



Número: **0015932-46.2014.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **14/06/2021**

Valor da causa: **R\$ 130.594,74**

Processo referência: **0015932-46.2014.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
GAFISA SPE-51 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (APELANTE)		DANIEL BATTIPAGLIA SGAI (ADVOGADO)	
ANTONIO MARCIO DE SOUZA PELAES (APELADO)		ANA BEATRIZ CONDURU COSTA (ADVOGADO)	
ADRIANA DE SOUZA BARBOSA PELAES (APELADO)		ANA BEATRIZ CONDURU COSTA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
6004522	17/08/2021 16:06	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
5903993	17/08/2021 16:06	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
5903996	17/08/2021 16:06	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
5903998	17/08/2021 16:06	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0015932-46.2014.8.14.0301**

**APELANTE: GAFISA SPE-51 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

**APELADO: ANTONIO MARCIO DE SOUZA PELAES, ADRIANA DE SOUZA BARBOSA PELAES**

**RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EMENTA**

**APELAÇÃO CIVEL Nº. 0015932-46.2014.814.0301**

**APELANTE: GAFISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**APELADOS: ANTONIO MARCIO DE SOUZA PELAES E ADRIANA DE SOUZA BARBOSA PELAES**

**RELATORA: Des<sup>a</sup>. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**EMENTA**

**PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – MÉRITO: ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA – RESPONSABILIDADE DA EMPRESA APELANTE CONFIGURADA - DANOS MATERIAIS – CARACTERIZAÇÃO – LUCROS CESSANTES DEVIDOS – VALORES FIXADOS DENTRO DOS**



**PARÂMETROS LEGAIS – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – CIRCUNSTÂNCIAS QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO – VALOR FIXADO QUE OBSERVA OS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

1. Atraso na entrega. Culpa exclusiva da empresa recorrente. Inexistência de provas de que o atraso decorreu da greve, ou do período de chuvas. Dano material devido.

2. Lucros cessantes devidos aos apelados, vez que comprovado o atraso injustificado da obra, presumido o prejuízo do comprador que fica impossibilitado de usufruir do bem, no prazo estipulado.

3. Valor fixado a título de dano material em consonância com os parâmetros legais.

4 Danos morais verificados no caso vertente. Atraso injustificado na conclusão da entrega do imóvel. Conclusão da obra prevista para setembro de 2010 (Letra F-quadro de resumo), prazo prorrogável pelo período de 180 dias, conforme cláusula 3.2 do referido contrato.

4.1. Considerando a cláusula de tolerância, as chaves do imóvel deveriam ser entregues até março de 2011, contudo, os apelados receberam a unidade tão somente em julho de 2012, ou seja, cerca de 1 ano e 4 meses após o prazo previsto em contrato ultrapassado o prazo de tolerância de 180 dias.

4.2. Dano moral caracterizado, sendo, portanto, passível de indenização.

4.3. Quantum indenizatório. Razoabilidade e proporcionalidade observadas pelo juízo de 1ª grau. Manutenção do valor fixado a título de danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

1. 5. Recurso Conhecido e Improvido. Manutenção da sentença em todos os seus termos. É como voto.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL**, sendo apelante **GAFISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e apelados **ANTONIO MARCIO DE SOUZA PELAES E ADRIANA DE SOUZA BARBOSA PELAES.**

Acordam Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em plenário virtual, em **CONHECER DO RECURSO, NEGANDO-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**



Desembargadora – Relatora

**RELATÓRIO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0015932-46.2014.814.0301**

**APELANTE: GAFISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**APELADOS: ANTONIO MARCIO DE SOUZA PELAES E ADRIANA DE SOUZA BARBOSA PELAES**

**RELATORA: Des<sup>a</sup>. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**RELATÓRIO**

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **GAFISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inconformada com a r. sentença prolatada pelo MM. Juízo de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca da Capital que, nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais e Pedido Liminar, proposta por **ANTONIO MARCIO DE SOUZA PELAES E ADRIANA DE SOUZA BARBOSA PELAES**, julgou procedente os pedidos autorais.

Aduzem os requerentes, ora apelados, que adquiram uma unidade imobiliária no empreendimento Parc Paradiso, salientando que a requerida se comprometeu a proceder a conclusão da unidade até o mês de setembro de 2010, o que não foi observado.

Acrescentam que, em que pese terem efetuado o pagamento de todos os compromissos assumidos a empresa ré não conseguiu respeitar o prazo de entrega do bem, asseverando que o atraso perdurou por cerca de 2 anos e que, a demora na entrega do bem teria causado diversos transtornos aos autores, argumentando que o bem seria destinado a locação, razão porque ingressaram com a presente demanda.

A empresa requerida apresentou contestação (ID 5371413).

O feito seguiu tramitação, até a prolação da sentença (ID 5371570) que julgou procedente a pretensão esposada na inicial, para: a) Condenar o réu ao pagamento de lucros cessantes no valor correspondente a 0,5% do valor do contrato apresentado na inicial devido por cada mês de atraso, contados a partir do 181º dia após a data prevista para a entrega da obra e



até a data que efetivamente for à mesma entregue, subtraída a quantia porventura já paga em sede de antecipação de tutela; b) Determinar a incidência de juros de mora a contar da citação (art. 405 do CPC) e correção monetária a contar de cada mês de atraso (art. 389 do CC). A correção monetária observará o INCC até o término do prazo de tolerância, momento que será calculada juntamente com os juros de mora pelo IPCA ou por qual deles for mais favorável ao consumidor. c) Condenar o réu a danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com juros de mora a contar da citação (art. 405 do CPC) e correção monetária desde a data do arbitramento nos termos da Súmula n. 362 do STJ. Condeno a ré ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que arbitro em 15% (quinze por cento) sobre o valor total da condenação, nos termos do art. 85, § 2º c/c art. 86, parágrafo único, do CPC.

Irresignada, **GAFISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** interpôs recurso de apelação (ID 5371572).

Aduz a inexistência de responsabilidade civil, salientando que não teria restado caracterizado no caso em comento o nexo de causalidade, ou caso assim não entenda, que seja considerado que não há comprovação de que o atraso se deu por culpa exclusiva da construtora apelante, mas por caso fortuito ou força maior, e que seria necessária a comprovação de ato ilícito.

Sustenta a inexistência de lucros cessantes a indenizar, salientando que as despesas alegadas pelos recorridos não teriam sido comprovadas, pugnando, em caso de entendimento diverso, que seja considerada a taxa média de mercado para a sua fixação, e como marco final a data da expedição do habite-se.

Afirma a inexistência de danos morais e materiais a indenizar, argumentando que o mero descumprimento contratual não gera direito a indenização, bem assim que os recorridos não teriam demonstrado os requisitos aptos a ensejar a referida condenação, e ainda que, em caso de manutenção, requer a sua minoração.

O prazo para apresentação das contrarrazões decorreu in albis, conforme certidão ID 5371572.

Coube-me por distribuição a relatoria do feito.

Considerando a matéria versada nos presentes autos, determinei a intimação das partes para se manifestarem acerca da possibilidade de conciliação (ID 5378336), o que restou infrutífera, conforme petição ID 5476500.

**É o Relatório.**

**VOTO**



## VOTO

Avaliados os pressupostos de admissibilidade recursal, tenho-os como regularmente obedecidos, razão pela qual, conheço do recurso, passando a proferir voto:

### **MÉRITO**

À míngua de questões preliminares, atendo-me ao mérito.

Afirma a empresa recorrente inexistência de responsabilidade objetiva em relação aos fatos narrados na exordial, bem assim a necessidade de configuração do ato ilícito para o dever de indenizar, a inviabilidade de condenação em lucros cessantes e danos morais, pugnano, em caso de manutenção da sentença, pela minoração dos valores arbitrados.

Da análise do contrato firmado entre as partes, evidencia-se que a conclusão da obra foi prevista para setembro de 2010 (Letra F- quadro de resumo), prazo prorrogável pelo período de 180 dias, conforme prevê a cláusula 3.2 do referido contrato (ID 5371410).

Considerando a cláusula de tolerância, as chaves deveriam ter sido entregues até março de 2011, contudo, os recorridos receberam a unidade tão somente em julho de 2012 (ID 5371412), ou seja, cerca de 1 ano e 4 meses após o prazo previsto em contrato.

Não obstante haja previsão contratual de extensão do prazo por motivos de força maior, a alegada escassez de mão-de-obra e materiais, não caracteriza circunstâncias imprevisíveis e inevitáveis, não tendo o condão de romper o nexo de causalidade entre a conduta ilícita e o dano experimentado pelo comprador, de modo a elidir a responsabilidade da construtora pelo atraso da obra.

Quanto ao instituto da força maior, traz-se à baila a lição de de Sergio Cavaliere Filho (*in Programa de Responsabilidade Civil, 8ª ed., São Paulo: Atlas, 2008, p. 65/66*):

“(…)

No que respeita ao caso fortuito e à força maior, o Código atual manteve a mesma disciplina do Código anterior. Continuam previstos na parte relativa ao inadimplemento das obrigações – disposições gerais, art. 393, reprodução fiel do antigo art. 1058: “O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

(…) se o evento for inevitável, ainda que previsível, por se tratar de fato superior às forças do agente, como normalmente são os fatos da Natureza,



como as tempestades, enchentes, etc., estaremos em face da força maior, como o próprio nome diz. É o act of God, no dizer dos ingleses, em relação ao qual o agente nada pode fazer para evitá-lo, ainda que previsível.

(...)

O caso fortuito e a força maior excluem o nexo causal por constituírem também causa estranha à conduta do aparente agente, ensejadora direta do evento. (...)"

Conclui-se, pois, que não há falar em ausência de responsabilidade da recorrente pelo atraso ocorrido na entrega do imóvel adquirido pelos apelados, pois os suscitados percalços noticiados na contestação não se coadunam aos conceitos de caso fortuito ou força maior. Outrossim, a necessidade de trabalhadores para executar o projeto vendido e de materiais para executar a obra são eventos absolutamente previsíveis, que devem ser considerados pela ré quando do anúncio do empreendimento e da efetivação das vendas.

Ora, as construtoras vêm lançando inúmeros empreendimentos de forma concomitante, sem que tenham, de fato, os meios para honrar o compromisso assumido perante os consumidores - os quais, por sua vez, veem-se compelidos ao pagamento tempestivo das parcelas mensais e dos inúmeros e expressivos reforços avençados.

Colaciona-se, nessa esteira a jurisprudência pertinente ao tema:

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZATÓRIA. Mostra-se inadmissível a prorrogação indeterminada do prazo para a entrega de obra sob alegações de caso fortuito ou força maior, pois latente a afronta ao art. 51, do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, no caso, sequer possível o enquadramento do atraso em tais hipóteses, pois problemas climáticos e de solo, bem como embargo da Delegacia Regional do Trabalho, são inerentes à atividade da construção civil, sendo impositiva a condenação da ré ao pagamento de indenização pelo dano moral suportado pela autora. Precedentes da Corte. Inviável a condenação ao pagamento de multa pelo atraso na entrega quando ausente qualquer previsão contratual nesse sentido, bem como a fixação de indenização por dano material, pois a demandante assumiu o risco do negócio ao adquirir mobiliário mesmo tendo conhecimento do atraso. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. ”  
(Apelação Cível Nº 70053737953, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 14/08/2013).

Destarte, conclui-se a impossibilidade de se considerar legal o atraso na entrega da obra,



posteriormente ao prazo previsto na cláusula de tolerância, restando, portanto, caracterizada a violação de um dever jurídico por parte da ré.

A responsabilidade civil funda-se em três requisitos, quais sejam: conduta culposa do agente, dano e nexo causal entre a primeira e o segundo, de acordo com a conjugação dos arts.186 e 927, ambos do Código Civil. Ausente um só desses pressupostos, não há de se falar em indenização.

Sergio Cavalieri Filho (in Programa de Responsabilidade Civil, 6ª edição, Editora Malheiros, 2005, fl. 41), ensina:

“Sendo o ato ilícito, conforme já assinalado, o conjunto de pressupostos da responsabilidade, quais seriam esses pressupostos na responsabilidade subjetiva? Há primeiramente um elemento formal, que é a violação de um dever jurídico mediante conduta voluntária; um elemento subjetivo, que pode ser o dolo ou a culpa; e, ainda, um elemento causal-material, que é o dano e a respectiva relação de causalidade. Esses três elementos, apresentados pela doutrina francesa como pressupostos da responsabilidade civil subjetiva, podem ser claramente identificados no art. 186 do Código Civil, mediante simples análise do seu texto, a saber:

- a) conduta culposa do agente, o que fica patente pela expressão “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia”;
- b) nexo causal, que vem expresso no verbo causar; e
- c) dano, revelado nas expressões “ violar direito ou causar dano a outrem”.

Assim, a partir do momento em que alguém, mediante conduta culposa, viola direito de outrem e causa-lhe dano, está-se diante de um ato ilícito, e deste ato deflui o inexorável dever de indenizar, consoante o art. 927 do Código Civil”.

No caso em comento, a violação de um dever jurídico por parte da demandada restou consubstanciada no abusivo descumprimento do prazo para a entrega da unidade imobiliária. A culpa ou dolo, no caso, é dispensável, em razão da incidência da legislação consumerista.

Passa-se, por conseguinte, à análise dos danos avertedos.

## **1. DOS DANOS MATERIAS NA FORMA DE LUCROS CESSANTES**

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, mostra-se possível a fixação de aluguéis, em favor do promissário comprador, durante o tempo em que a promitente vendedora permaneceu em mora, como forma de reparação pela privação de utilização do imóvel, independentemente de prova acerca da finalidade para a qual adquirido o bem. Colaciona-se, neste sentido, os seguintes julgados:



AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. 2. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. SÚMULA 83/STJ. 4. DANO MORAL. MODIFICAÇÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO DESPROVIDO. (...)

**3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ.**

4. Inviável alterar o valor de indenização decorrente de atraso na entrega de imóvel quando fixado pela instância de origem com base na condição econômica dos litigantes, bem como na intensidade da culpa do réu e suas consequências, concluindo o Tribunal a quo que o inadimplemento contratual causou frustração, angústia e sofrimento à parte ante a impossibilidade de ter o imóvel que adquiriu para residir no prazo contratado, pois, notadamente considerando que a quantia arbitrada não é exorbitante, seria necessário o revolvimento do material probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 395.105/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 01/06/2015)

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. **Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador** . 2. Agravo regimental não provido.” (AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013).

Por conseguinte, tratando-se de prejuízo presumível, deve ser mantida a sentença no tocante ao dever da promitente vendedora de pagar indenização a título de lucros cessantes, na



forma de aluguéis durante os meses de atraso.

Com relação ao valor do aluguel mensal arbitrado, observa-se que tal importância aceita pelos especialistas e pela jurisprudência Pátria varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. De modo que, tendo os recorridos adquirido o apartamento em questão no valor de R\$ 404.441,00 (quatrocentos e quatro mil quatrocentos e quarenta e um reais), tem-se que o valor arbitrado de 0,5% está dentro dos parâmetros, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Por outro lado, consta ainda as arguições da empresa recorrente que, em caso de manutenção da condenação ao pagamento de aluguel, requer que o mesmo passe a vigor somente a partir dos 180 dias úteis previstos na cláusula 3.2 do contrato.

Voltando-nos a análise do feito, verifica-se que a sentença já determinou que o pagamento de lucros cessantes em favor dos recorridos observasse o 181º dia após a data prevista para a obra e até a data que a mesma fosse entregue, não havendo que se falar em reforma da sentença vergastada também nesse capítulo ou sequer pleito a ser analisado.

## **2. DOS DANOS MORAIS**

Alega a empresa ré a ausência de danos morais a indenizar, salientando que os ora recorridos não demonstraram o abalo a sua honra subjetiva, e que a jurisprudência é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel se trata de mero descumprimento contratual, gerando mero aborrecimento, juntando os precedentes a fim de corroborar com as suas alegações.

Para que se possa falar em dano moral é preciso que a pessoa seja atingida em sua honra, sua reputação, sua personalidade, seu sentimento de dignidade, passe por dor, humilhação, constrangimentos, tenha os seus sentimentos violados, isso devidamente comprovado.

A responsabilidade civil é composta por pressupostos indissociáveis, quais sejam, o ato ilícito, o dano efetivo e o nexo de causalidade, conforme ensina Caio Mário da Silva Pereira:

Na etiologia da responsabilidade civil, como visto, são presentes três elementos, ditos essenciais na doutrina subjetivista, porque sem eles não se configura: a ofensa a uma norma preexistente ou erro de conduta; um dano; e o nexo de causalidade entre uma e outro. Não basta que o agente haja procedido contra o direito, isto é, não se define a responsabilidade pelo fato de cometer um 'erro de conduta'; não basta que a vítima sofra um 'dano', que é o elemento objetivo do dever de indenizar, pois se não houver um prejuízo a conduta antijurídica não gera obrigação ressarcitória. (Responsabilidade Civil, Rio de Janeiro: Forense 1ª ed., 1989. p. 83).



Demonstrada a prática de ato ilícito, resta a verificação da existência de efetivo dano moral decorrente da conduta da parte demandada.

Da análise do contrato firmado entre as partes, evidencia-se que a conclusão da obra prevista para setembro de 2010 (Letra F-quadro de resumo), prazo prorrogável pelo período de 180 dias, conforme cláusula 3.2 do referido contrato, de modo que, considerando a cláusula de tolerância, as chaves do imóvel deveriam ser entregues até março de 2011, contudo, os apelados receberam a unidade tão somente em julho de 2012, como já mencionado alhures, ou seja, cerca de 1 ano e 4 meses após o prazo previsto em contrato.

O atraso na conclusão e entrega da obra, por tempo superior ao razoável frustrou as expectativas dos apelados, que adquiriram o imóvel possuindo “o sonho da casa própria”, nele depositando todas as suas economias.

Nesse sentido, na espécie, não se tratou de um mero atraso tolerável na entrega do imóvel, mas, sim, de um ilícito contratual, ensejador de dano moral.

Ademais, impende ressaltar que não se trata de mero aborrecimento ou simples insatisfação, mas de relevante frustração decorrente de descumprimento contratual, pelo qual não contavam os demandantes. Ou seja, é certo que o descumprimento contratual por parte da requerida/apelante deu azo à frustração dos recorridos a ensejar a reparação por dano extrapatrimonial. Nesse sentido, segue entendimento jurisprudencial:

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS NA FORMA DE PAGAMENTO DE ALUGUERES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELA CONSTRUTORA. OCORRÊNCIA. APLICABILIDADE DO CDC. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. PAGAMENTO DE ALUGUERES. POSSIBILIDADE. 1. O atraso na entrega de imóvel enseja a condenação da construtora ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes em favor do promitente comprador pela não fruição do bem, sendo perfeitamente possível a quantificação dos lucros cessantes pelo arbitramento de aluguel mensal, portanto, os autores/apelados, compradores de imóvel residencial, faz jus ao dano material sob a forma de lucros cessantes, no valor dos alugueres que deixou de usufruir ou que teve que pagar, em razão da não entrega do imóvel no prazo estipulado pela construtora, por esta razão não há necessidade de que o promitente comprador comprove através de documentos (contrato de locação, recibos de alugueres e outros), o direito pleiteado, uma vez que este decorre da não fruição do bem pelo promitente comprador decorrente do atraso na entrega do imóvel, tal como ocorreu no caso em tela. 2. Sentença reformada para condenar a Construtora a pagar aos autores/apelantes/apelados indenização por lucros cessantes, a título de alugueres, entre a data da entrega, incluindo o prazo de prorrogação -



30/06/2013 e a data da publicação da sentença em que houve a rescisão do contrato, que fixo em 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato. Tais parcelas devem ser atualizadas monetariamente pelo INPC/IBGE, a partir a primeira da data de 30/06/2013 e assim sucessivamente, até a data de seu efetivo pagamento, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação. 3. **DANOS MORAIS. No caso concreto, o atraso na entrega do imóvel pela Construtora extrapolou os limites da razoabilidade, situação excepcional que ultrapassa o mero dissabor. É inegável o prejuízo moral sofrido pelos autores ante a expectativas e esperanças de receber o imóvel para residirem, que acabaram inegavelmente configurando o dano moral, cujo dever de indenizar está configurado nos arts. 186, 187 e 927 do CPC/73, vigente à época, cumulados com o artigo 5º, V e X, da Constituição Federal de 1988.** 4. Quantum fixado na sentença em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), mantido, pois fixado com razoabilidade, proporcionalidade e punibilidade. 5. A cláusula que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel por 180(cento e oitenta) dias não é abusiva. 6. Devolução pela construtora dos valores pagos pelos adquirentes. Possibilidade. Por se tratar de uma relação de consumo, a responsabilidade da construtora é objetiva, devendo suportar os riscos do negócio. 7. Retenção pela construtora de valores a qualquer título. Impossibilidade. Nas hipóteses de rescisão contratual por culpa da construtora, o consumidor tem o direito de receber de volta todos os valores desembolsados, sem qualquer retenção por parte da Construtora. 8. Honorários advocatícios arbitrados na sentença mantidos, pois em conformidade com o disposto no artigo 20, § 3º do CPC/73, diploma legal vigente à época e recepcionado pelo artigo 82, § do CPC/2015. APELAÇÕES CONHECIDAS E PARCIALMENTE PROVIDAS. DECISÃO UNÂNIME. (2017.03366294-90, 179.009, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-07, Publicado em 2017-08-10) (grifo nosso)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CASO FORTUITO AFASTADO. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUM INDENIZATÓRIO REDUZIDO EM OBSERVÂNCIA EM AOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Inexistência de demonstração de caso



fortuito que escuse a construtora/apelante do atraso na entrega do imóvel.

2. **Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso de obra injustificada que afeta a esfera extrapatrimonial do comprador/apelado.** Contudo, em observância em aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, revela-se, necessário a redução do quantum indenizatório correspondente aos danos morais para o valor R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

3. É cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador a partir do exaurimento do prazo de tolerância, diante ao descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda.

4. Recurso conhecido e parcialmente provido, à unanimidade. (2017.02941600-77, 177.876, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-07-04, Publicado em 2017-07-12) (grifo nosso)

APELAÇÕES CÍVEIS INTERPOSTAS PELOS AUTORES E PELA CONSTRUTORA RÉ. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. **ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. VENDA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA PARA TERCEIROS. CONFIGURAÇÃO DO DANO. DEVER DE INDENIZAR A TÍTULO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS.** (2017.03382198-05, 179.010, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-07, Publicado em 2017-08-10)

Dessa forma, demonstrados os requisitos da responsabilidade civil, patente o dever de indenizar pelos danos morais suportados.

Noutra ponta, em que pese o pedido da empresa ré de minoração do quantum indenizatório, entendo que não lhe assiste razão, senão vejamos:

Sobre o *quantum* indenizatório, há que se observar que o poderio econômico da ré não a induz em ruína ou enriquecimento ilícito da parte autora, face as circunstâncias pessoais das partes, devendo, por conseguinte, o valor ser arbitrado em conformidade com o princípio da razoabilidade, compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado.

Desse modo, impõe-se a adoção de certos critérios de balizamento para o quantum indenizatório, pois não há como mensurar, objetivamente, o valor em dinheiro dos direitos inerentes à personalidade humana, tanto que o Supremo Tribunal Federal rechaça o arbitramento prévio das indenizações por dano moral:



**"Toda limitação, prévia e abstrata, ao valor de indenização por dano moral, objeto de juízo de equidade, é incompatível com o alcance da indenizabilidade irrestrita assegurada pela atual CR." (Supremo Tribunal Federal, RE 447.584, Rel. Min. Cezar Peluso. DJ 16/03/2007)**

Nesse contexto, o entendimento majoritário da atualidade, tanto da doutrina, quanto da jurisprudência, é no sentido de que o arbitramento equitativo do juiz é aquele que melhor atende à quantificação da indenização, porque o montante será alcançado mediante a ponderação das circunstâncias e das peculiaridades do caso concreto.

Na hipótese dos autos, não há dúvida de que os autores adquiriram um apartamento, a fim de realizar o sonho da casa própria, mas a construção do imóvel atrasou injustificadamente e até a presente data o bem não fora entregue, frustrando os planos e as expectativas dos compradores.

Por essas razões, deve ser mantido o valor fixado a título de danos morais R\$ 10.000,00 (dez mil reais), quantia esta que bem os remunera pelos transtornos havidos, considerando ainda, o valor do imóvel adquirido.

Assim, irrepreensíveis me afiguram os elementos utilizados pelo magistrado a quo para julgar procedente as pretensões deduzidas na inicial, merecendo, pois, prestígio em sua integralidade.

## **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, Conheço do **RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença prolatada pelo juízo da 8ª Vara Cível da Capital em todas as suas disposições.

**É como voto.**

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora - Relatora**

Belém, 17/08/2021



**APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0015932-46.2014.814.0301**

**APELANTE: GAFISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**APELADOS: ANTONIO MARCIO DE SOUZA PELAES E ADRIANA DE SOUZA BARBOSA PELAES**

**RELATORA: Des<sup>a</sup>. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

### **RELATÓRIO**

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **GAFISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inconformada com a r. sentença prolatada pelo MM. Juízo de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca da Capital que, nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais e Pedido Liminar, proposta por **ANTONIO MARCIO DE SOUZA PELAES E ADRIANA DE SOUZA BARBOSA PELAES**, julgou procedente os pedidos autorais.

Aduzem os requerentes, ora apelados, que adquiriram uma unidade imobiliária no empreendimento Parc Paradiso, salientando que a requerida se comprometeu a proceder a conclusão da unidade até o mês de setembro de 2010, o que não foi observado.

Acrescentam que, em que pese terem efetuado o pagamento de todos os compromissos assumidos a empresa ré não conseguiu respeitar o prazo de entrega do bem, asseverando que o atraso perdurou por cerca de 2 anos e que, a demora na entrega do bem teria causado diversos transtornos aos autores, argumentando que o bem seria destinado a locação, razão porque ingressaram com a presente demanda.

A empresa requerida apresentou contestação (ID 5371413).

O feito seguiu tramitação, até a prolação da sentença (ID 5371570) que julgou procedente a pretensão esposada na inicial, para: a) Condenar o réu ao pagamento de lucros cessantes no valor correspondente a 0,5% do valor do contrato apresentado na inicial devido por cada mês de atraso, contados a partir do 181º dia após a data prevista para a entrega da obra e até a data que efetivamente for à mesma entregue, subtraída a quantia porventura já paga em sede de antecipação de tutela; b) Determinar a incidência de juros de mora a contar da citação (art. 405 do CPC) e correção monetária a contar de cada mês de atraso (art. 389 do CC). A correção monetária observará o INCC até o término do prazo de tolerância, momento que será calculada juntamente com os juros de mora pelo IPCA ou por qual deles for mais favorável ao consumidor. c) Condenar o réu a danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com juros de mora a contar da citação (art. 405 do CPC) e correção monetária desde a data do



arbitramento nos termos da Súmula n. 362 do STJ. Condeno a ré ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que arbitro em 15% (quinze por cento) sobre o valor total da condenação, nos termos do art. 85, § 2º c/c art. 86, parágrafo único, do CPC.

Irresignada, **GAFISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** interpôs recurso de apelação (ID 5371572).

Aduz a inexistência de responsabilidade civil, salientando que não teria restado caracterizado no caso em comento o nexo de causalidade, ou caso assim não entenda, que seja considerado que não há comprovação de que o atraso se deu por culpa exclusiva da construtora apelante, mas por caso fortuito ou força maior, e que seria necessária a comprovação de ato ilícito.

Sustenta a inexistência de lucros cessantes a indenizar, salientando que as despesas alegadas pelos recorridos não teriam sido comprovadas, pugnando, em caso de entendimento diverso, que seja considerada a taxa média de mercado para a sua fixação, e como marco final a data da expedição do habite-se.

Afirma a inexistência de danos morais e materiais a indenizar, argumentando que o mero descumprimento contratual não gera direito a indenização, bem assim que os recorridos não teriam demonstrado os requisitos aptos a ensejar a referida condenação, e ainda que, em caso de manutenção, requer a sua minoração.

O prazo para apresentação das contrarrazões decorreu in albis, conforme certidão ID 5371572.

Coube-me por distribuição a relatoria do feito.

Considerando a matéria versada nos presentes autos, determinei a intimação das partes para se manifestarem acerca da possibilidade de conciliação (ID 5378336), o que restou infrutífera, conforme petição ID 5476500.

**É o Relatório.**



## VOTO

Avaliados os pressupostos de admissibilidade recursal, tenho-os como regularmente obedecidos, razão pela qual, conheço do recurso, passando a proferir voto:

### **MÉRITO**

À míngua de questões preliminares, atendo-me ao mérito.

Afirma a empresa recorrente inexistência de responsabilidade objetiva em relação aos fatos narrados na exordial, bem assim a necessidade de configuração do ato ilícito para o dever de indenizar, a inviabilidade de condenação em lucros cessantes e danos morais, pugnano, em caso de manutenção da sentença, pela minoração dos valores arbitrados.

Da análise do contrato firmado entre as partes, evidencia-se que a conclusão da obra foi prevista para setembro de 2010 (Letra F- quadro de resumo), prazo prorrogável pelo período de 180 dias, conforme prevê a cláusula 3.2 do referido contrato (ID 5371410).

Considerando a cláusula de tolerância, as chaves deveriam ter sido entregues até março de 2011, contudo, os recorridos receberam a unidade tão somente em julho de 2012 (ID 5371412), ou seja, cerca de 1 ano e 4 meses após o prazo previsto em contrato.

Não obstante haja previsão contratual de extensão do prazo por motivos de força maior, a alegada escassez de mão-de-obra e materiais, não caracteriza circunstâncias imprevisíveis e inevitáveis, não tendo o condão de romper o nexo de causalidade entre a conduta ilícita e o dano experimentado pelo comprador, de modo a elidir a responsabilidade da construtora pelo atraso da obra.

Quanto ao instituto da força maior, traz-se à baila a lição de de Sergio Cavaliere Filho (*in Programa de Responsabilidade Civil, 8ª ed., São Paulo: Atlas, 2008, p. 65/66*):

“(…)

No que respeita ao caso fortuito e à força maior, o Código atual manteve a mesma disciplina do Código anterior. Continuam previstos na parte relativa ao inadimplemento das obrigações – disposições gerais, art. 393, reprodução fiel do antigo art. 1058: “O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

(…) se o evento for inevitável, ainda que previsível, por se tratar de fato superior às forças do agente, como normalmente são os fatos da Natureza,



como as tempestades, enchentes, etc., estaremos em face da força maior, como o próprio nome diz. É o act of God, no dizer dos ingleses, em relação ao qual o agente nada pode fazer para evitá-lo, ainda que previsível.

(...)

O caso fortuito e a força maior excluem o nexó causal por constituírem também causa estranha à conduta do aparente agente, ensejadora direta do evento. (...)"

Conclui-se, pois, que não há falar em ausência de responsabilidade da recorrente pelo atraso ocorrido na entrega do imóvel adquirido pelos apelados, pois os suscitados percalços noticiados na contestação não se coadunam aos conceitos de caso fortuito ou força maior. Outrossim, a necessidade de trabalhadores para executar o projeto vendido e de materiais para executar a obra são eventos absolutamente previsíveis, que devem ser considerados pela ré quando do anúncio do empreendimento e da efetivação das vendas.

Ora, as construtoras vêm lançando inúmeros empreendimentos de forma concomitante, sem que tenham, de fato, os meios para honrar o compromisso assumido perante os consumidores - os quais, por sua vez, veem-se compelidos ao pagamento tempestivo das parcelas mensais e dos inúmeros e expressivos reforços avençados.

Colaciona-se, nessa esteira a jurisprudência pertinente ao tema:

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZATÓRIA. Mostra-se inadmissível a prorrogação indeterminada do prazo para a entrega de obra sob alegações de caso fortuito ou força maior, pois latente a afronta ao art. 51, do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, no caso, sequer possível o enquadramento do atraso em tais hipóteses, pois problemas climáticos e de solo, bem como embargo da Delegacia Regional do Trabalho, são inerentes à atividade da construção civil, sendo impositiva a condenação da ré ao pagamento de indenização pelo dano moral suportado pela autora. Precedentes da Corte. Inviável a condenação ao pagamento de multa pelo atraso na entrega quando ausente qualquer previsão contratual nesse sentido, bem como a fixação de indenização por dano material, pois a demandante assumiu o risco do negócio ao adquirir mobiliário mesmo tendo conhecimento do atraso. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. ” (Apelação Cível Nº 70053737953, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 14/08/2013).

Destarte, conclui-se a impossibilidade de se considerar legal o atraso na entrega da obra,



posteriormente ao prazo previsto na cláusula de tolerância, restando, portanto, caracterizada a violação de um dever jurídico por parte da ré.

A responsabilidade civil funda-se em três requisitos, quais sejam: conduta culposa do agente, dano e nexo causal entre a primeira e o segundo, de acordo com a conjugação dos arts.186 e 927, ambos do Código Civil. Ausente um só desses pressupostos, não há de se falar em indenização.

Sergio Cavalieri Filho (in Programa de Responsabilidade Civil, 6ª edição, Editora Malheiros, 2005, fl. 41), ensina:

“Sendo o ato ilícito, conforme já assinalado, o conjunto de pressupostos da responsabilidade, quais seriam esses pressupostos na responsabilidade subjetiva? Há primeiramente um elemento formal, que é a violação de um dever jurídico mediante conduta voluntária; um elemento subjetivo, que pode ser o dolo ou a culpa; e, ainda, um elemento causal-material, que é o dano e a respectiva relação de causalidade. Esses três elementos, apresentados pela doutrina francesa como pressupostos da responsabilidade civil subjetiva, podem ser claramente identificados no art. 186 do Código Civil, mediante simples análise do seu texto, a saber:

- a) conduta culposa do agente, o que fica patente pela expressão “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia”;
- b) nexo causal, que vem expresso no verbo causar; e
- c) dano, revelado nas expressões “ violar direito ou causar dano a outrem”.

Assim, a partir do momento em que alguém, mediante conduta culposa, viola direito de outrem e causa-lhe dano, está-se diante de um ato ilícito, e deste ato deflui o inexorável dever de indenizar, consoante o art. 927 do Código Civil”.

No caso em comento, a violação de um dever jurídico por parte da demandada restou consubstanciada no abusivo descumprimento do prazo para a entrega da unidade imobiliária. A culpa ou dolo, no caso, é dispensável, em razão da incidência da legislação consumerista.

Passa-se, por conseguinte, à análise dos danos avertedos.

## **1. DOS DANOS MATERIAS NA FORMA DE LUCROS CESSANTES**

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, mostra-se possível a fixação de aluguéis, em favor do promissário comprador, durante o tempo em que a promitente vendedora permaneceu em mora, como forma de reparação pela privação de utilização do imóvel, independentemente de prova acerca da finalidade para a qual adquirido o bem. Colaciona-se, neste sentido, os seguintes julgados:



AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. 2. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. SÚMULA 83/STJ. 4. DANO MORAL. MODIFICAÇÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO DESPROVIDO. (...)

**3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ.**

4. Inviável alterar o valor de indenização decorrente de atraso na entrega de imóvel quando fixado pela instância de origem com base na condição econômica dos litigantes, bem como na intensidade da culpa do réu e suas consequências, concluindo o Tribunal a quo que o inadimplemento contratual causou frustração, angústia e sofrimento à parte ante a impossibilidade de ter o imóvel que adquiriu para residir no prazo contratado, pois, notadamente considerando que a quantia arbitrada não é exorbitante, seria necessário o revolvimento do material probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 395.105/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 01/06/2015)

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. **Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador** . 2. Agravo regimental não provido.” (AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013).

Por conseguinte, tratando-se de prejuízo presumível, deve ser mantida a sentença no tocante ao dever da promitente vendedora de pagar indenização a título de lucros cessantes, na



forma de aluguéis durante os meses de atraso.

Com relação ao valor do aluguel mensal arbitrado, observa-se que tal importância aceita pelos especialistas e pela jurisprudência Pátria varia em média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor de compra do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. De modo que, tendo os recorridos adquirido o apartamento em questão no valor de R\$ 404.441,00 (quatrocentos e quatro mil quatrocentos e quarenta e um reais), tem-se que o valor arbitrado de 0,5% está dentro dos parâmetros, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Por outro lado, consta ainda as arguições da empresa recorrente que, em caso de manutenção da condenação ao pagamento de aluguel, requer que o mesmo passe a vigor somente a partir dos 180 dias úteis previstos na cláusula 3.2 do contrato.

Voltando-nos a análise do feito, verifica-se que a sentença já determinou que o pagamento de lucros cessantes em favor dos recorridos observasse o 181º dia após a data prevista para a obra e até a data que a mesma fosse entregue, não havendo que se falar em reforma da sentença vergastada também nesse capítulo ou sequer pleito a ser analisado.

## **2. DOS DANOS MORAIS**

Alega a empresa ré a ausência de danos morais a indenizar, salientando que os ora recorridos não demonstraram o abalo a sua honra subjetiva, e que a jurisprudência é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel se trata de mero descumprimento contratual, gerando mero aborrecimento, juntando os precedentes a fim de corroborar com as suas alegações.

Para que se possa falar em dano moral é preciso que a pessoa seja atingida em sua honra, sua reputação, sua personalidade, seu sentimento de dignidade, passe por dor, humilhação, constrangimentos, tenha os seus sentimentos violados, isso devidamente comprovado.

A responsabilidade civil é composta por pressupostos indissociáveis, quais sejam, o ato ilícito, o dano efetivo e o nexo de causalidade, conforme ensina Caio Mário da Silva Pereira:

Na etiologia da responsabilidade civil, como visto, são presentes três elementos, ditos essenciais na doutrina subjetivista, porque sem eles não se configura: a ofensa a uma norma preexistente ou erro de conduta; um dano; e o nexo de causalidade entre uma e outro. Não basta que o agente haja procedido contra o direito, isto é, não se define a responsabilidade pelo fato de cometer um 'erro de conduta'; não basta que a vítima sofra um 'dano', que é o elemento objetivo do dever de indenizar, pois se não houver um prejuízo a conduta antijurídica não gera obrigação ressarcitória. (Responsabilidade Civil, Rio de Janeiro: Forense 1ª ed., 1989. p. 83).



Demonstrada a prática de ato ilícito, resta a verificação da existência de efetivo dano moral decorrente da conduta da parte demandada.

Da análise do contrato firmado entre as partes, evidencia-se que a conclusão da obra prevista para setembro de 2010 (Letra F-quadro de resumo), prazo prorrogável pelo período de 180 dias, conforme cláusula 3.2 do referido contrato, de modo que, considerando a cláusula de tolerância, as chaves do imóvel deveriam ser entregues até março de 2011, contudo, os apelados receberam a unidade tão somente em julho de 2012, como já mencionado alhures, ou seja, cerca de 1 ano e 4 meses após o prazo previsto em contrato.

O atraso na conclusão e entrega da obra, por tempo superior ao razoável frustrou as expectativas dos apelados, que adquiriram o imóvel possuindo “o sonho da casa própria”, nele depositando todas as suas economias.

Nesse sentido, na espécie, não se tratou de um mero atraso tolerável na entrega do imóvel, mas, sim, de um ilícito contratual, ensejador de dano moral.

Ademais, impende ressaltar que não se trata de mero aborrecimento ou simples insatisfação, mas de relevante frustração decorrente de descumprimento contratual, pelo qual não contavam os demandantes. Ou seja, é certo que o descumprimento contratual por parte da requerida/apelante deu azo à frustração dos recorridos a ensejar a reparação por dano extrapatrimonial. Nesse sentido, segue entendimento jurisprudencial:

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS NA FORMA DE PAGAMENTO DE ALUGUERES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELA CONSTRUTORA. OCORRÊNCIA. APLICABILIDADE DO CDC. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. PAGAMENTO DE ALUGUERES. POSSIBILIDADE. 1. O atraso na entrega de imóvel enseja a condenação da construtora ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes em favor do promitente comprador pela não fruição do bem, sendo perfeitamente possível a quantificação dos lucros cessantes pelo arbitramento de aluguel mensal, portanto, os autores/apelados, compradores de imóvel residencial, faz jus ao dano material sob a forma de lucros cessantes, no valor dos alugueres que deixou de usufruir ou que teve que pagar, em razão da não entrega do imóvel no prazo estipulado pela construtora, por esta razão não há necessidade de que o promitente comprador comprove através de documentos (contrato de locação, recibos de alugueres e outros), o direito pleiteado, uma vez que este decorre da não fruição do bem pelo promitente comprador decorrente do atraso na entrega do imóvel, tal como ocorreu no caso em tela. 2. Sentença reformada para condenar a Construtora a pagar aos autores/apelantes/apelados indenização por lucros cessantes, a título de alugueres, entre a data da entrega, incluindo o prazo de prorrogação -



30/06/2013 e a data da publicação da sentença em que houve a rescisão do contrato, que fixo em 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato. Tais parcelas devem ser atualizadas monetariamente pelo INPC/IBGE, a partir a primeira da data de 30/06/2013 e assim sucessivamente, até a data de seu efetivo pagamento, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação. 3. **DANOS MORAIS. No caso concreto, o atraso na entrega do imóvel pela Construtora extrapolou os limites da razoabilidade, situação excepcional que ultrapassa o mero dissabor. É inegável o prejuízo moral sofrido pelos autores ante a expectativas e esperanças de receber o imóvel para residirem, que acabaram inegavelmente configurando o dano moral, cujo dever de indenizar está configurado nos arts. 186, 187 e 927 do CPC/73, vigente à época, cumulados com o artigo 5º, V e X, da Constituição Federal de 1988.** 4. Quantum fixado na sentença em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), mantido, pois fixado com razoabilidade, proporcionalidade e punibilidade. 5. A cláusula que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel por 180(cento e oitenta) dias não é abusiva. 6. Devolução pela construtora dos valores pagos pelos adquirentes. Possibilidade. Por se tratar de uma relação de consumo, a responsabilidade da construtora é objetiva, devendo suportar os riscos do negócio. 7. Retenção pela construtora de valores a qualquer título. Impossibilidade. Nas hipóteses de rescisão contratual por culpa da construtora, o consumidor tem o direito de receber de volta todos os valores desembolsados, sem qualquer retenção por parte da Construtora. 8. Honorários advocatícios arbitrados na sentença mantidos, pois em conformidade com o disposto no artigo 20, § 3º do CPC/73, diploma legal vigente à época e recepcionado pelo artigo 82, § do CPC/2015. APELAÇÕES CONHECIDAS E PARCIALMENTE PROVIDAS. DECISÃO UNÂNIME. (2017.03366294-90, 179.009, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-07, Publicado em 2017-08-10) (grifo nosso)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CASO FORTUITO AFASTADO. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUM INDENIZATÓRIO REDUZIDO EM OBSERVÂNCIA EM AOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Inexistência de demonstração de caso



fortuito que escuse a construtora/apelante do atraso na entrega do imóvel.

2. **Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso de obra injustificada que afeta a esfera extrapatrimonial do comprador/apelado.** Contudo, em observância em aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, revela-se, necessário a redução do quantum indenizatório correspondente aos danos morais para o valor R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

3. É cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador a partir do exaurimento do prazo de tolerância, diante ao descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda.

4. Recurso conhecido e parcialmente provido, à unanimidade. (2017.02941600-77, 177.876, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-07-04, Publicado em 2017-07-12) (grifo nosso)

APELAÇÕES CÍVEIS INTERPOSTAS PELOS AUTORES E PELA CONSTRUTORA RÉ. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. **ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. VENDA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA PARA TERCEIROS. CONFIGURAÇÃO DO DANO. DEVER DE INDENIZAR A TÍTULO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS.** (2017.03382198-05, 179.010, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-07, Publicado em 2017-08-10)

Dessa forma, demonstrados os requisitos da responsabilidade civil, patente o dever de indenizar pelos danos morais suportados.

Noutra ponta, em que pese o pedido da empresa ré de minoração do quantum indenizatório, entendo que não lhe assiste razão, senão vejamos:

Sobre o *quantum* indenizatório, há que se observar que o poderio econômico da ré não a induz em ruína ou enriquecimento ilícito da parte autora, face as circunstâncias pessoais das partes, devendo, por conseguinte, o valor ser arbitrado em conformidade com o princípio da razoabilidade, compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado.

Desse modo, impõe-se a adoção de certos critérios de balizamento para o quantum indenizatório, pois não há como mensurar, objetivamente, o valor em dinheiro dos direitos inerentes à personalidade humana, tanto que o Supremo Tribunal Federal rechaça o arbitramento prévio das indenizações por dano moral:



**"Toda limitação, prévia e abstrata, ao valor de indenização por dano moral, objeto de juízo de equidade, é incompatível com o alcance da indenizabilidade irrestrita assegurada pela atual CR." (Supremo Tribunal Federal, RE 447.584, Rel. Min. Cezar Peluso. DJ 16/03/2007)**

Nesse contexto, o entendimento majoritário da atualidade, tanto da doutrina, quanto da jurisprudência, é no sentido de que o arbitramento equitativo do juiz é aquele que melhor atende à quantificação da indenização, porque o montante será alcançado mediante a ponderação das circunstâncias e das peculiaridades do caso concreto.

Na hipótese dos autos, não há dúvida de que os autores adquiriram um apartamento, a fim de realizar o sonho da casa própria, mas a construção do imóvel atrasou injustificadamente e até a presente data o bem não fora entregue, frustrando os planos e as expectativas dos compradores.

Por essas razões, deve ser mantido o valor fixado a título de danos morais R\$ 10.000,00 (dez mil reais), quantia esta que bem os remunera pelos transtornos havidos, considerando ainda, o valor do imóvel adquirido.

Assim, irrepreensíveis me afiguram os elementos utilizados pelo magistrado a quo para julgar procedente as pretensões deduzidas na inicial, merecendo, pois, prestígio em sua integralidade.

## **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, Conheço do **RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença prolatada pelo juízo da 8ª Vara Cível da Capital em todas as suas disposições.

**É como voto.**

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora - Relatora**



**APELAÇÃO CIVEL Nº. 0015932-46.2014.814.0301**

**APELANTE: GAFISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**APELADOS: ANTONIO MARCIO DE SOUZA PELAES E ADRIANA DE SOUZA BARBOSA PELAES**

**RELATORA: Des<sup>a</sup>. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

### **EMENTA**

**PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – MÉRITO: ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA – RESPONSABILIDADE DA EMPRESA APELANTE CONFIGURADA - DANOS MATERIAIS – CARACTERIZAÇÃO – LUCROS CESSANTES DEVIDOS – VALORES FIXADOS DENTRO DOS PARÂMETROS LEGAIS – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – CIRCUNSTÂNCIAS QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO – VALOR FIXADO QUE OBSERVA OS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

1. Atraso na entrega. Culpa exclusiva da empresa recorrente. Inexistência de provas de que o atraso decorreu da greve, ou do período de chuvas. Dano material devido.

2. Lucros cessantes devidos aos apelados, vez que comprovado o atraso injustificado da obra, presumido o prejuízo do comprador que fica impossibilitado de usufruir do bem, no prazo estipulado.

3. Valor fixado a título de dano material em consonância com os parâmetros legais.

4 Danos morais verificados no caso vertente. Atraso injustificado na conclusão da entrega do imóvel. Conclusão da obra prevista para setembro de 2010 (Letra F-quadro de resumo), prazo prorrogável pelo período de 180 dias, conforme cláusula 3.2 do referido contrato.

4.1. Considerando a cláusula de tolerância, as chaves do imóvel deveriam ser entregues até março de 2011, contudo, os apelados receberam a unidade tão somente em julho de 2012, ou seja, cerca de 1 ano e 4 meses após o prazo previsto em contrato ultrapassado o prazo de



tolerância de 180 dias.

4.2. Dano moral caracterizado, sendo, portanto, passível de indenização.

4.3. Quantum indenizatório. Razoabilidade e proporcionalidade observadas pelo juízo de 1ª grau. Manutenção do valor fixado a título de danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

1. 5. Recurso Conhecido e Improvido. Manutenção da sentença em todos os seus termos. É como voto.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL**, sendo apelante **GAFISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e apelados **ANTONIO MARCIO DE SOUZA PELAES E ADRIANA DE SOUZA BARBOSA PELAES.**

Acordam Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em plenário virtual, em **CONHECER DO RECURSO, NEGANDO-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

**Desembargadora – Relatora**

