor, uma vez que atuam no ramo de engenharia civil e/ou se organizaram empresarialmente para a construção e comercialização de bens.

De outro lado, as partes representadas pelo Ministério Público enquadram-se na de consumidor (artigo 2º da citada Lei), porquanto destinatária final do bem. E o contrato é mesmo de adesão, pois ou se adere, de plano, às cláusulas oferecidas ou não se assina o documento.

Desse modo, estando presentes os requisitos do artigo 6º, VIII, do Código



de Defesa do Consumidor, a inversão do ônus da prova, em decorrência da vulnerabilidade e hipossuficiência do consumidor frente à capacidade técnica e econômica do fornecedor, é de rigor.

Primeiramente, tratando-se de relação de consumo, são solidariamente responsáveis todos que concorrem para o prejuízo causado ao consumidor (par. único do art. 7º e §1º do art. 25). No caso em apreço, verifico que a documentação carreada pelo autor evidencia uma verdadeira relação de mandato entre a Tenda e Imobile. Os vários recibos e contratos que constam dos autos trazem a logomarca das duas empresas e deixam transparecer que a primeira agia sim em nome da segunda, que não era apenas simples corretagem de imóvel.

Os consumidores que se dirigiam aos estandes de venda eram levados a crer que a Imobile de fato representava a Tenda, eis que estava autorizada a intermediar a venda de unidades habitacionais em nome desta.

O documento de fls. 220-226 indica inclusive que os corretores da Imobile usavam camisetas com a logomarca da Tenda nos estandes de venda, fato capaz de gerar para o consumidor a confiança de que os negócios ali entabulados tinham a anuência da construtora.

Constato ainda que, além de revelar a relação entre as duas empresas, a documentação também revela que diversos consumidores que pagaram parte ou a integralidade do valor dos imóveis não conseguiram receber sua unidade, ou ao menos concretizar a compra e venda através da assinatura do respectivo contrato. Isso porque a ré Tenda alegava que a ré Imobile não havia repassado os valores que recebera dos clientes.

Observo ainda que, à luz do princípio da boa-fé objetiva que informa o Código de Defesa do Consumidor, a oposição da Tenda em relação aos consumidores não se revela legítima. Em outras palavras, o consumidor não pode ser penalizado por problemas havidos entre a construtora contratante e a imobiliária contratada.

Ademais, a teoria da aparência tem como pressuposto uma situação de fato que, embora inverídica ou irreal, se apresenta como verídica ou real. Uma pessoa considerada como titular de um direito, embora não o seja, leva a efeito um ato jurídico perante terceiro de boa-fé.

De acordo com a teoria da aparência, como uma necessidade de se conferir segurança às operações jurídicas, amparando os que procedem de boa-fé, o ato praticado por aquele que aparenta ser titular do direito ou ter os necessários poderes é reputado válido.

Por conseguinte, sob a ótica do consumidor e com base na teoria da aparência, a construtora e a corretora representam um todo unitário, uma vez que, conforme exposto alhures, houve claramente a participação ativa da construtora no marketing para a comercialização das unidades juntamente com a corretora.

Desse modo, tendo em vista o inadimplemento da obrigação assumida contratualmente, e que inclusive foi admitida por ambas as rés, a pretensão inicial merece prosperar nesse aspecto, devendo a obrigação de fazer



(entrega das unidades imobiliárias aos respectivos consumidores) ser acolhida por este juízo.

Os danos morais estão configurados, uma vez que o consumidor não pode ficar à mercê do fornecedor e, na hipótese vertente, o atraso foi considerável, pois ultrapassou em muito a data prevista para a entrega do bem, computado o prazo de tolerância, originando aflição psicológica, diante da angústia em ver seus planos frustrados e investimentos prejudicados, ultrapassando o mero aborrecimento e dissabores do cotidiano.

Nesse sentido:

Compra e venda. Indenização por perdas e danos. Inadimplemento contratual obra não entregue. (...) Danos morais. Ocorrência. Atraso na entrega da obra configurado. Admissão por parte da ré em diversos documentos encartados no processo. Irregularidade na atuação da apelada que causou frustração e angústia ao adquirente. Necessário desestimular a reiteração de tais práticas pelos empreendedores que atuam nesse ramo de negócios. Danos morais. Montante. Fixação que deve ter em conta o princípio da razoabilidade e proporcionalidade. Caráter sancionatório e compensatório dador moral. (Apelação Cível n.º 9.121.629-41.2007.8.26.0000. Relator Desembargador João Batista Vilhena. Décima Câmara de Direito Privado. J. 11-09-2012)

Torna-se necessário, pois, apenas quantificar a indenização pelos prejuízos extrapatrimoniais, para atender à sua dupla função: a) reparar o dano moral, buscando minimizar a dor da vítima; e b) punir o ofensor, para que não reincida. Consoante jurisprudência majoritária, para fixar o quantum, é necessário considerar que a indenização não visa reparar, no sentido literal, a dor, mas aquilatar um valor compensatório para amenizá-la.

Deve, pois, representar para a vítima uma satisfação, igualmente moral, psicológica, capaz de neutralizar o sofrimento impingido. Ao mesmo tempo, tem de surtir um efeito pedagógico, desestimulador, a fim de evitar que o responsável reincida no comportamento lesivo. Como o objetivo é compensar o mal causado, mas sem provocar enriquecimento indevido, a indenização não pode ser arbitrada em valores exagerados.

No caso vertente, afigura-se razoável a fixação da indenização em valor equivalente a R\$10.000,00 (dez mil reais) para cada consumidor, de acordo com os critérios adotados pela jurisprudência (Apelação nº 4018620-87.2013.8.26.0114, Relator: James Siano, 5ª Câmara de Direito Privado, 23/04/2014). No tocante ao termo inicial dos juros de mora na indenização por danos morais, entendo que os danos são derivados de relação contratual pré-existente entre as partes (contrato de promessa de compra e venda de imóvel), sendo inaplicável a Súmula nº 54 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, devendo os juros de mora incidir apenas a partir da citação. Nesse sentido o julgado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL Danos morais Aquisição de apartamento vinculado a vaga de garagem destinada a portadores de necessidades especiais Procedência Ausência de irregularidade na apresentação de procuração desatualizada Preliminar afastada Inexistência de informação clara no instrumento contratual, acerca



da vaga destinada a PNE Violação ao art. 6º, inc. III, do CDC Dano moral configurado Redução do quantum em observância à razoabilidade e proporcionalidade Incidência de juros moratórios a contar da citação Recurso parcialmente provido. LITIGÂNCIA DEMÁ- FÉ - Inocorrência das hipóteses do art. 80, do CPC - Inaplicabilidade da multa a que alude o artigo 81, do CPC. (TJSP; Apelação 1000673-67.2018.8.26.0576; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Datado Julgamento: 30/01/2019; Data de Registro: 31/01/2019).

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, extinguindo o processo com resolução do mérito, com base no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para tornar definitiva a tutela antecipada e condenar as rés, solidariamente, na obrigação de fazer pleiteada, qual seja, na entrega dos imóveis objetos do contrato.

Condeno as rés a indenizar solidariamente, a título de danos morais, pelas razões já assentadas, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a cada consumidor, valor este que deverá ser corrigido monetariamente pelo índice do IGPM, a partir da data desta sentença, e, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação (art. 405, CC). Sem condenação em honorários advocatícios, custas e despesas processuais ante o que dispõe o art. 18 da Lei n.º 7.347/85. De acordo com o Art. 1.010, § 3º, do CPC, o juízo de admissibilidade recursal deve ser feito apenas pela instância superior. Assim, eventualmente apresentado recurso pela parte, dê-se vista para contrarrazões, no prazo de 15 dias.

Após, remetam-se os autos à superior instância, com as nossas homenagens.

Publique-se. Cumpra-se.

Belém/PA, 07 de outubro de 2019

Especificamente no caso concreto, observa-se que o apelado efetuou o pagamento da 1ª parcela do contrato no valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil) por intermédio de transferência bancária, depositada na Conta 00130001378, Agência 1679 do Banco Santander, cuja titularidade se encontra em nome de F B CORREA LTDA-ME, sendo os R\$ 10.000,00 (dez mil reais) remanescentes parcelados em mais 20 (vinte) parcelas de 500,00 (quinhentos reais), com o vencimento da primeira em 15/11/2015, o que contrasta com alegação da recorrente, a qual descredenciou a Imobiliária apenas em meados de 2016.

Acerca da matéria a 2ª Turma de Direito Privado já se manifestou em julgado de minha relatoria:

PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE NATUREZA CAUTELAR – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO DO AUTOR SUSCITADA EM CONTRARRAZÕES: ACOLHIMENTO – AUSÊNCIA DE INTERESSE MANIFESTA. RECURSO DE APELAÇÃO APRESENTADO PELA EMPRESA RÉ: PRELIMINAR: CERCEAMENTO DE DEFESA, REJEITADA – PRELIMINAR: AUSÊNCIA DE APRECIÇÃO DAS PRELIMINARES LEVANTADAS EM CONTESTAÇÃO, AFASTADA – MÉRITO: RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE AS EMPRESAS REQUERIDAS – DANOS MATERIAIS – CARACTERIZAÇÃO – DANOS EMERGENTES DEVIDOS – DANOS MORAIS – CABIMENTO – MINORAÇÃO –



IMPOSSIBILIDADE – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Recurso conhecido e desprovido. Manutenção da sentença em todos os seus termos. (Acórdão ID 4960137, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2021-04-13, Publicado em 2021-04-21)

Assim, resta assente a responsabilidade da recorrente acerca da responsabilidade solidária da apelante à vista da configuração de relação de consumo.

DOS LUCROS CESSANTES

Refuta a apelante a possibilidade de lucros cessantes *in re ipsa* à vista da não demonstração de expectativa de renda com o imóvel, conforme o art. 402 do Código de Processo Civil cumulado com art. 373, I do Código de Processo Civil.

Como é cediço, para erigir a obrigatoriedade de pagamento de lucros cessantes na forma de dano emergente, resta suficiente a comprovação do efetivo prejuízo sofrido pela parte, de sorte que, no caso em comento, a entrega das chaves do empreendimento foi prevista para 30 dias após a celebração do pacto, o que não ocorreu e gerou-lhe o direito de perquirir tal verba, uma vez que a conduta que impediu a fruição do bem restou atribuída de forma solidária às rés.

Corroborando o entendimento, ora esposado, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. BIS IN IDEM. 1. O caso fortuito tem lugar quando os acidentes acontecem sem que a vontade do homem os possa impedir. O motivo de força maior, apesar de previsível, não se pode evitar, em face da superioridade sobre a vontade ou ação do homem. Portanto, ambos se caracterizam pela irresistibilidade, mas se diferem pela previsibilidade. 2. Os danos emergentes são devidos uma vez que o consumidor comprovou ter arcado com o pagamento de alugueres durante o período em que a construtora permaneceu em mora. 3. O cabimento da restituição somente é evidenciado a partir do período excedente ao prazo de tolerância contratualmente previsto. 4. Não se pode cumular o ressarcimento por lucros cessantes e por danos emergentes, quando o fato gerador de ambos é o mesmo. Acaso permitida a cumulação, incidir-se-ia em “bis in idem”. 5. Recursos parcialmente providos. (TJ-DF - APC: 20120710220228 DF 0034030-88.2011.8.07.0007, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 22/10/2014, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 04/11/2014 . Pág.: 247)
(Grifo nosso)

Assim, também não merecem acolhimento as razões recursais neste ponto.

DOS DANOS MORAIS E SEU QUANTUM INDENIZATÓRIO

Quanto aos danos morais, suscita a recorrente a ausência de qualquer conduta ilícita de sua parte e/ou ocorrência de mero aborrecimento.

Sucessivamente, pugna pela minoração do quantum indenizatório, afirmando que o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) encontra-se excessivo e induz enriquecimento sem causa.

No que concerne a alegação da apelante de que inexistiria lesão ao estado emocional, psíquico ou a personalidade do 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*, observa-se o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega das chaves 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, com a ressalva de que o imóvel fora vendido por R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) dos quais R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil) foram pagos no ato, tendo o recorrente adentrado no bem somente em após 07/01/2017.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral no caso em comento, 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, NEGO 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 sua frustração, que investiu seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel residencial, 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.

Noutra ponta, 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, inclusive desta Turma sob relatoria da saudosa Desembargadora Edinea Oliveira Tavares, in verbis:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. **QUANTUM INDENIZATÓRIO. DANOS MORAIS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA.** RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. **1. No caso dos autos, o valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em decorrência do atraso na entrega do imóvel, não desrespeita aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser mantido. 2. Não há de falar em redução da condenação em danos morais [...].** 3. Recurso conhecido e desprovido. (TJ/PA – AP 2017.00997192-12, 171.693, Rel. Edinea Oliveira Tavares, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 07-03-2017, Publicado em 16-03-2017).

EMENTA: APELAÇÃO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MATERIAIS MORAIS CONFIGURADOS. **DEVER DE INDENIZAR. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO PELO JUÍZO ORIGINÁRIO PARA R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS) PARA CADA UM DOS AUTORES, ATENDE OS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE DE ACORDO COM AS PECULIARIDADES DO CASO APRESENTADO.** CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.(TJ/PA – AP 2017.05108441-09, 183.738, Rel. Edinea Oliveira Tavares, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 21-11-2017, publicado em 29-11-2017). (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 pelo apelado, não sendo exacerbado ao ponto de ensejar a sua minoração.

IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Aduz também a apelante violação às provas dos autos, suscitando impossibilidade de entrega do imóvel e inexistência de contrato, fatos que resultam em óbice ao cumprimento da ordem de regularização do imóvel.

Nesse sentido, importante assentar que por força de decisão judicial, o apelado já se encontra na posse do bem desde o ano de 2017, tendo esta tutela provisória sido confirmada em sede de sentença, devendo, outrossim, a regularização do imóvel ser atribuída à recorrente, coma individualização da matrícula e consectários.

DA MINORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Defende, por fim, a recorrente a redução do ônus da sucumbência, afirmando que a fixação dos honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação afigura-se injustificável e exorbitante, além de inobservar o art. 85 do Código de Processo Civil.

A demanda fora ajuizada no ano de 2017, perdurando, portanto, há mais de 04 (quatro) anos, com a apresentação de Agravo de Instrumento, realização de audiências, manifestações das partes, estando, portanto, os honorários advocatícios consentâneos com o que dispõe o art. 85 do Código de Processo Civil, especialmente quanto ao grau de complexidade da demanda, zelo do profissional e local da prestação do serviço, não merecendo, assim, qualquer alteração.

CONCLUSÃO

À vista do acima expendido, a sentença atacada não merece qualquer reparo, devendo ser mantida em sua integralidade.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO** e **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença vergastada em todos os seus termos.

É como voto.



APELAÇÃO EM AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE DANOS MORAIS: APELAÇÃO DE FB CORREA LTDA.-ME TEVE SEU SEGUIMENTO NEGADO, CONFORME A DECISÃO ID 5219336 – ANÁLISE TÃO SOMENTE DO RECURSO DA CONSTRUTORA TENDA S. A.; PRELIMINAR: OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE, REJEITADA – MÉRITO: RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE A IMOBILIÁRIA E A CONSTRUTORA – DANOS EMERGENTES DEVIDOS – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM ATENÇÃO AOS JULGADOS DA TURMA – REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL DE RESPONSABILIDADE DAS REQUERIDAS – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM CONSONÂNCIA COM O ART. 85 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Apelação em Ação de Obrigação de Fazer com Pedido de Danos Morais:
2. **DO RECURSO DE FB CORREA LTDA.-ME.** O recurso da FB Correa Ltda.-ME teve seu seguimento negado, restando, outrossim, a análise da Apelação da Construtora Tenda S. A., conforme consta da Decisão ID 5210336.
3. **PRELIMINAR: OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE, REJEITADA.** Em que pese a argumentação amealhada pelo recorrido, não se verifica ofensa ao Princípio da Dialeticidade, o qual informa acerca da necessidade indicação das razões de fato e de direito pelas quais sustenta o recorrente deva ser anulada ou reformada a decisão hostilizada, por força do art. 1010, II e III do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria versada no presente recurso cinge-se à obrigação de fazer cumulada com danos morais.
4. Não se pode exigir do recorrente a dissociação completa das razões expostas na contestação no ato de ataque à sentença que lhe fora desfavorável, porquanto encontra sustentáculo naquela peça e nas demais peças processuais, tendo, outrossim, logrado êxito em demonstrar as razões de sua irresignação e de seu pedido de reforma.
5. **MÉRITO**
6. Cinge-se a controvérsia recursal à responsabilidade exclusiva da corrê FB Correa Ltda.-ME, afastamento da responsabilidade solidária entre as requeridas, não configuração de lucros cessantes e de danos morais, à redução do quantum indenizatório arbitrado à título de danos morais, impossibilidade de regularização do imóvel e minoração dos honorários advocatícios.
7. A questão principal volta-se à obrigação de fazer cumulada com danos morais ajuizada pelo recorrido em face da recorrente e de FB Correa Ltda.-Me, envolvendo a negociação da unidade 401 do empreendimento imobiliário Mirante do Lago.
8. **DA ALEGAÇÃO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA CORRÉ FB CORREA LTDA.-ME E AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE AS REQUERIDAS**
9. Analisados os autos, bem como em consulta ao Sistema LIBRA denota-se a existência da Ação Civil Pública n.º 0664673-97.2016.8.14.0301 ajuizada pelo Ministério Público Estadual em face da recorrente e da corrê, em trâmite pela 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém, na qual, em que pese a pendência do julgamento de Embargos de Declaração, aquele Juízo reconheceu a responsabilidade solidária da recorrente em relação aos atos perpetrados pela FB Correa Ltda.-ME, mormente porque credenciada e identificada como agente da apelante, inclusive com uso de uniformes.
10. No decisum exarado pelo MM. Juízo da 13ª Vara Cível e Empresarial da Capital também restou assentada a configuração de relação de consumo e responsabilidade solidária entre a imobiliária e a construtora, bem como que assentou-se a aplicabilidade da Teoria da Aparência.
11. Especificamente no caso concreto, observa-se que o apelado efetuou o pagamento da 1ª parcela do contrato no valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil) por intermédio de transferência bancária, depositada na Conta 00130001378, Agência 1679 do Banco Santander, cuja titularidade se encontra em nome de F B CORREA LTDA-ME, sendo os R\$ 10.000,00 (dez mil reais) remanescentes parcelados em mais 20 (vinte) parcelas de 500,00 (quinhentos reais), com o vencimento da primeira em 15/11/2015, o que contrasta com alegação da recorrente, a



qual descredenciou a Imobiliária apenas em meados de 2016.

12. Resta assente a responsabilidade da recorrente acerca da responsabilidade solidária da apelante à vista da configuração de relação de consumo.

13. **DOS LUCROS CESSANTES**

14. Para erigir a obrigatoriedade de pagamento de lucros cessantes na forma de dano emergente, resta suficiente a comprovação do efetivo prejuízo sofrido pela parte, de sorte que, no caso em comento, a entrega das chaves do empreendimento foi prevista para 30 dias após a celebração do pacto, o que não ocorreu e gerou-lhe o direito de perquirir tal verba, uma vez que a conduta que impediu a fruição do bem restou atribuída de forma solidária às rés.

15. **DOS DANOS MORAIS E SEU QUANTUM INDENIZATÓRIO**

16. No caso *sub examine*, observa-se o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega das chaves 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, com a ressalva de que o imóvel fora vendido por R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) dos quais R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil) foram pagos no ato, tendo o recorrente adentrado no bem somente em após 07/01/2017.

17. *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.

18. **IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL**

19. Por força de decisão judicial, o apelado já se encontra na posse do bem desde o ano de 2017, tendo esta tutela provisória sido confirmada em sede de sentença, devendo, outrossim, a regularização do imóvel ser atribuída à recorrente, coma individualização da matrícula e consecutários.

20. **DA MINORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS**

21. A demanda fora ajuizada no ano de 2017, perdurando, portanto, há mais de 04 (quatro) anos, com a apresentação de Agravo de Instrumento, realização de audiências, manifestações das partes, estando, portanto, os honorários advocatícios consentâneos com o que dispõe o art. 85 do Código de Processo Civil, especialmente quanto ao grau de complexidade da demanda, zelo do profissional e local da prestação do serviço, não merecendo, assim, qualquer alteração.

22. Recurso conhecido e improvido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO**, tendo como apelante **F. B. CORREA LTDA.–ME** e **CONSTRUTORA TENDA S. A.** e apelado **JOSÉ LISANDRO PEREIRA DE SIQUEIRA**.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em **CONHECER DO RECURSO e NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora–Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Belém, 10 de agosto de 2021.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.

Desembargadora-Relatora

