



ACÓRDÃO N° DJ  
2ª Câmara Cível Isolada  
Apelação Cível n.º: 0018482-48.2013.8.14.0301  
Comarca de Belém/PA  
Apelante: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA.  
Adv.: Theo Sales Redig (OAB/PA n° 14.810) e outros  
Apelado: BRENO CONDURÚ FERNANDES DA SILVA  
Adv.: André Silva Tocantins (OAB/PA n° 15.381)  
Adv.: Betânia Benjamin Dias da Paz (OAB/PA n° 10.892)  
Relatora: DESEMBARGADORA EZILDA PASTANA MUTRAN

## EMENTA

APELAÇÃO CIVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMTO CONTRATUAL. DEVER DA CONSTRUTORA DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. NO QUE SE REFERE AOS DANOS MORAIS, OBSERVO QUE COMO O ATRASO JÁ SUPERA DOIS ANOS, ALÉM DO PRAZO DE TOLERANCIA, MOSTRA-SE DEVIDA A CONDENAÇÃO. POR OUTRO LADO, ACOLHO AS RAZÕES RECURSAIS QUANTO AO TERMO INICIAL DA CONTAGEM DOS JUROS DE MORA, FIXANDO-OS DESDE A DATA DA CITAÇÃO E ACERCA DOS HONORARIOS, TENDO EM VISTA A SUCUMBENCIA RECÍPROCA, CONDENAR AS PARTES IGUALMENTE, NOS DITAMES DO ART. 21 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível da Comarca de Belém/PA.

ACORDAM, os Exmos. Desembargadores que integram a Egrégia 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento nos termos do Voto da Relatora.

Este julgamento foi presidido pela Exmo. Des. Roberto Gonçalves Moura.

Belém(PA), 06 de julho de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN  
Relatora

## RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta pelo MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA., devidamente representado nos autos por advogado, com fulcro nos artigos 513 e seguintes do Código de Processo Civil, contra a sentença (fls. 124/125) prolatada pelo douto Juízo da 2ª Vara Cível da Capital, nos autos de AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE ENTREGA DE COISA CERTA CUMULADA COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS DECORRENTES DE PERDAS E DANOS E LUCROS CESSANTES (PAGAMENTO DE ALUGUÉIS) C/C PEDIDO



DE REPARAÇÃO MORAL, ajuizada em seu desfavor por BRENO CONDURÚ FERNANDES DA SILVA, julgou parcialmente procedente o pedido do autor.

A demanda iniciou-se com a propositura de ação (fl. 02/36) pelo senhor Breno Silva contando que adquiriu uma unidade no empreendimento denominado Rio Figueira (apto. 2502) junto a Marko Engenharia, com data de entrega para dezembro/2011, com dilação desse prazo por mais 365 dias (cláusula 11.1); porém, o imóvel não foi entregue na data avençada, nem ao tempo da propositura da presente demanda (05/04/2013).

Portanto, pediu a condenação da empresa com o objetivo de compelir a mesma a entregar o imóvel, além de pagar indenização por danos materiais na forma de lucro cessantes (aluguéis), congelamento do valor a título de chaves, indenização por danos morais e a declaração de nulidade de cláusulas contratuais.

Juntou procuração e documentos de fls. 37/118 dos autos.

Apesar de regularmente citada (fl. 122), conforme certidão do senhor Oficial de Justiça Almiro Oliveira (fl. 122), não houve contestação (fl. 123v).

O douto juízo monocrático prolatou sentença, julgando procedente parcialmente o pedido do autor nos seguintes termos:

(...) Assim sendo, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos da inicial, extinguindo o processo com resolução do mérito, com base no artigo 269, I, do CPC. Condeno a ré a pagar ao autor, a título de lucros cessantes, os valores referentes aos aluguéis de meses já passados, no valor de R\$ 1.900,00, cada, desde quando o autor deveria ter sido imitado na posse do imóvel, ou seja, dezembro/2012 (fl. 47), até a data da efetiva entrega da obra, com juros legais de 1% ao mês e a correção monetária pelo INCC.

Deixo de declarar a nulidade das cláusulas contratuais pleiteadas na exordial.

Por outro lado, condeno a ré ao pagamento de uma indenização por dano moral em favor da autora, no valor de R\$ 15.000,00, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar do evento danoso (dezembro/2012), e correção monetária, pelo INPC, a contar da prolação desta decisão.

Fica a ré impedida de cobrar os juros das parcelas a serem pagas, podendo apenas fazer a correção monetária, pelo INCC, de tal valor. Determino isso com o escopo de evitar enriquecimento ilícito de uma das partes, e em homenagem ao princípio do equilíbrio contratual. Tal determinação também se dá à título de deferimento parcial da tutela antecipada.

Em razão da sucumbência mínima do autor, condeno finalmente a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação. Transitada em julgado a presente demanda, certifique-se e arquivem-se os autos

Inconformada, a Marko Engenharia interpôs recurso de apelação (fls. 144/167), a fim de reformar a sentença do juízo de primeiro grau, uma vez que condenou ao pagamento de lucros cessantes e danos morais, sem o autor ter feito qualquer prova do prejuízo alegado, conforme entendimento jurisprudencial.



Se não bastasse, afirmou que em caso de manutenção da condenação, os juros moratórios devem ser aplicados a partir da citação e não do evento danoso, tendo em vista tratar-se de responsabilidade contratual.

E ainda, deve ser reformada a sentença no ponto referente a sucumbência, uma vez que, como houve sucumbência recíproca, deve haver a distribuição proporcional dos ônus processuais.

Juntou documentos de fls. 168/178 dos autos.

Por fim, o apelante requereu o conhecimento e provimento ao recurso de apelo, determinando-se assim o despejo do apelado de seu imóvel.

Apelação recebida em seu duplo efeito. (fls. 180).

Noutra ponta, em sede de contrarrazões, às fls. 181/194 dos autos, o apelado requereu o improvimento do recurso de apelação para que fosse mantida a sentença atacada em sua integridade.

Coube-me a relatoria do feito por distribuição. (fls. 195).

Vieram-me conclusos os autos. (fl. 206v).

É o relatório.

## V O T O

Consigno que o presente recurso será analisado com base no Código de Processo Civil de 1973, nos termos do art. 14 do CPC/2015 e entendimento firmado no Enunciado 1 deste Egrégio Tribunal.

Isto posto, presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

Com relação ao pagamento de lucros cessantes devido ao atraso na entrega do imóvel e a caracterização de dano moral, nenhum reparo merece a sentença, senão vejamos.

Analisando os autos, vejo que a recorrida firmou com a recorrente promessa de compra e venda para aquisição da unidade nº 2502, do empreendimento denominado "Rio Figueira", cujo prazo para entrega da obra foi ajustado para o mês de dezembro de 2011, acrescidos de mais 365 dias de prorrogação previstos na cláusula 11.1, conforme ajustado em contrato (fls. 40/51).

Em verdade, é fato incontroverso o inadimplemento contratual operado pela recorrente, na medida em que não cumpriu sua parte no avençado, isto é, entregar o imóvel no prazo estipulado, mesmo admitida a sua prorrogação.



Em razão disso, o recorrido ajuizou a presente ação para fazer com que a recorrente fosse impelida a entregar o apartamento; para que ela fosse condenada ao pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, na forma de alugueis mensais até a efetiva entrega do imóvel; assim como para que fosse obrigada a pagar indenização pelos danos morais que causou à autora.

A sentença, por sua vez, condenou a recorrente aos pagamentos dos danos materiais pleiteados, a título de lucros cessantes no valor de R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais), e dos danos morais, estes últimos no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Como relatado, a recorrente, em seu recurso, justifica que o atraso na entrega do apartamento ocorreu em virtude, entre outros fatores, da falta de mão de obra, falta de materiais, incluído o atraso na entrega de elevadores.

Tais fatos, contudo, não são capazes de afastar a sua inadimplência contratual, visto que o consumidor não pode ser responsabilizado pelas contingências que envolvam a obra.

Essas intercorrências configuram os riscos inerentes a atividade empresarial da recorrente e que não podem ser suportados pela consumidora.

De qualquer forma, não há, nos autos, qualquer prova cabal capaz de sustentar essa justificativa da recorrente. Portanto, não há nada que afaste a responsabilidade da recorrente devido ao atraso na entrega do apartamento contratado.

Dentre as consequências advindas desse inadimplemento contratual estão o dever, da recorrente, de indenizar a recorrida pelos danos materiais e morais que esta sofreu.

Os danos materiais se revelam devidos na figura de lucros cessantes, na medida em que o recorrido poderia estar auferindo renda com aluguel do imóvel contratado ou mesmo morando ou utilizando o imóvel para qualquer destinação que entendesse cabível e oportuna, mas foi obstado em função do atraso injustificado de sua entrega.

No caso, o prometido foi que o imóvel seria entregue em dezembro de 2011, acrescido de mais um ano, conforme cláusula 11.1 referida acima, no entanto, até hoje não temos notícia que o imóvel tenha sido entregue ao mesmo. Assim, o apelado poderia ter auferido rendimento com o aluguel do imóvel ao longo de todo esse período.

Diante disso, ele faz jus ao recebimento de indenização em função dos prejuízos que sofreu nesse tempo.

Cumprido registrar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se mostrado firme sobre o dever da construtora em arcar com o pagamento



de lucros cessantes por conta no atraso da entrega do imóvel contratado, nesse sentido os seguintes precedentes:

**Ementa:** 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. (STJ — AgRg no Ag: 1319473 RJ 201010111433—5, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 25/06/2013, T3 - TERCEIRA TURMIA, Data de Publicação: DJe 02/12/2013).

**Ementa:** AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIIIVIENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA— IMPROVIMENTO. 1. - A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. 2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido. (STJ — AgRg no REsp: 1202506 RJ 2010/0123862-0, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 07/02/2012, T3 — TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/02/2012).

Em relação a condenação em danos morais, o apelante não conseguiu me convencer acerca do desacerto da decisão do julgador de piso, uma vez que, no caso concreto, não há como desconsiderar que o atraso na obra, prolongado como é o caso, importa em simples descumprimento contratual, com efeito limitado ao desconforto, ao mero aborrecimento do cotidiano, vejamos:

- a) prazo para entrega da obra em dezembro/2011;
- b) Prazo de tolerância prevista no contrato (Cláusula 11.1, parágrafo único) de 365 dias, dezembro de 2012;

Informou o autor (apelado) que até a data da propositura das contrarrazões ao recurso de apelo (08/10/2014) a obra não estava concluída, não se tendo informações nos autos que a mesma já tenha sido entregue até a presente data.

Portanto, muito embora o mero inadimplemento contratual não gere, a princípio, danos morais indenizáveis, no caso concreto, considerando que o atraso supera pelo menos dois anos, além do prazo de tolerância que já foi de um ano, considerando o contrato original, não há como tratar os resultados do ilícito provocado por falhas no planejamento da construção como mero aborrecimento.

A perturbação se mostra evidente quando considerado o adiamento da entrega da casa própria por tempo considerável sem previsão da conclusão da obra (fato incontroverso), assunção de alugueres, por exemplo, de modo



que frustradas as expectativas de melhoria de qualidade de vida, aliada à quebra dos deveres laterais da lealdade, boa-fé, e colaboração, bem como os desrespeito ao princípio da função social do contrato, decorrentes do descaso, configuram abuso de direito, o que deve ser repudiado.

Sob este aspecto, cumpre reproduzir trechos das lições de Daniel M. Boullos, (Abuso do Direito no novo Código Civil, Editora Método, 2006, p. 244/245):

Na concepção moderna, as relações jurídicas obrigacionais são formadas pelos denominados deveres principais ou primários de prestação que correspondem ao núcleo ou à alma da relação obrigacional em ordem à consecução do seu fim. São eles que determinam o tipo contratual. Por exemplo, o dever que o vendedor tem de entregar a coisa vendida e o dever do comprador de pagar o respectivo preço, constituem, sem sombra de dúvida, os deveres primordiais da relação jurídica advinda do contrato de compra e venda (verdadeiramente caracterizando-o), muito embora não se negue que existam outros deveres advindos do mesmo contrato.

Estes demais deveres, que de resto também fazem parte da relação jurídica obrigacional, são denominados, respectivamente, deveres secundários ou acidentais de prestação e deveres laterais. Os deveres laterais independem da vontade das partes (embora possam, por óbvio dela advir), pois estão fundados nos princípios da boa-fé e equidade.

(...)

No Brasil, na esteira da interpretação correta do artigo 187 do Código Civil, todos os direitos previstos em qualquer contrato devem ser exercidos de acordo com os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes e pelo fim econômico e social do referido contrato.

Nesse sentido:

**Ementa: CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MATERIAIS. COISA JULGADA CONFIGURADA. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS.**

1. Não há como afastar- a ocorrência da coisa julgada em relação aos danos materiais.
2. Dano moral configurado. Poucas situações ensejam maior frustração e transtornos do que o atraso na entrega da tão sonhada casa própria. Atraso na entrega - por mais de UM ANO, já considerada a tolerância prevista - que enseja o direito a reparação por dano imaterial. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (Recurso Cível Nº 71004560074, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Pedro Luiz Pozza, Julgado em 12/12/2013)

**Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DA UNILIDADE ALIENADA - RESTITUIÇÃO DE ALUGUEIS - POSSIBILIDADE - TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - RECOMPOSIÇÃO NECESSÁRIA - DANO MORAIS CARACTERIZADOS.**

Não tendo o imóvel sido entregue na data pactuada, por culpa da construtora, é cabível a condenação da empresa ao pagamento de alugueis. Como a taxa de evolução de obra (juros da obra) é encargo mensal devido pelo promitente comprador para o agente financeiro, a construtora deve ser compelida a restituir essa quantia, vez que responsável pelo atraso na entrega da obra. Há evidente sofrimento moral, passível de ser indenizado, do comprador de imóvel em construção que, na data ajustada para a entrega do apartamento,



constata que as obras estão longe de ser finalizadas. O quantum indenizatório de dano moral deve ser fixado em termos razoáveis, para não ensejar a ideia de enriquecimento indevido da vítima e nem empobrecimento injusto do agente, devendo dar-se com moderação, proporcional ao grau de culpa, às circunstâncias em que se encontra o ofendido e a capacidade econômica do ofensor. (TJMG. AC nº 10024122849680002. Relator: Des. Domingos Coelho. 12ª Câmara Cível. DJ 22/02/2016)

Por fim, me manifestarei quanto ao pedido de minoração da condenação dos honorários em virtude da sucumbência recíproca trazida pelo apelante em suas razões, e ainda, a incidência de juros moratórios a partir da citação, uma vez que entendi por bem manter a condenação em lucros cessantes e dano moral dispostas na sentença.

No que tange ao valor arbitrado a título de honorários advocatícios, vislumbro razões para reformar a decisão recorrida, haja vista que o juízo a quo condenou apenas a Marko a pagar honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, ocorre, todavia, que o pedido foi julgado parcialmente procedente e de acordo com a dicção do art. 21 do CPC: Se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas, portanto, havendo sucumbência recíproca, reforma a decisão neste ponto para condenar ambas as partes ao pagamento proporcional dos honorários advocatícios.

**Ementa: PROCESSO CIVIL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. COMPENSAÇÃO. SÚMULA 306 DO STJ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REDISTRIBUIÇÃO.**

1 - Os honorários advocatícios devem ser compensados quando houver sucumbência recíproca, assegurado o direito autônomo do advogado à execução do saldo sem excluir a legitimidade da própria parte. Súmula 306 do STJ.

2 - Verificada a inexistência de sucumbência recíproca, deve-se proceder a redistribuição dos ônus pelas despesas processuais.

3 - Agravo interno parcialmente provido.

E quanto ao termo inicial da contagem dos juros de mora, acolho as razões recursais do apelante e reformo o capítulo da sentença, que fora equivocadamente fixado desde o evento danoso, com espeque na súmula 54, do STJ. Isso porque esse verbete sumular não se aplica aos casos de responsabilidade contratual, como o ora analisado, no qual devem incidir juros de mora desde a citação.

Essa matéria, aliás, é pacífica no c. Superior Tribunal de Justiça:

**Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO HOSPITAL. DEFEITO NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. BASES FÁTICAS DISTINTAS. DANO MORAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL.**

(...)



4. Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros moratórios incidem a partir da citação.  
5. Agravo regimental desprovido.  
(AgRg no AREsp 394.107/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2014, DJe 12/12/2014)

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE NULIDADE DE TÍTULOS COM PEDIDO DE DANOS MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO. INSURGÊNCIA DA RÉ.

(...)

3. O Superior Tribunal Superior pacificou o entendimento de que os juros de mora, em casos de responsabilidade civil contratual (caso dos autos, prestação de serviços de telecomunicações), são contados a partir da citação.

(...)

5. Agravo regimental desprovido.  
(AgRg no AREsp 555.774/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 04/11/2014, DJe 14/11/2014)

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é pacífica ao afirmar que, em se tratando de indenização por danos morais decorrente de responsabilidade contratual, o termo inicial dos juros de mora é a data da citação. Precedentes.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1473815/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/10/2014, DJe 13/11/2014)

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO apenas para reformar a sentença nos pontos referentes a condenação em honorários advocatícios, haja vista a ocorrência da sucumbência recíproca, nos ditames do art. 21 do CPC, condenar ambas as partes ao pagamento proporcional dos mesmos e em relação ao termo inicial dos juros de mora para fixá-lo como a data da citação, mantendo-se os demais comandos sentençiais, tudo nos moldes e limites da fundamentação lançada, que passa a integrar esse dispositivo como se nele estivesse totalmente transcrita.

P.R.I.

Servirá a presente decisão como mandado/ofício, nos termos da Portaria nº 3.731/2015 – GP.

Belém (PA), 06 de julho de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN  
Relatora