



**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.**

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00158629720128140301

APELANTE: CONSTRUTORA VILLAGE LTDA.

ADVOGADO: RAPHAEL MAUÉS OLIVEIRA

APELADO: ANTONIO ABRANTES CORREIA GOUVEIA

ADVOGADO: JOÃO LUIS BRASIL BATISTA ROLIM DE CASTRO

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de apelação cível interposta por CONSTRUTORA VILLAGE LTDA., inconformada com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível, na ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais, movida por ANTONIO ABRANTES CORREIA GOUVEIA.

Versa a inicial que: no dia 22/05/2007 as partes firmaram Contrato de Promessa de Compra e Venda de 02 unidades imobiliárias, integrantes do empreendimento Ed. Village Boulevard.

Continuando afirma que ficou pactuado que pagaria o valor total de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). Ficou também pactuado que o imóvel seria concluído em abril de 2011.

No entanto, apesar de sempre cumpridas as obrigações, a requerida até o momento não entregou as unidades imobiliárias, frustrando os anseios do autor em receber os imóveis na data prometida.

Em face ao relatado o autor ajuizou a presente ação.

Contestação às fls. 67/88.

Réplica 172/183.

Sentença de fls. 209/216, julgando procedente a ação para condenar a Construtora requerida a entregar as unidades imobiliárias no prazo de 60 (sessenta dias) sob pena de multa diária, lucros cessantes no valor de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) e danos morais no importe de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Apelação da Requerida às fls. 227/254, alegando em síntese a impossibilidade de entregar as unidades imobiliárias no prazo determinado na sentença, inexistência de ato ilícito contratual, inexistência de danos materiais e morais ou a minoração dos mesmos e prequestionamento da matéria.

Não foram oferecidas contrarrazões.

É o Relatório. Passo a douta revisão.

BELÉM, DE SETEMBRO DE 2015

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
**GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.**  
**SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA**  
**APELAÇÃO CÍVEL Nº 00158629720128140301**  
**APELANTE: CONSTRUTORA VILLAGE LTDA.**  
**ADVOGADO: RAPHAEL MAUÉS OLIVEIRA**  
**APELADO: ANTONIO ABRANTES CORREIA GOUVEIA**  
**ADVOGADO: JOÃO LUIS BRASIL BATISTA ROLIM DE CASTRO**  
**RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**VOTO**

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Na hipótese em exame se configura o requisito da verossimilhança das alegações do autor/apelado, pois tendo o apelado honrado as obrigações assumidas quando da assinatura do pacto, e não tendo a Recorrente, então promitente-vendedora cumprido com sua parte, mostrar-se-á correta a fixação de indenização pelo tempo que o Recorrido deixou de usufruir dos imóveis, em vista do atraso na entrega da obra.

O dever de ressarcimento decorre, pois, da mora exre, em que, diante de obrigação positiva (de fazer), com data fixada contratualmente para o seu cumprimento, o descumprimento acarreta, automaticamente, sem a necessidade de qualquer providência do credor, a mora do devedor.

Número:  
Tribunal: Tribunal de Justiça do RS  
Seção: CIVEL  
Tipo de Processo: Apelação Cível  
Órgão Julgador: Décima Sétima Câmara Cível  
Decisão: Acórdão  
Relator: Elaine Harzheim Macedo

Comarca de Origem: Comarca de Gravataí  
Ementa: PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO NA OBRA, COM ENTREGA DAS UNIDADES ADQUIRIDAS EXTEMPORANEAMENTE AO CONTRATADO. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA QUE GERA INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. PÓLO PASSIVO COMPREENDIDO PELA PESSOA FÍSICA QUE FIRMOU O CONTRATO, QUE TAMBÉM É SÓCIO COTISTA DA PESSOA JURÍDICA, DETENDO A MAIOR PARTE DO RESPECTIVO CAPITAL SOCIAL, E EM CUJO NOME O EMPREENDIMENTO SE ENCONTRA REGISTRADO. TUTELA DA APARÊNCIA. RAZOABILIDADE DO VALOR FIXADO NA PROPORÇÃO DE 1% SOBRE DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS, POR MÊS DE ATRASO. APELO DA PARTE DEMANDADA DESPROVIDO E PROVIDO EM PARTE O RECURSO DA AUTORA. (Apelação Cível Nº 70008581837, Décima Sétima Câmara



Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 18/05/2004). (grifo nosso).

Inconteste que o Recorrido arcou com todas as obrigações previstas no contrato e, por outro lado, deixou de usufruir os bens adquiridos na data acordada.

A jurisprudência deste Tribunal de Justiça, assim como de outros Tribunais, corrobora tal entendimento:

ACÓRDÃO Nº:

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

AGRAVO DE INSTRUMENTO COMARCA DA CAPITAL

PROCESSO Nº 2012.3.015641-1

AGRAVANTE: GAFISA SPE 51 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO: NA JACIREM LOPES DE OLIVEIRA

RELATORA: MARNEIDE TRINDADE P. MERABET

EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA DE ACERTAMENTO DE RAÇÃO JURÍDICO-OBRIGACIONAL CONSUMEIRISTA C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E OBRIGAÇÃO DE FAZER (Proc. nº: 0005910-94.2012.814.0301).

Analisando os autos, constatei que a decisão guerreada está correta, pois a agravante firmou um contrato para a entrega de uma unidade em um empreendimento seu em uma respectiva data, porém não cumpriu o acordado no período pactuado no contrato assinado por ambos, havendo responsabilidade da mesma, sendo lícito ao agravado receber a partir desta o valor do aluguel pago enquanto a empresa não proceder à efetiva entrega das chaves pela construtora. No entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é certo que há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente- vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não verificamos no caso em comento. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO.

I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

II. Agravo regimental provido. (AgRg no Ag 1036023 / RJ Quarta Turma - Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR - DJe 03/12/2010).

Desta forma, perfeitamente caracterizados os danos materiais.

Sobre os danos morais também configurados, tendo em vista o dissabor do apelado, obrigado a uma longa e angustiante espera, apesar de ter pago todos os valores corretamente.

Tal acontecimento ultrapassou o campo do mero aborrecimento, eis que causou angústia, aflição e sofrimento ao apelado, advindo daí os danos morais.

A caracterização do dano moral, em situação de frustração contratual, exige a demonstração de circunstâncias excepcionais, que façam presumir o dano à pessoa, o que ocorreu no caso em comento.

Embargos Infringentes

Relator(a): Des.(a) Wanderley Paiva

Data de Julgamento: 24/09/2014

Data da publicação da súmula: 30/09/2014

Ementa: EMENTA: EMBARGOS INFRINGENTES - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA - DANOS MORAIS - COMPROVAÇÃO - EMBARGOS



INFRINGENTES REJEITADOS. -A ausência de entrega de um imóvel residencial em tempo hábil por certo que gera uma justa expectativa de uso pelos adquirentes. -Toda esta situação familiar somada à demora de mais de um ano na entrega, que não pode ser considerado como pouco tempo, sem dúvida gera mais do que meros dissabores à parte, mas efetivo abalo suscetível de indenização.

Quanto à redução do valor atribuído aos danos morais, cabe razão ao Recorrente, já que o valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), foi excessivo, pois embora os danos sofridos pelo apelado sejam considerados censuráveis do ponto de vista social, não podem subsidiar a ideia de enriquecimento sem causa e ainda afastar a aplicabilidade dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, devendo assim os danos morais, serem minorados para o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Diz também o Recorrente haver impossibilidade da inversão do ônus probatório, o que deve ser desconsiderado por ser aplicável ao caso em tela o CDC, não restando a menor dúvida de que a responsabilidade contratual da apelante é objetiva, respondendo, independentemente de culpa, nos termos do art. 14 e 18, do CDC, pela reparação de danos causados pelo defeito do produto ou má prestação do serviço.

Sobre a compensação requerida, indefiro tal pedido, já que o montante pago pela Construtora foi pactuado no contrato, não podendo tais valores serem descontados do valor da condenação.

Finalmente, sobre as demais questões abordadas, foram perfeitamente analisadas pelo Juiz a quo, e esta Relatora ratifica tal entendimento.

Assim, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da apelante para reduzir o valor dos danos morais para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), mantendo a sentença em seus demais termos. É como voto.

BELÉM, 19 DE OUTUBRO DE 2015

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00158629720128140301  
APELANTE: CONSTRUTORA VILLAGE LTDA.  
ADVOGADO: RAPHAEL MAUÉS OLIVEIRA



APELADO: ANTONIO ABRANTES CORREIA GOUVEIA  
ADVOGADO: JOÃO LUIS BRASIL BATISTA ROLIM DE CASTRO  
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

#### EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS JUNTO A CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A CONSTRUTORA REQUERIDA A ENTREGAR AS UNIDADES IMOBILIÁRIAS NO PRAZO DE 60 (SESSENTA DIAS) SOB PENA DE MULTA DIÁRIA, LUCROS CESSANTES NO VALOR DE R\$ 72.000,00 (SETENTA E DOIS MIL REAIS) E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS). TENDO O APELADO HONRADO AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS QUANDO DA ASSINATURA DO PACTO, E NÃO TENDO A RECORRENTE, ENTÃO PROMITENTE-VENDEDORA CUMPRIDO COM SUA PARTE, MOSTRAR-SE-Á CORRETA A FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO TEMPO QUE O RECORRIDO DEIXOU DE USUFRUIR DOS IMÓVEIS, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SOBRE OS DANOS MORAIS TAMBÉM CONFIGURADOS, TENDO EM VISTA O DISSABOR DO APELADO, OBRIGADO A UMA LONGA E ANGUSTIANTE ESPERA, APESAR DE TER PAGADO TODOS OS VALORES CORRETAMENTE. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DESTES TRIBUNAL E DA CORTE SUPERIOR. VALOR ATRIBUÍDO AOS DANOS MORAIS EXCESSIVO, DEVENDO SER MINORADO PARA R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS). SOBRE A COMPENSAÇÃO REQUERIDA, SEM RESPALDO, JÁ QUE O MONTANTE PAGO PELA CONSTRUTORA FOI PACTUADO NO CONTRATO, NÃO PODENDO TAIS VALORES SER DESCONTADOS DO VALOR DA CONDENAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA REDUZIR O VALOR DOS DANOS MORAIS PARA R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS), MANTENDO A SENTENÇA EM SEUS DEMAIS TERMOS.

#### ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecerem do recurso e darem parcial provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Dra. Marneide Trindade Pereira Merabet, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dr. Luiz Gonzaga da Costa Neto, 20ª Sessão Ordinária realizada em 19 de outubro de 2015.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora