

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 452549-83.2013.8.09.0051  
(201394525494)**

**GOIÂNIA**

**APELANTE:**

**APELADAS:**

**RELATOR:**

**JUIZ FERNANDO DE CASTRO MESQUITA**

## **R E L A T Ó R I O**

Trata-se de **apelação cível** interposta por [REDACTED] contra sentença (fls. 163/169), prolatada pelo Juiz de Direito da 2<sup>a</sup> Vara Cível da comarca de Goiânia, Levine Raja Gabaglia Artiaga, nos autos da **ação de indenização** movida contra as empresas [REDACTED] e [REDACTED].

Consoante ressai dos autos, a autora firmou com as réis/apeladas, em 05/06/2010 (fls. 26/28), contrato particular de promessa de compra e venda, para a aquisição de um apartamento de 02 (dois) quartos, localizado no número 606, do Bloco A, do Condomínio Eco Ville Caldas Novas, no Bairro Negrão de Lima, nesta cidade de Goiânia, pelo valor de R\$ 103.887,00 (cento e três mil, oitocentos e oitenta e sete reais).

De acordo com o contrato, a obra seria entregue

até novembro de 2011, mas o fato só ocorreu em fevereiro de 2014.

A autora alegou que o contrato possui cláusulas contraditórias, notadamente no que se refere à possibilidade de prorrogação do prazo para a entrega do imóvel.

Em outro ponto, sustentou que, em razão do atraso na entrega do apartamento, além de arcar com o pagamento de aluguel, possui gastos relativos às parcelas do imóvel.

Alegando a existência de cláusulas abusivas, ingressou com a presente ação, por meio da qual requereu indenização pelas perdas e danos, em decorrência das despesas que aluguel que teve que arcar, bem como ao pagamento de danos morais.

Os pedidos foram julgados da seguinte forma:

"(...)

*Dos autos depreende-se que o Contrato de Financiamento junto à Caixa Econômica Federal (CEF) foi assinado em 30/03/2012 (f. 28/52-verso), sendo este o termo inicial para a contagem do prazo.*

*Este, por sua vez, prevê na Cláusula Quarta (Prazo de Construção), que o 'prazo para término da construção será de 24 (vinte e quatro) meses, não podendo ultrapassar o estatuído nos atos normativos do CCFGTS, do SFH e da CEF, sob pena de a CEF considerar vencida a dívida'.*

*Assim, firmado o contrato em 30/03/2012, o prazo para a entrega venceria em 30/03/2014.*

*Conforme se verifica dos autos, o imóvel foi devidamente entregue à proprietária, ora requerente, no dia 22/02/2014 (f. 115/116), portanto, antes de extrapolado o prazo previsto no contrato firmado junto ao agente financeiro.*

(...)

*Assim, não configurado o atraso alegado pela autora e não havendo nenhuma irregularidade nas cláusulas contratuais presentes no instrumento contratual firmado, não há que se falar na procedência dos pedidos exordiais.*

*Os danos morais e materiais não ficaram configurados, posto que o negócio jurídico se realizou dentro da previsão contratual, ajuste este, evidencie-se, foi entabulado com prévia ciência e aceitação das condições ali estipuladas.*

*Ante todo o exposto, com supedâneo na motivação supra e demais normas atinentes à matéria, e com fundamento no art. 269, inciso I, do CPC [1973], RESOLVO O MÉRITO e JULGO IMPROCEDENTE os pedidos verberados na inicial.*

*Em atenção ao princípio da sucumbência, condeno a parte nas custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 600,00 (seiscientos reais), nos termos do artigo 20, § 3º e 4º, do Código de Processo Civil [1973].*

*No entanto, tendo em vista que a parte autora é beneficiária da assistência judiciária, a exigibilidade das custas deverá ficar suspensa, nos termos do artigo 12, da Lei nº 1.060/50”.*

Irresignada, a autora interpôs recurso de apelação, cujas razões (fls. 171/194), afirmou que, por meio do contrato de promessa de compra e venda firmado com as réis/apeladas, estas se comprometeram a entregar o imóvel até o mês de novembro de 2011.

Aduziu que, apesar da cláusula, permitindo a prorrogação da data da entrega do imóvel, em até 18 (dezoito) meses, da data da assinatura do contrato de financiamento, no momento em que ela financiou o valor do imóvel as réis/apeladas já estavam em atraso.

Defendeu que, ao estabelecerem uma prorrogação

no prazo da entrega do imóvel, condicionada à realização do contrato de financiamento, as réis/apeladas agiram de forma enganosa, na medida em que forçaram a autora/apelante a conceder-lhes um novo prazo para a entrega do empreendimento.

Aduziu que o contrato de financiamento firmado por ela (consumidora) não tem o condão de influenciar no prazo da conclusão da obra.

Obtemperou que, na hipótese em estudo, o atraso na conclusão e entrega da obra forçou-a a arcar com gastos de aluguéis, motivo pelo qual merece ser indenizada por esta.

Em relação ao dano moral, descreveu que se sentiu enganada, pois pagou as parcelas do imóvel, mas teve frustrada sua expectativa de receber as chaves de sua moradia, em razão da conduta irregular das réis/apeladas.

Por fim, requereu o conhecimento e provimento do recurso.

Recurso desprovido de preparo, por ser a recorrente beneficiária da gratuidade da justiça.

Considerando que as réis não foram intimadas, na instância originária, para que tomassem ciência do recurso e ofertassem contrarrazões, foi determinada a providência nesta instância recursal (fl. 196). Todavia, apesar de devidamente intimadas, as recorridas permaneceram inertes (fl. 198).



**É o relatório.**

**Vistos. Peço dia para julgamento.**

Goiânia, 28 de julho de 2017.

**FERNANDO DE CASTRO MESQUITA  
Juiz Substituto em Segundo Grau**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 452549-83.2013.8.09.0051  
(201394525494) GOIÂNIA**

**APELANTE:** JENAINA BORGES ARAÚJO

**APELADAS:** PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A E OUTRA

**RELATOR:** JUIZ FERNANDO DE CASTRO MESQUITA

**V O T O**

Presentes os requisitos legais de admissibilidade do recurso interposto, dele conheço.

Conforme delineado no relatório, trata-se de **apelação cível** interposta por [REDACTED] contra sentença (fls. 163/169) prolatada pelo Juiz de Direito da 2<sup>a</sup> Vara Cível da comarca de Goiânia, Levine Raja Gabaglia Artiaga, nos autos da **ação de indenização** movida contra as empresas [REDACTED] e [REDACTED].

A sentença arrostada julgou os pedidos da seguinte forma:

"(...)

*Dos autos depreende-se que o Contrato de Financiamento junto à Caixa Econômica Federal (CEF) foi assinado em 30/03/2012 (f. 28/52-verso), sendo este o termo inicial para a contagem do prazo. Este, por sua vez, prevê na Cláusula Quarta (Prazo de Construção), que o 'prazo para término da construção será de 24 (vinte e quatro) meses, não podendo*

*ultrapassar o estatuído nos atos normativos do CCFGTS, do SFH e da CEF, sob pena de a CEF considerar vencida a dívida'.*

*Assim, firmado o contrato em 30/03/2012, o prazo para a entrega venceria em 30/03/2014.*

*Conforme se verifica dos autos, o imóvel foi devidamente entregue à proprietária, ora requerente, no dia 22/02/2014 (f. 115/116), portanto, antes de extrapolado o prazo previsto no contrato firmado junto ao agente financeiro.*

*(...)*

*Assim, não configurado o atraso alegado pela autora e não havendo nenhuma irregularidade nas cláusulas contratuais presentes no instrumento contratual firmado, não há que se falar na procedência dos pedidos exordiais.*

*Os danos morais e materiais não ficaram configurados, posto que o negócio jurídico se realizou dentro da previsão contratual, ajuste este, evidencie-se, foi entabulado com prévia ciência e aceitação das condições ali estipuladas.*

*Ante todo o exposto, com supedâneo na motivação supra e demais normas atinentes à matéria, e com fundamento no art. 269, inciso I, do CPC [1973], RESOLVO O MÉRITO e JULGO IMPROCEDENTE os pedidos verberados na inicial.*

*Em atenção ao princípio da sucumbência, condeno a parte nas custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 600,00 (seiscientos reais), nos termos do artigo 20, § 3º e 4º, do Código de Processo Civil [1973].*

*No entanto, tendo em vista que a parte autora é beneficiária da assistência judiciária, a exigibilidade das custas deverá ficar suspensa, nos termos do artigo 12, da Lei nº 1.060/50".*

Irresignada, a autora interpôs recurso de apelação (fls. 171/194), em cujas razões afirmou que, por meio do contrato de promessa de compra e venda firmado com as réis/apeladas, estas se comprometeram a entregar o imóvel até o mês de novembro de 2011.

Aduziu que, apesar da cláusula permitindo a prorrogação do prazo para entrega do imóvel em até 18 (dezoito) meses, contado da data da assinatura do contrato de financiamento, no momento em que ela financiou o valor do imóvel as réis/apeladas já estavam em atraso.

Defendeu que, ao estabelecerem a prorrogação no prazo de entrega do imóvel, condicionada à realização do contrato de financiamento, as réis/apeladas agiram de forma enganosa, na medida em que forçaram a autora/apelante a conceder-lhes um novo lapso para cumprir a obrigação.

Aduziu que o contrato de financiamento firmado por ela (consumidora) não tem o condão de influenciar no prazo da conclusão da obra.

Alegou que, na hipótese em estudo, o atraso na conclusão e entrega da obra forçou a autora/apelante a arcar com gastos de aluguéis, motivo pelo qual merece ser indenizada por esta despesa.

Em relação ao dano moral, descreveu que se sentiu enganada, pois pagou as parcelas do imóvel, mas teve frustrada sua expectativa de receber as chaves de sua moradia, em razão da conduta irregular das réis/apeladas.

Feitas essas considerações, passo a analisar os termos da insurgência recursal.

## DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS – PRAZO DE ENTREGA DA OBRA.

Ao estudo dos autos, nota-se que, em 05/06/2010, as partes firmaram contrato particular de compromisso de compra e venda, tendo como objeto um apartamento de 02 (dois) quartos, localizado no nº 606, do Bloco A, do Condomínio Eco Ville Caldas Novas, Bairro Negrão de Lima, nesta cidade de Goiânia, pelo valor de R\$ 103.887,00 (cento e três mil, oitocentos e oitenta e sete reais) – fls. 26/37

A Cláusula quinta do **quadro resumo do instrumento contratual** (fl. 27) possui a seguinte redação:

*"Entrega: 11/2011 (**novembro de 2011**) \* O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) declara ter conhecimento de que a data da entrega das chaves retro mencionada é estimativa e que **poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Prevalecerá como data de entrega das chaves, para quaisquer fins de direito, 18 (Dezoito) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro**". (destaquei).*

Já a cláusula quinta do **contrato propriamente dito** (fl. 32) assim prevê:

*"A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato até o último dia*

útil do mês mencionado no item 5 do Quadro Resumo [11/2011], **salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira.** Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento.

**Independente do prazo acima previsto, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias corridos.** Na superveniência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Código Civil, esta tolerância ficará prorrogada por prazo indeterminado.

(...)".

(destaquei).

Temos, portanto, três prazos: **a)** o primeiro, que diz que o imóvel seria entregue em novembro de 2011; **b)** o segundo, informando que o prazo para a entrega do imóvel seria prorrogado em dezoito (18) meses, após a assinatura do contrato de financiamento, perante o agente financeiro (Caixa Econômica Federal); e **c)** por fim, o último, que estabelece um prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias corridos.

Em relação ao primeiro prazo, o qual estabelece que o imóvel seria entregue em novembro de 2011, não há questionamentos, motivo pelo qual, nada há a ser dito, neste ponto.

Já no que diz respeito ao segundo prazo, observo que é ilegal e abusivo.

A cláusula que condiciona a entrega do imóvel à

assinatura de contrato de financiamento é nula de pleno direito, pois, assinado o contrato pela consumidora perante o agente financeiro e, ainda, transferido o numerário à vendedora, referido prazo perde a sua razão de ser.

Ora, se o imóvel já foi pago, não há motivos para que a entrega das chaves seja prorrogada em 18 (dezoito) meses, sob o fundamento de que o prazo para o término da construção está condicionado ao financiamento do bem, pela consumidora/compradora.

A construção do edifício residencial ocorreria independente da compra do imóvel pela autora/apelada, pois a construtora edifica a obra para revenda.

No caso, a apelante/autora assinou o contrato perante a Caixa Econômica Federal, em 30 de março de 2012, ou seja, após o tempo previsto para a entrega da obra (junho de 2011), sendo absolutamente irrazoável a prorrogação prevista no contrato (18 meses após a assinatura do contrato de financiamento, pela consumidora).

Com efeito, antes do pagamento do preço não há falar-se em entrega das chaves, mas a prorrogação, após o recebimento dos valores pelas rés/apeladas, não possui respaldo legal.

Ora, tendo recebido o valor do imóvel, as apeladas/rés não poderiam negar-se a entregar as chaves à autora/apelante, sendo certo, ainda, que eventuais atrasos na

construção do bem são de sua inteira responsabilidade, não havendo nexo entre o contrato de financiamento firmado pela consumidora com a Caixa Econômica Federal e a execução da obra.

Sobre o tema, já decidiu este Tribunal:

**"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C LUCROS CESSANTES C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. DEMORA JUSTIFICADA PELA CONSTRUTORA NA INEXISTÊNCIA DE FORMALIZAÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. NULIDADE DA CLÁUSULA CONDICIONANTE. TERMO A QUO DE INCIDÊNCIA DA PENA CONVENCIONAL. CÔMPUTO DE PRORROGAÇÃO CONTRATUALMENTE ESTIPULADA. 1. A cláusula que condiciona a entrega do imóvel à assinatura de contrato de financiamento mostra-se abusiva, consoante artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor, sendo nula de pleno direito, sobretudo quando existe na avença previsão de que cabe à vendedora pleiteá-lo junto à instituição financeira e inexistindo qualquer elemento que comprove ter providenciado o requerimento em questão ou mesmo que a não formalização do empréstimo tenha se dado por culpa do adquirente.**

(...)" (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 237089-45.2010.8.09.0051, Rel. DR(A). JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 2<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL, julgado em 02/06/2015, DJe 1807 de 18/06/2015, g.).

"DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL. 1. CLÁUSULA PARA DE ENTREGA DO IMÓVEL APÓS ASSINATURA CONTRATO FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE: **A cláusula que estabelece a entrega do imóvel somente após a assinatura do contrato de financiamento bancário coloca o promitente comprador (consumidor) em desvantagem exagerada. Na hipótese dos autos, ainda que a data de entrega do imóvel tenha sido fixada para Abril/2011, mostra-se abusiva parte de seu teor que ressalva a possibilidade de variação daquele termo, de acordo com a data da assinatura do contrato de financiamento. Mantida, para todos os fins, o mês e ano apontados no contrato.** (...)".

(TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 439552-28.2012.8.09.0011, Rel. DES. NORIVAL SANTOMÉ, 6<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL, julgado em 06/12/2016, DJe 2171 de 19/12/2016, g.).

Desta feita, embora a construtora tenha consignado, como data de entrega do imóvel, o mês de novembro de 2011, assentou que aquela poderia variar de acordo com o momento da assinatura do contrato de financiamento perante a Caixa Econômica Federal, pela consumidora, o que acabou por ensejar a inutilização do prazo inicialmente entabulado no instante da venda do imóvel, estabelecido pelas próprias rés/apeladas.

Sobre o assunto, mister destacar que, nos termos do artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor, as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável à consumidora, razão pela qual, o termo final para a entrega do imóvel

deve ser aquele estipulado pelas próprias construtoras/incorporadoras, independentemente da época da assinatura do contrato de financiamento.

Por outro lado, observo que o contrato, na cláusula quinta (fl. 32), acima transcrita, prevê que a conclusão da obra poderia ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias corridos e que, sobrevindo caso fortuito ou força maior, a prorrogação seria por tempo indeterminado.

Novamente, a cláusula é manifestamente abusiva, porquanto coloca a parte compradora em situação de inferioridade já que impossibilita de se programar para o recebimento da moradia, notadamente porque permite às vendedoras entregar a obra quando bem lhes convir, bastando, para tanto, que alegue a ocorrência de caso fortuito ou força maior.

Ademais, referida discussão mostra-se despicienda na espécie, já que o atraso na entrega do empreendimento superou até mesmo o prazo de tolerância.

Destarte, contando-se 180 (cento e oitenta) dias corridos, a partir novembro/2011, tem-se que a obra deveria ter sido entregue em maio de 2012. Não obstante, de acordo com o termo de recebimento de fl. 154, o imóvel objeto do pacto foi entregue em 24 de fevereiro de 2014, ou seja, dois anos e três meses depois da data inicialmente prevista para a entrega (11/2011), e um ano e nove meses após o prazo de tolerância (05/2012).

Outrossim, não restou constata a hipótese de caso fortuito ou força maior, não havendo, portanto, justificativa para o atraso da entrega da obra além dos prazos estipulados no contrato, restando configurada a mora da construtora apelada. A propósito:

**"(...) 4. Somente a ocorrência de caso fortuito e/ou força maior, devidamente comprovada nos autos, é capaz de afastar a obrigação da construtora/empreendedora de entregar o imóvel alí fim do prazo de tolerância contratado."** (TJGO, Apelação Cível 80057-92.2013.8.09.0011, Rel. Des. Gérson Santana Cintra, 3<sup>a</sup> Câmara Cível, julgado em 08/03/2016, DJe 1990 de 16/03/2016, g.).

Neste contexto, devem as apeladas suportar os ônus contratuais face ao não cumprimento da sua parte no contrato, devendo os efeitos da mora incidir a partir da data prometida para a entrega da obra (11/2011).

## **DOS DANOS MATERIAIS – RESSARCIMENTO DOS VALORES DOS ALUGUÉIS.**

Como já delineado, as provas coligidas aos autos demonstram que o atraso na entrega do imóvel deu-se, exclusivamente, por culpa da construtora.

Os pressupostos formadores da responsabilidade civil objetiva compõem-se de conduta ilícita, dano experimentado e nexo de causalidade que os une, conforme art. 12 do CDC e art. 927, parágrafo único, do Código Civil.

No caso, tenho que os valores dispendidos pela apelante a título de aluguel, devidamente comprovados, a partir de dezembro/2011 (tendo em conta que o prazo prometido para entrega da unidade habitacional adquirida era novembro/2011), até a sua efetiva entrega (02/2014), devem se ressarcidos pelas apeladas, devendo os valores ser apurados no procedimento de liquidação de sentença, devidamente corrigidos pelo INPC, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, contados de cada desembolso.

Nesse sentido, cito o entendimento jurisprudencial:

"(...) **O**

**i**

**n** 6. A demora injustificada, mesmo com observância da cláusula de tolerância, na entrega do imóvel, caracteriza dano moral, uma vez que tal dissabor ultrapassa a esfera do mero aborrecimento, causando a sensação de impunidade e de impotência do consumidor. (...) APELO CONHECIDO E PROVIDO, EM PARTE.” (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 77938-38.2013.8.09.0051, Rel. DR(A). DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, 5<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL, julgado em 25/06/2015, DJe 1818 de 03/07/2015). Grifei.

**"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL, DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA. MULTA PENAL. NATUREZA JURÍDICA. RESTITUIÇÃO DOS ALUGUÉIS DESPEDINDOS. DANO MORAL. É devido aos autores o ressarcimento pelos aluguéis que despenderem durante o período da mora da ré. (...)"** (TJMG, Apelação Cível 1.0024.12.097472-0/001, Relator Des. Wagner Wilson, 16<sup>a</sup> Câmara Cível, julgamento em 14/08/13, publicado em 26/08/13). Grifei.

**"(...) Não sendo a obra entregue na data pactuada e depois de transcorrido o prazo de tolerância ajustado, o comprador faz jus ao ressarcimento de despesas com aluguéis pagos no período em que a obra deveria ter sido entregue, até a efetiva entrega das chaves."** (TJMG, Agravo de Instrumento 1.0024.13.280088-9, Rel. Des. Leite Praça, 17<sup>a</sup> Câmara Cível, DJE 17/12/13). Grifei.

Daí porque, merece reparo o *decisum*, neste aspecto.

## DOS DANOS MORAIS.

No que se refere aos **danos morais**, insta destacar que, para que sejam configurados, é preciso que a pessoa seja atingida em sua honra, sua reputação, sua personalidade, seu sentimento de dignidade, passe por dor, humilhação, constrangimentos, enfim, tenha os seus sentimentos violados.

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 resarcitória". (Responsabilidade Civil, Rio de Janeiro: Forense 1ª ed., 1989. p. 83).*

Com isso, embora seja assente na jurisprudência que o mero inadimplemento contratual não configura, *per si*, o dano moral, no caso dos autos a autora foi obrigada a suportar um atraso de mais de 24 (vinte e quatro) meses para obter a entrega das chaves do imóvel adquirido, situação que ultrapassa, em muito, o mero dissabor.

No mais, as regras ordinárias da experiência revelam que tais situações são capazes de abalar a pessoa, de frustrá-la os sonhos, de fazê-la sentir-se impotente ante o inadimplemento contratual a que se submete.

Sendo assim, entendo que, no caso, ficou caracterizado o dano moral, merecendo reforma a sentença, também neste ponto.

Já no que tange ao valor a ser arbitrado a título de indenização por dano moral, há que levar-se em conta o princípio da proporcionalidade, bem como as condições da ofendida, e, ainda, a capacidade econômica das empresas ofensoras, as quais se tratam de portentosas construtoras do ramo imobiliário.

Acresça-se a isso a reprovabilidade da conduta ilícita praticada e, por fim, que o resarcimento do dano não deve transformar-se em ganho desmesurado, deixando de corresponder à causa da indenização.

Nesse sentido, Cavalieri Filho<sup>1</sup> discorre sobre este tema, com rara acuidade jurídica, afirmando que:

*"Creio que na fixação do quantum debeatur da indenização, mormente tratando-se de lucro cessante e dano moral, deve o juiz ter em mente o princípio de que o dano não pode ser fonte de lucro. A indenização, não há dúvida, deve ser suficiente para reparar o dano, o mais completamente possível, e nada mais. Qualquer quantia a maior importará enriquecimento sem causa, ensejador de novo dano."*

*Creio, também, que este é outro ponto onde o princípio da lógica do razoável deve ser a bússola norteadora do julgador. Razoável é aquilo que é sensato, comedido, moderado; que guarda uma certa proporcionalidade. A razoabilidade é o critério que permite cotejar meios e fins, causas e consequências, de modo a aferir a lógica da decisão. Para que a decisão seja razoável é necessário que a conclusão nela estabelecida seja adequada aos motivos que a determinaram; que os meios escolhidos sejam compatíveis com os fins visados; que a sanção seja proporcional ao dano. Importa dizer que o juiz, ao valorar o dano moral, deve arbitrar uma quantia que, de acordo com o seu prudente arbítrio, seja compatível com a*

---

<sup>1</sup> Ibidem, p. 90.

*reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano, as condições sociais do ofendido, e outras circunstâncias mais que se fizerem presentes”.*

Portanto, a indenização deve ter caráter preventivo, com o fito de que a conduta danosa não volte a repetir-se, assim como punitivo, visando à reparação pelo dano sofrido, não devendo, contudo, transformar-se em objeto de enriquecimento ilícito.

Nesse compasso, levando-se em consideração as questões fáticas, a extensão do prejuízo, bem como a quantificação da conduta ilícita e capacidade econômica das ofensoras, entendo que a fixação dos danos morais, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mostra-se razoável, por ser suficiente à reparação do dano sofrido, considerando a essencialidade do serviço prestado, a condição das partes, bem como, atendendo ao caráter reparatório e punitivo deste tipo de indenização.

O *quantum* deverá ser corrigido pelo INPC, a partir do arbitramento, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

## **DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA.**

Já quanto à sucumbência, observo que o presente recurso reformou integralmente a sentença, fazendo-se necessária a inversão do ônus sucumbencial. Desse modo, tendo a parte

autora/apelante sagrado vencedora na demanda, é certo que a *ex adversa* arque com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em 15% (quinze por cento) do valor da condenação, atendidos o grau de zelo do profissional, o qual atuou com diligência e cuidado no desenvolvimento da ação, o lugar da prestação do serviço (Goiânia), a natureza e importância da causa e o seu tempo de tramitação (aproximadamente 04 anos), conforme determinam as alíneas "a", "b" e "c", do artigo 20 do Código de Processo Civil/73 (vigente à época da publicação da sentença)

**EM FACE DO EXPOSTO, conheço do recurso e  
LHE DOU provimento para, reformando a sentença, condenar as réis  
([REDACTED]) e ([REDACTED]), a  
restituir à autora/apelante ([REDACTED]) os valores  
devidamente comprovados, relativos aos alugueres por ela  
dispendidos, em razão do atraso na entrega do imóvel, bem como,  
condená-las ao pagamento de indenização por danos morais, que fixo  
em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), tudo a ser corrigido pelo INPC e  
acrescido de juros de mora de 1% ao mês, na forma delineada nas  
razões de decidir alhures reportadas.**

Em sequência, inverto o ônus da sucumbência e fixo os honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) do valor da condenação.

**É o voto.**

Goiânia, 17 de agosto de 2017.

Gabinete do Desembargador Francisco  
Valente  
452549-83 (25-K)



Vildon J.



**FERNANDO DE CASTRO MESQUITA**  
**Juiz Substituto em Segundo Grau**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 452549-83.2013.8.09.0051  
(201394525494) GOIÂNIA**

**APELANTE:** [REDACTED]

**APELADAS:** [REDACTED]

**RELATOR:**

**JUIZ FERNANDO DE CASTRO MESQUITA**  
**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL PELA CONSTRUTORA. PERÍODO SUPERIOR À TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. CLÁUSULA QUE PREVÊ A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO EM TEMPO SUPERIOR AO PERÍODO DE TOLERÂNCIA. IRREGULARIDADE. CONDENAÇÃO EM DANO MATERIAL CONSUBSTANCIADA NO VALOR DA DESPESA REFERENTE AOS ALUGUERES DO PERÍODO DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. CONFIGURADO.**

**1.** A cláusula que condiciona a entrega do imóvel à assinatura de contrato de financiamento, bem como a que prevê prazo de tolerância por tempo indeterminado, na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou força maior, são abusivas, conforme preceitua o artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor.

**2.** Apenas a ocorrência de caso fortuito e/ou força maior, devidamente comprovada nos autos, seria capaz de afastar a obrigação das apeladas de entregar o imóvel no final do prazo de tolerância contratado, o que não ocorreu na hipótese.

**3.** Comprovado o inadimplemento das promitentesvendedoras, que não entregaram o imóvel, na data aprazada, é devida a compensação material, em face dos alugueres pagos, pela compradora, em decorrência dos meses em atraso.

**4.** A demora injustificada, por, aproximadamente, 24 (vinte e quatro) meses, na entrega do imóvel, caracteriza dano moral, uma vez que tal dissabor ultrapassa a esfera do mero aborrecimento, causando a sensação de impunidade e de impotência à consumidora, mostrando-se razoável a sua fixação em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

**5.** Tendo a parte autora saído integralmente vencedora na ação, devem ser invertidos os honorários advocatícios de sucumbência, os quais fixo em 15% (quinze por cento) do valor da condenação, nos termos do art. 20 do CPC/73 (vigente à época).

**APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA.**

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de  
**APELAÇÃO CÍVEL Nº 452549-83.2013.8.09.0051**  
**(201394525494), COMARCA DE GOIÂNIA.**

Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em sessão pelos integrantes da Terceira Turma Julgadora da Quinta Câmara Cível, à unanimidade de votos, **em conhecer da apelação e dar-lhe provimento**, nos termos do voto do relator.

Votaram com o relator, os Desembargadores Olavo Junqueira de Andrade e Alan S. de Sena Conceição.

Presidiu a sessão o Desembargador Alan S. de Sena Conceição.

Representou a Procuradoria-Geral de Justiça o procurador Wellington de Oliveira Costa.

Goiânia, 17 de agosto de 2017.

**FERNANDO DE CASTRO MESQUITA**  
**JUIZ SUBSTITUTO EM 2º GRAU**