



Número: **0111800-13.2014.8.20.0001**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **Terceira Câmara Cível**

Órgão julgador: **Gab. Des. João Rebouças na Câmara Cível**

Última distribuição : **19/08/2021**

Valor da causa: **R\$ 22.500,00**

Processo referência: **0111800-13.2014.8.20.0001**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
----- (APELANTE)		DIEGO HENRIQUE LIMA DANTAS LIRA (ADVOGADO)	
----- (APELANTE)		KALEB CAMPOS FREIRE (ADVOGADO) YAGO JOSEH NUNES DE MEDEIROS (ADVOGADO)	
----- (APELADO)		KALEB CAMPOS FREIRE (ADVOGADO) YAGO JOSEH NUNES DE MEDEIROS (ADVOGADO)	
----- (APELADO)		DIEGO HENRIQUE LIMA DANTAS LIRA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
11428 817	04/10/2021 20:07	Acórdão <hr/>	Acórdão

**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE TERCEIRA
CÂMARA CÍVEL**

Processo:	APELAÇÃO CÍVEL - 0111800-13.2014.8.20.0001
Polo ativo	----- e outros
Advogado(s) :	DIEGO HENRIQUE LIMA DANTAS LIRA, KALEB CAMPOS FREIRE, YAGO JOSEH NUNES DE MEDEIROS

Polo passivo	-----
Advogado(s) :	KALEB CAMPOS FREIRE, YAGO JOSEH NUNES DE MEDEIROS, DIEGO HENRIQUE LIMA DANTAS LIRA

Apelação Cível nº: 0111800-13.2014.8.20.0001.

Apte/ Apdo: -----.

Advogado: Dr. Diego Henrique Lima Dantas Lira.

Apte/ Apda: -----.

Advogado: Dr. Kaleb Campos Freire.

Relator: Desembargador João Rebouças.

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. APELAÇÕES CÍVEIS INTERPOSTAS PELO DEMANDANTE E DEMANDADA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

ALEGAÇÃO DE QUE ESTE SE DEU EM VIRTUDE DE CASO FORTUITO E DE FORÇA MAIOR. INSUBSTÂNCIA DO ARGUMENTO. FATORES INERENTES À ATIVIDADE

DA CONSTRUÇÃO CIVIL QUE NÃO PODEM SERVIR A PREJUDICAR O CONSUMIDOR. ATRASO INJUSTIFICÁVEL. RECORRENTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS PREVISTO NO ART. 373, II, DO CPC. VEDAÇÃO QUANTO À CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. ENTENDIMENTO DO TEMA 970 DO STJ. SENTENÇA **RELATÓRIOA QUO** QUE CONDENOU A CONSTRUTORA EM

CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. VIABILIDADE. ATRASO SUBSTANCIAL NA ENTREGA DO IMÓVEL. ABALO EXTRAPATRIMONIAL QUE ULTRAPASSA O LIMITE DO TOLERÁVEL.

CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO DO DEMANDANTE.

Trata-se de Apelações Cíveis interpostas por ----- e ----- CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO DA DEMANDADA.

Empreendimentos Imobiliários Ltda em face da sentença proferida pelo juízo da 7ª Vara Cível daPRECEDENTES. Comarca de Natal que, nos autos da ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais movida em face de -----, julgou parcialmente procedente o pleito autoral, condenando a parte ré ao pagamento da multa contratual de 0,2% do preço final do imóvel por mês de atraso (entre 30 de **ACÓRDÃO**janeiro de 2014 e 13 de agosto de 2014); (2) ao pagamento das taxas condominiais no período de atraso (entre 30 de janeiro de 2014 e 13 de agosto de 2014). Confirmou a medida liminar deferida. Sucumbente a parte demandada em maior parte do pedido, condenou-a ao pagamento de custas e honorários, estes à base de 10% sobre o valor atualizado da condenação. Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima identificadas.



Em suas razões, aduz o demandante, ora apelante, sobre a necessidade de ser indenizado. Acordam os Desembargadores da Segunda Turma da Terceira Câmara Cível, à unanimidade de moralmente, tendo em vista o atraso na entrega do imóvel que gerou transtornos a este. votos, em conhecer dos recursos para dar provimento ao interpôsto pelo demandante e negar provimento ao interpôsto pela demandada, nos termos do voto do Relator, que passa a fazer parte integrante deste.

Relata que o atraso na entrega do imóvel, objeto de contrato de promessa de compra e venda, acarreta a condenação da Apelada ao pagamento de dano material e de lucros cessantes.

Ao final, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso, a fim de que a sentença seja reformada, condenando a construtora apelada ao pagamento a título de lucros cessantes e danos morais indenizáveis.

Por outro norte, assevera a construtora apelante que o habite-se foi expedido em 16 de abril de 2014, de modo que é necessário que a sentença seja reformada para estabelecer esta data como o termo final para a entrega do imóvel.

Assevera que houve fortuito externo, ocasionando o atraso na entrega do imóvel.

Informa que “*no caso em análise, a existência de greve (id. 57777192), na própria secretaria responsável pela expedição do habite-se (SEMURB), é um caso fortuito externo, de modo que este entrave burocrático é impossível ser previsto e evitado por parte do Apelante, Preclaros Desembargadores*”.

Destaca sobre a inexistência de danos indenizáveis e sobre a necessidade de distribuição proporcional dos honorários advocatícios.

Foram apresentadas Contrarrazões por ambas as partes (ID 9849914/9849916).

A 12ª Procuradoria de Justiça declinou sua intervenção no feito (ID 10286134).

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço dos recursos.

A análise dos presentes recursos, em virtude do efeito devolutivo do qual são dotados, **está adstrita à responsabilidade da Construtora pelo atraso na entrega do imóvel negociado com o demandante.**

Pois bem, **no dia 25.03.2011 as partes firmaram Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de apartamento no empreendimento Residencial Plaza Real, no valor de R\$ 457.300,56** (quatrocentos e cinquenta e sete mil e trezentos reais e cinquenta e seis centavos) (fls. 21/34).

Conforme expressa **disposição contida no contrato (fls. 21/34)**, o prazo final para entrega do imóvel era o dia 30 de julho de 2013, sem prejuízo do disposto na referida cláusula, o qual prevê uma tolerância legal de 180 (cento e oitenta) dias no prazo acima estabelecido, prevalecendo-se, para fins de direito, um interstício total até 30 de janeiro de 2014.

Nesse contexto, verifica-se entrementes que “*a entrega do imóvel somente se deu em 13 de agosto de 2014 (evento nº 5), mais de 6 (seis) meses depois do prazo final estabelecido. Ainda que o habite-se tenha sido expedido em 16 de abril de 2014, não há como endossar que o imóvel poderia ser recebido já nesta data, mormente porque, mesmo podendo a construtora realizar a entrega imediata da obra, não foi o que ocorreu. Tampouco há como se opor a greve ocorrida na repartição pública ao consumidor, pois os próprios extratos das notícias datam de 16 de janeiro de 2014, fazendo remissão apenas a um período de paralisação de duas semanas.*” (**sentença ID 9849888**).



Ademais, não merece acolhimento a tese ventilada pela demandada, no sentido de que o atraso seria justificável em razão da possibilidade de postergação do termo devido à ocorrência de caso fortuito ou de força maior.

De fato, a melhor exegese do contrato leva à afirmação de que, conforme disposto no instrumento factual, a prorrogação do prazo de entrega da obra em razão da ocorrência de fortuitos externos ou por motivos de força maior não estaria limitada aos 180 (cento e oitenta) dias. A rigor, tal interpretação deriva do próprio sistema jurídico normativo, eis que o art. 393 do Código Civil assim dispõe: "Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado."

Contudo, pensa-se não estar caracterizado, na hipótese, a ocorrência de qualquer das circunstâncias que afastariam a mora da promitente vendedora, pois as situações invocadas genericamente pela demandada para tornar justificado ou legitimado o atraso na entrega da obra constituem fortuitos internos, ou seja, relacionados à própria atividade desempenhada pela empresa, de sorte que não podem, jamais, ser invocados em prejuízo do consumidor. Não se desincumbiu, portanto, a demandada, do seu ônus probatório atribuído pelo art. 373, II, do CPC.

Portanto, houve atraso na entrega do imóvel por parte da Construtora, no qual o marco inicial da entrega conta-se a partir do momento em que houve a efetiva entrega das chaves.

Importa ressaltar que, a jurisprudência do STJ, em sede de recursos repetitivos, Tema 886, consolidou o entendimento no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é definida pelo contrato de compromisso de compra e venda, mas sim representada pela imissão na posse do respectivo imóvel pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Vejamos:

"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido." (REsp 1345331/RS, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, j. em 08.04.2015) (destaquei).

Saliento que a jurisprudência deste Tribunal conjuga desse mesmo entendimento:

"EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. APELAÇÃO CÍVEL. PEDIDO DE AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. REJEIÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE HABITACIONAL. PRESUNÇÃO DE



DANOS DURANTE O PERÍODO DA MORA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA E PEDIDO DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS QUE AUTORIZAM A MANUTENÇÃO DOS DANOS MORAIS RECONHECIDOS. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IPTU E COTAS CONDOMINIAIS QUE DECORRE DA IMISSÃO NA POSSE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA E POSSIBILIDADE DE CONDENAÇÃO TÃO SOMENTE DA RECORRENTE EM CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Havendo atraso injustificado na entrega do imóvel, deve a construtora ser responsabilizada pelos lucros cessantes e multa moratória.

2. *Ao contrário da cláusula penal compensatória, a de natureza moratória pode ser cumulada com o pedido de cumprimento da obrigação principal.*
3. *O Superior Tribunal de Justiça assenta que, em regra, não há dano moral por inadimplemento contratual, todavia as circunstâncias fáticas podem ensejar a condenação da parte que os provocou.*
4. *A responsabilidade pelo pagamento do IPTU e das taxas condominiais deve ser da construtora até a imissão na posse pelo recorrido, promissário comprador, conforme já decidiu o STJ.*
5. *In casu, há de ser reconhecida a incidência do art. 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, autorizando a condenação apenas da apelante diante da sucumbência mínima do recorrido.*
6. *Precedentes do STJ (STJ, REsp 1661139/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 04/05/2017; AgRg no AREsp 849.475/MG, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 27/04/2017; AgRg no AREsp 689.877/RJ, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, j. 01/03/2016; AgRg no AREsp 689.877/RJ, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, j. 01/03/2016; REsp 1345331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 08/04/2015; REsp 1111202/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, j. 10/06/2009) e do TJRN (AC nº. 2014.017700-5, Rel. Desembargador Amaury Moura Sobrinho, 3ª Câmara Cível, j. 31/03/2015; AC nº. 2013.022533-4, Rel. Juiz Paulo Maia (convocado), 2ª Câmara Cível, j. 21/10/2014).*
7. ***Apelação conhecida e desprovida." (AC 2016.017089-4, Relator Desembargador Virgílio Macedo, Segunda Câmara Cível, julgado em 13.06.2017) (destaquei).***

"EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. DECISÃO QUE DEFERIU O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. DETERMINAÇÃO DE QUE A CONSTRUTORA AGRAVANTE PASSE A ARCAR COM O PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS E IPTU. AUSÊNCIA DE PLAUSIBILIDADE DAS ALEGAÇÕES RECURSAIS. NÃO ENTREGA DAS CHAVES AO COMPRADOR. RESPONSABILIDADE DE PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS E IPTU QUE DEVE RECAIR SOBRE A EMPRESA RECORRENTE. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE NÃO RESPALDA A PRETENSÃO RECURSAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO QUE SE IMPÔE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO." (AI 2015.001172-4, Relator Desembargador Expedito Ferreira, Primeira Câmara Cível, julgado em 30.04.2015) (destaquei).



Dessa forma, **depreende-se que a responsabilidade para com o pagamento das despesas condominiais será do promissário comprador a partir da sua imissão na posse do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda** celebrado com a vendedora, bem como que tal imissão pode ser caracterizada pela entrega das chaves da respectiva unidade imobiliária.

Nesses termos, a **imissão do promissário comprador na posse do imóvel ocorreu no dia 13.04.2014, devem ser de responsabilidade da Construtora todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que sejam em datas anteriores à imissão na posse (entre 30 de janeiro de 2014 e 13 de agosto de 2014).**

Por outro norte, no que concerne aos lucros cessantes, **entende-se não ser viável a condenação da construtora em arcar com esse tipo de dano.**

Digo isto porque, recentemente, em sede de recursos repetitivos (Tema 970), o Superior Tribunal de Justiça estabeleceu a tese acerca da impossibilidade de cumulação da cláusula penal contratual com o pagamento de lucros cessantes, de forma que é possível o afastamento dessa condenação proferida na sentença atacada.

"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIALIDADE. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A Cláusula Penal Moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp 1635428/SC, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22.05.2019) (destaquei).

Nesse sentido já decidiu também esta Egrégia Corte:

"EMENTA: CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO COMINATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS À EXORDIAL. INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. MORA QUE PERSISTE MESMO COM O CÔMPUTO DO PRAZO. ALEGATIVA DE CASO FORTUITO. REJEIÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. SITUAÇÕES INERENTES À ATIVIDADE EMPRESARIAL DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ENCARGOS CONDOMINIAIS E IPTU QUE SOMENTE DEVEM RECAIR SOBRE A COMPRADORA APÓS EMISSÃO DO HABITE-SE E RECEBIMENTO DAS CHAVES. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANO IN RE IPSA. PRECEDENTES DO STJ E DESTA CORTE. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. TEMA 970 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS EM OBEDIÊNCIA À PREVISÃO LEGAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO." (TJRN - AC 2016.012719-2, Relator Desembargador Cornélio Alves, Primeira Câmara Cível, julgado em 22.10.2019) (destaquei).



No caso concreto, os danos materiais tratam-se, **exclusivamente**, de lucros cessantes.

Portanto, diante do que fora exposto, **verifica-se a impossibilidade de cumulação dos lucros cessantes e cláusula penal moratória**, conforme o entendimento do Tema 970 do STJ.

Nesse sentido, **como na sentença hostilizada a parte demandada foi condenada em cláusula penal moratória, não é possível**, no caso dos autos, a condenação desta em lucros cessantes.

No que diz respeito aos danos morais, registre-se que, conforme posição reiterada na jurisprudência, o simples inadimplemento contratual não gera, em regra, tais danos, por caracterizar mero aborrecimento, dissabor, envolvendo controvérsia possível de surgir em qualquer relação negocial, sendo fato comum e previsível na vida social, embora não desejável. Todavia, o descumprimento de contrato gera dano moral quando envolver valor fundamental protegido pela Constituição Federal de 1988, tais como saúde, moradia e trabalho (REsp 1.292.141/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 04.12.2012 e Enunciado 411 do CJF).

Nesse contexto, em casos semelhantes envolvendo o tema debatido – **atraso na entrega de bem imóvel – este Tribunal** tem considerado que o adquirente faz jus ao recebimento de indenização por danos morais pela inegável lesão à expectativa da obtenção da casa própria, ou de usar, gozar e fruir do imóvel, em razão do inadimplemento da demandada.

Eis algumas decisões nesse sentido:

"EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DESPESAS COM ALUGUÉIS DA PARTE AUTORA DURANTE O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. DANOS MATERIAIS CONFIGURADOS. DEVER DE INDENIZAR QUE SE IMPÕE. PREVISÃO DE PRAZOS DE TÉRMINO DA CONSTRUÇÃO DIFERENCIADOS NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA FIRMADO COM A CONSTRUTORA E NA AVENÇA CELEBRADA COM O AGENTE FINANCIERO (CEF). PREVALÊNCIA DO LAPSO TEMPORAL MAIS FAVORÁVEL AO ADQUIRENTE. INTELIGÊNCIA DO ARTS. 47 DO CDC E 423 DO CÓDIGO CIVIL. PEQUENO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. NÃO CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. CONHECIMENTO E PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO." (AC 2016.017926-3, Relator Desembargador Cláudio Santos, Primeira Câmara Cível, julgado em 19.10.2017).

"EMENTA: CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C LUCROS CESSANTES. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. SENTENÇA RECORRIDA QUE CONDENOU A EMPRESA AO PAGAMENTO DO LUCROS CESSANTES E JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO AUTORAL DE CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES AO COMPRADOR. CULPA DA DEMANDADA. DANOS MATERIAIS EVIDENCIADOS. LUCROS CESSANTES. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS DURANTE O PERÍODO DE ATRASO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO ENTABULADO ENTRE OS LITIGANTES. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. VALOR FIXADO DE ACORDO COM O CASO CONCRETO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA CORTE. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA E DESPROVIMENTO DO APELO DA EMPRESA RÉ. INVERSÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL. CONDENAÇÃO DA EMPRESA AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS." (AC



"EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APPELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. APLICAÇÃO DO ART. 51, INCISO IV, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIZAÇÃO DA CONSTRUTORA PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DECORRENTES DE ALUGUEL E DANO MORAL. VALOR DA INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE REPARAÇÃO PELOS DANOS MORAIS FIXADO DE ACORDO COM OS PARÂMETROS DE PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

- 1. É de se reconhecer que o longo e infundado atraso faz inevitavelmente surgir o dever de reparar os danos sofridos pelo recorrido, decorrente da impossibilidade da necessidade de aluguel de outro imóvel para fins de moradia.**
- 2. O atraso injustificado para entrega da unidade imobiliária causa ao promitente comprador abalos morais pela expectativa frustrada, dano este decorrente dos efeitos da conduta abusiva da parte apelante, que, por sua própria natureza, independem de prova, sendo, pois, *in re ipsa*.**
- 3. O patamar indenizatório fixado na sentença, a título de danos morais, considerando em primazia a situação financeira da empresa e a dimensão do dano, não evidencia hipótese de enriquecimento sem causa e, por conseguinte, excesso no valor arbitrado a título de reparação.**
- 4. Precedentes do TJRN (AC 2015.013162-4, Rel. Desembargador Ibanez Monteiro, 2ª Câmara Cível, j. 21/02/2017; AC 2014.008769-6, Relatora Desembargadora Judite Nunes, 2ª Câmara Cível, j. 16/12/2016; AC 2016.004537-1, Rel. Desembargador Expedito Ferreira, 1ª Câmara Cível, j. 02/06/2016; AI nº 2013.009755-3, Rel. Desembargadora Judite Nunes, 2ª Câmara Cível, j. 19/08/2014; AC nº 2013.022533-4, Rel. Juiz Convocado Paulo Maia, 2ª Câmara Cível, j. 20/10/2014; AC nº 2014.025694-7, Rel. Desembargador Virgílio Macêdo Jr., 2ª Câmara Cível, j. 14/07/2015; AC nº 2015.003978-4, Rel. Desembargador Virgílio Macêdo Jr., 2ª Câmara Cível, j. 04/08/2015).**
- 5. Recurso conhecido e desprovido." (AC 2016.011508-7, Relator Desembargador Virgílio Macêdo Jr., Segunda Câmara Cível, julgado em 20.06.2017).**

"EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS EM AÇÃO ORDINÁRIA. DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. 1 – PREJUDICIAL DE NULIDADE PROCESSUAL POR FALTA DE CONDIÇÕES DA AÇÃO, SUSCITADA EM AMBOS OS RECURSOS. PERTINÊNCIA SUBJETIVA PASSIVA DA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO E DA CONSTRUTORA PARA RESPONDEREM PELOS EFEITOS DA SENTENÇA. LEGITIMIDADE PASSIVA IDENTIFICADA PELA PREVISÃO DO ART. 3º, § 2º, ART. 20 E § 1º DO 25, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR QUE REGE A RELAÇÃO CONTRATUAL. 2 – ANÁLISE DO MÉRITO PROPRIAMENTE DITO DOS APELOS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INCIDÊNCIA DO CDC. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. MORA CONSTATADA. AUSÊNCIA DE EXCLUTENTES DA RESPONSABILIDADE. PRESENÇA DOS REQUISITOS DO DEVER DE INDENIZAR. DANOS MATERIAIS. PROVA EFETIVA DE GASTOS MENSAIS REALIZADOS COM ALUGUERES NO PERÍODO DE 5 MESES DE



DURAÇÃO DA MORA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE ESTADUAL QUANTO A DEMORA NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO OCASIONAR ABALO PSICOLÓGICO QUE DEVE SER COMPENSADO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVAS PARA REDUZIR O PERCENTUAL FIXADO NA ORIGEM. RECURSOS CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS." (AC 2016.008062-9, Relator Desembargador Amílcar Maia, Terceira Câmara Cível, julgado em 25.05.2017).

Destarte, conclui-se que "*o atraso injustificado para entrega da unidade imobiliária causa ao promitente comprador abalos morais pela expectativa frustrada, dano este decorrente dos efeitos da conduta abusiva da parte apelante, que, por sua própria natureza, independem de prova, sendo, pois, in re ipsa.*" (AC 2016.011508-7, Relator Desembargador Virgílio Macêdo Jr, julgado em 20.06.2017).

Portanto uma vez verificado o dever de indenizar, resta analisar o *quantum* indenizatório.

No caso *sub judice*, restou evidente a quebra de expectativa, a frustração, a angústia e a deceção sofridos pelo demandante em razão da **omissão da demandada em entregar o imóvel no prazo assinalado contratualmente**.

Mister frisar, ademais, que **o valor da indenização deve ser arbitrado em observância à posição social da parte ofendida e à capacidade econômica do causador do dano, devendo representar quantia que desestimule a reincidência da prática dolosa**.

Nessa perspectiva, sopesando todos esses aspectos, bem como observados os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, o valor do bem adquirido, a condição socioeconômica do demandante e da demandada, verifica-se plausível e justo fixar do valor da condenação a título de danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), haja vista que condizente com o dano moral experimentado pela vítima.

Impende realçar que tal valor se compatibiliza com a **jurisprudência deste Tribunal**, que em casos similares, arbitrou indenizações igualmente semelhantes, a exemplo dos seguintes processos: i) AC nº 2013.017148-8, Relator Desembargador Expedito Ferreira, j. em 27.02.2014, valor arbitrado em **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)**; ii) AC nº 2011.013883-9, Relator Desembargador Dilermando Mota, j. em 20.02.2014, valor arbitrado em **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**; iii) AC nº 2013.001967-6, Relator Desembargador Amílcar Maia, j. em 30.01.2014, valor arbitrado em **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)**; iv) AC nº 2013.006137-6, Relator Desembargador Amaury Moura Sobrinho, j. Em 05.09.2013, valor arbitrado em **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**.

Por outro norte, os honorários sucumbenciais foram fixados de maneira proporcional, tendo em vista a sucumbência mínima do demandante (**art. 86, parágrafo único, CPC**).

Face ao exposto, **conheço e dou provimento** ao recurso interposto pelo demandante, para condenar o demandado ao pagamento de danos morais no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correção monetária a contar conforme **Súmula 362 do STJ**, bem como, **conheço e nego provimento** à apelação cível interposta pela demandada, majorando a condenação em honorários sucumbenciais para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação.

É como voto.

Natal, data da sessão de julgamento.

Desembargador João Rebouças

Relator



Natal/RN, 28 de Setembro de 2021.

