



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 0906074-15.2014.8.06.0001
 Apensos:
 Classe: Procedimento Comum
 Assunto: Indenização por Dano Material
 Requerente: Ricardo Bruno Fontenelle
 Requerido: Manhattan Los Angeles Empreendimento Ltda
 Angeles Empreendimento Ltda

Vistos, etc (em inspeção – 2018).

Cuida-se de ação cuja pretensão objetiva a indenização de danos materiais e morais, decorrentes de descumprimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, imóvel este integralmente descrito na inicial, tendo a parte alegado que cumpriu integralmente suas obrigações contratuais, mas a empresa construtora, ora parte requerida, inadimpliu sua obrigação contratual, tendo em vista o atraso da entrega da obra de construção do apartamento.

Regularmente citada, a empresa construtora, ora promovida, apresentou contestação alegando que o atraso se deu por causa excludente de sua responsabilidade, consistente em caso fortuito/de força maior, no caso fatos alheios a sua vontade, alegando, ainda, a ausência da condição de hipossuficiência da parte autora, a plena validade do contrato de adesão, a impossibilidade da inversão da multa e dos juros impostos ao contratante, a inexistência dos lucros cessantes, e a invalidade do laudo assinado por corretor de imóveis, por se tratar de atribuição exclusiva de arquiteto.

Intimada, a parte autora apresentou réplica a contestação, ratificando os termos da inicial.

Intimadas, as partes manifestaram interesse no julgamento antecipado da lide, entendendo não haver necessidade de produção de outras provas, além daquelas documentais já constantes dos autos.

É o relatório, segue a sentença.

Preliminarmente, é de se reconhecer que o processo tramitou respeitando as normas constitucionais e legais processuais, não havendo de se falar em qualquer nulidade.

Passo ao mérito da lide.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

De início, é de se registrar que os fatos controvertidos ensejam apenas a produção de prova documental, tendo as partes produzido toda a prova documental necessária ao amadurecimento da lide, estando o processo suficientemente instruído, razão pela qual é desnecessária a produção outras provas, inclusive de prova em audiência, dispensando-se, assim, a realização de audiência de instrução, sendo de declarar encerrada a fase instrutória, passando-se ao julgamento antecipado da lide, na forma do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

No mérito, ao compulsar os elementos probantes constantes dos autos, é de se concluir que a pretensão autoral merece prosperar em parte, senão vajamos.

A relação existente entre as partes enquadra no conceito de relação de consumo, nos moldes dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, a fazer incidir as normas protetivas previstas no referido diploma legal, dentre elas a inversão do ônus da prova.

Em síntese, a lide versa o atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de (promessa de) compra e venda entre as partes e os efeitos fático-jurídicos decorrentes desta demora.

É praxe, nos contratos de compra e venda de imóveis, a estipulação de prazo tolerância – em geral, 180 dias – para conclusão da obra e/ou entrega de imóvel, acrescida de subsequente cláusula genérica que admite a postergação indefinida da ultimação do negócio em caso de superveniência de circunstâncias excepcionais durante a execução da obra.

Na hipótese dos autos, o contrato celebrado entre as partes previu, na cláusula XI, §2º, que *“a vendedora obriga-se a entregar a unidade ora prometida à venda e objeto do presente pacto até a data de 30/12/2013, sem prejuízo do disposto a seguir”*, complementando no §3º, da mesma cláusula, que é *“... admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias no prazo acima previsto (...)”*, prevendo, ainda, que o prazo para entrega poderá ser prorrogado diante de outras circunstâncias, de caráter excepcional, ali enumeradas, isentando a empresa construtora de qualquer responsabilidade decorrente de prejuízos advindos destas circunstância excepcionais.

Sobre a questão, é de se admitir a validade da cláusula contratual que prevê a possibilidade de prorrogação (“período de carência”) da entrega do imóvel adquirido na planta, desde que estipule prazo específico e razoável, condizente com os naturais contratempas passíveis de ocorrerem no âmbito da construção civil.

Entretanto, a prorrogação indefinida, mesmo em caso de circunstâncias excepcionais de caso fortuito ou força maior, não pode ser considerada



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

válida, pois viola as normas de proteção consumeristas, sendo nulas, diante da sua manifesta ilegalidade.

Não pode o prestador de serviço eximir-se de sua responsabilidade contratual, por atraso por prazo indefinido, em detrimento do consumidor lesado, configurando prática abusiva a estipulação, em cláusula de conteúdo genérico e abstrato, de postergação da entrega do imóvel por prazo, ainda que se trate de caso fortuito ou força maior (CDC, artigo 39, XII).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça considera válida cláusula que prevê prazo de tolerância para a entrega do imóvel, eis que, por óbvio, é absolutamente comum inconvenientes e infortúnios no transcurso de obra de construção de apartamento, porém não admite que tais imprevistos possam autorizar a prorrogação da entrega da obra por prazo indeterminado e, com isso, afastar a responsabilidade da empresa construtora pelo atraso além do prazo de tolerância (REsp 1582318, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA).

Em resumo, é válida a cláusula que fixa prazo certo e razoável de tolerância para a entrega do imóvel, enquanto reveste-se pela nota da nulidade, diante da ilegalidade, a norma contratual que admite a extensão do prazo de entrega por tempo indeterminado.

Assim, firmadas tais premissas, restou manifesto o inadimplemento (a mora) contratual da parte promovida no tocante à obrigação assumida de entregar o imóvel em prazo, no máximo, superior a 180 dias do termo final previsto para tanto, de sorte que é inequívoco que o referido atraso injustificado – e para o qual não concorreu o consumidor – resulta na obrigação de responder por multa contratual e no dever de indenizar o consumidor (promitente-)comprador, obrigação esta fundada em modalidade de responsabilidade objetiva, prevista no artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor.

Analiso, primeiramente, se é devida ou não a responsabilidade da construtora por inadimplemento contratual.

O atraso, além dos 180 dias de carência, para a entrega do imóvel caracteriza a mora da construtora, como tal devendo ser imposta penalidade em seu desfavor.

No contrato de adesão firmado entre as partes não existe a previsão de multa nestes casos, devendo incidir, por analogia, a mesma penalidade prevista para o descumprimento contratual por parte do consumidor.

A imposição de multa para a inadimplência do consumidor, sem a devida correspondência e equivalência para a mora do fornecedor, é ofensiva ao espírito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

da legislação consumerista, haja vista criar uma obrigação unilateral diretamente relacionada com a execução de um contrato bilateral, colocando o consumidor em posição de flagrante desvantagem.

Bem por isso, a exigência unilateral de obrigações é afastada pelo artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor. A finalidade da norma é vedar – forte no princípio da isonomia e da proteção do consumidor – obrigações estabelecidas apenas em prejuízo do consumidor, de modo que fica proibida estabelecer penalidade decorrente de mora em desfavor do consumidor e eximir o prestador/fornecedor de serviço que descumpra suas obrigações contratuais de multa idêntica ou similar, com isso evitando-se o tratamento ilegalmente diferenciado e, portanto, abusivo entre as partes (neste sentido: STJ, REsp 1548189, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO).

Assim, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem admitido a utilização, por analogia, da mesma multa prevista no contrato de adesão para o descumprimento de obrigação pelo consumidor, quando o referido contrato não tenha previsão de multa para o descumprimento de obrigação contratual pelo prestador do serviço. Cito os seguintes precedentes:

"(...) Nos termos da jurisprudência desta Corte, é possível a inversão de cláusula penal em favor do consumidor, no caso de mora ou inadimplemento do promitente-vendedor. (...)".

(AgInt no AREsp 717420, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA)

"(...) Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor – construtor de imóveis – em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, §1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel. (...)".

(REsp 955134, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO)

Destarte, é de se reconhecer devida a incidência de multa em desfavor da construtora requerida, no valor estipulado para o consumidor, ora parte autora, pela mora na entrega do imóvel, devendo ser responsabilizado nos percentuais de multa e juros moratórios de 2% e 1%, respectiva e cumulativamente, sobre o valor do contrato, a partir de julho de 2014, até a data da efetiva entrega do bem imóvel.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

Passo a analisar, agora, os diferentes danos pretendidos.

O dano material pugnado na inicial consiste nos lucros cessantes, decorrente da não exploração comercial do imóvel pela parte autora, que adquiriu o mesmo para alugar a terceiros, como forma de crescer tais valores a seus rendimentos mensais.

Os artigos 186 e 927 do Código Civil dispõem que aquele que violar direito e causar dano a outrem, por ação ou omissão voluntária, negligente ou imprudente, comete ato ilícito e tem o dever de indenizar o dano causado.

Os danos materiais ou, na dicção do Código Civil, as perdas e danos, são os prejuízos efetivamente experimentados pela parte em vista de ato ilícito praticado por outrem, consistindo no abalo certo e imediato, o chamado dano emergente, bem como no abalo certo, mas mediato, o denominado lucro cessante, ou, ainda, pela perda de uma chance (*perte d'une chance*).

Além disso, a responsabilidade objetiva do prestador do serviço, ora requerido, nos moldes do artigo 14 do CDC, pressupõe a prova da conduta comissiva ou omissiva, o dano e o nexo de causalidade, dispensando a demonstração do elemento subjetivo da conduta (dolo ou culpa).

Na hipótese, como dito, o caso é de pedido indenizatório de lucros cessantes.

Ao analisar o acervo probatório, é de se concluir que à parte requerida cumpre o dever de indenizar os danos materiais alegados.

A conduta restou demonstrada, diante da prova inequívoca do inadimplemento contratual.

O dano, por sua vez, no caso os lucros cessantes, também restaram comprovados, eis que o acervo probatório é robusto no sentido de que a parte autora deixou de alugar o imóvel e, com isso, restou prejudicada pelos valores não recebidos em decorrência da impossibilidade de explorar o imóvel, já que não o recebeu no prazo estipulado no contrato.

Aliás, é de se ressaltar, neste ponto, que a orientação do magistério da doutrina e da jurisprudência é no sentido de que indenização dos danos emergentes (dano positivo) e dos lucros cessantes (dano negativo) carecem de prova cabal da sua efetiva ocorrência, afastando-se a reparabilidade de eventual dano incerto e/ou indeterminado (dano hipotético) (STJ, AgRg no AREsp 645243, Relator Ministro RAUL ARAÚJO).

No caso, no entanto, não se trata de dano incerto e/ou indeterminado, eis que as provas revelam que a aquisição do imóvel tinha o propósito de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

sua exploração locatícia.

Já o nexo causal também está comprovado pelo conjunto probante constante dos autos, eis que é óbvio que o inadimplemento contratual da parte requerida, que atrasou a entrega do imóvel, causou os danos alegados pela parte autora, no caso os lucros cessantes resultantes da não exploração locatícia do imóvel.

Assim, é de se impor à parte requerida o dever de indenizar os lucros cessantes experimentados pelo requerente, no caso os valores não auferidos em alugueres de imóvel, não entregue tempestivamente, por inadimplemento contratual da empresa, restando configurado o nexo de causal entre este ato ilícito contratual – atraso na conclusão da obra – e o lucro cessante.

Neste sentido, é firme a orientação da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça manifestada no precedente abaixo:

“(...) Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes. (...)”.

(AgRg no AREsp 525614, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO).

A parte promovente apresentou laudo de avaliação imobiliária, elaborado por corretor credenciado ao CRECI (fls. 74/75), em que informa o valor médio de mercado para aluguel do imóvel em questão, tendo a promovida alegado, no entanto, que tal laudo apenas seria válido se elaborado por engenheiro ou arquiteto.

Ocorre que a parte demandada não impugnou o valor apresentado no laudo do corretor e nem, muito menos, apresentou laudo em sentido contrário ou requereu a realização de prova pericial, pelo contrário afirmou não ter interesse em produzir outras provas além das documentais anexadas à contestação.

Não bastasse a falta de impugnação pela parte adversa, considerada as peculiaridades do imóvel e a experiência comum, é fácil perceber que o valor apresentado no laudo apresentado pela parte autora não se revela abusivo ou exorbitante, estando de acordo com os valores do mercado imobiliário deste Município, sendo de se conferir credibilidade ao referido documento e aos valores indicados.

Destarte, é de se reconhecer a procedência do pleito indenizatório neste ponto, a fim de condenar a parte promovida a ressarcir os lucros cessantes pela entrega a destempo do bem imóvel, decorrentes da perda dos lucros no período entre o termo final para entrega, julho de 2014, até a efetiva entrega das chaves, estes fixados nos valores avaliados pelo corretor, às fls. 74/75.

Passo a analisar o pedido indenizatório de danos morais.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

O dano moral, afirma o magistério de SÉRGIO CAVALIERI FILHO, *“à luz da Constituição vigente, nada mais é do que violação do direito à dignidade e, portanto, qualquer agressão à dignidade pessoal lesiona a honra, constitui dano moral e é por isso indenizável”* (“Visão Constitucional do Dano Moral”, Revista Cidadania e Justiça, n. 6, 1999, Editada pela AMB, p. 206), razão pela qual é lição corrente a de que o dano moral está inserido em toda prática que atinja os direitos fundamentais da personalidade – que nada mais são senão manifestações do direito maior à dignidade da pessoa humana, princípio informador do Estado Democrático de Direito, segundo o inciso III do art. 1º da Constituição Federal – trazida no sentimento de sofrimento íntimo da pessoa ofendida, suficiente para produzir alterações psíquicas ou prejuízos tanto na parte social e afetiva de seu patrimônio moral. Em síntese, os danos morais são aqueles *“impostos às crenças, à dignidade, à estima social ou à saúde física ou psíquica, em suma, aos que são denominados direitos da personalidade ou extrapatrimoniais”* (RICARDO DE ANGEL YÁGÜEZ, *“La Responsabilidad Civil”*, Universidad de Deusto, Bilbao, 1988, p. 224).

Logo, infere-se que, no significado de patrimônio moral, inserem-se os mais sagrados bens da pessoa humana, merecedores, por isso mesmo, dada essa especial densidade axiológica, de proteção intensificada da ordem jurídica, cuja tutela se dá através da expiação – terminologia adotada por GEORGES RIPERT – do dano moral, de sorte que, *“sobrevindo, em razão de ato ilícito, perturbação nas relações psíquicas, na tranqüilidade, nos sentimentos e nos afetos de uma pessoa, configura-se o dano moral, passível de indenização”* (RSTJ 34/284, Relator Ministro BARROS MONTEIRO).

No presente caso, o repositório dos bens ideais da parte autora, composto por seus atributos incorpóreos, essenciais e indisponíveis da personalidade, experimentou ofensa que lhe marcou negativamente, ou seja, não restou cabalmente demonstrado o dano moral alegado, enquanto decorrência da ilegal inadimplência contratual da parte requerida, que se traduz no excessivo tempo de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato.

O ilegal inadimplemento de obrigação contratual, neste caso de essencial obrigação contratual – não se está aqui a cogitar de mera obrigação acessória, mas da principal obrigação prevista no contrato para a parte requerida – frustra a justa expectativa da parte autora de usufruir o bem imóvel adquirido.

Aliás, impende ressaltar que não se trata de mero dissabor o transtorno experimentado pela parte autora.

Isso porque o inadimplemento contratual revela-se sobremaneira grave, haja vista o excessivo tempo de atraso na entrega do imóvel, extrapolando



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

situação normal de inadimplência.

Ora, o atraso ultrapassou em muito o prazo limite para entrega do imóvel, transcorrendo mais da metade do prazo de tolerância estipulado no contrato.

Desse dasarrazoado atraso decorre a inafastável frustração da justa expectativa da parte em receber o imóvel no prazo estipulado, sendo de se concluir que a conduta inadimplente ilegal da empresa promovida repercutiu, de maneira flagrante e impactante, no patrimônio incorpóreo da parte, por frustrar seus interesses econômicos de melhoria de rendimentos.

Frustrar este interesse, depois de todo o esforço envidado pela parte para adimplir regularmente suas obrigações mensais, abala, extreme de dúvida, o conjunto de bens imateriais do candidato, por impactar de maneira deletéria no propósito de melhorar sua condição econômica, como forma de atender a uma melhoria de rendimentos e, por via de consequência, de uma melhoria de condição de vida, para melhor atender suas necessidades básicas e de sua família.

Assim, restou comprovado o dano moral pleiteado.

Passo a analisar a liquidação do valor indenizatório referente ao agravo moral, por sua vez, conforme firme entendimento jurisprudencial pátrio, fundado em consolidado magistério doutrinário, submete-se ao justo e equitativo arbitramento do julgador, haja vista a falta de parâmetros definidos na legislação para tanto, cujo convencimento deve considerar e ponderar a natureza dúplice de que se reveste, a saber: (a) o caráter expiatório – indenizar pecuniariamente o ofendido, proporcionando-lhe meios de amenizar, de arrefecer a dor e o constrangimento havidos em função da agressão sofrida, em um misto de compensação e satisfação – e (b) o punitivo – punir o causador do dano, inibindo-o de reincidir em novas lesões à moral alheia (neste sentido: STJ, AgRg no Ag 1251348, Relatora Ministra ELIANA CALMON). *“A reparação do dano moral cumpre, portanto, uma função de justiça corretiva ou sinalagmática, por conjugar, de uma só vez, a natureza satisfatória da indenização do dano moral para o lesado, tendo em vista o bem jurídico danificado, sua posição social, a repercussão do agravo em sua vida privada e social, e a natureza penal da reparação para o causador do dano, atendendo a sua situação econômica, a sua intenção de lesar (dolo ou culpa), a sua imputabilidade, etc”* (MARIA HELENA DINIZ, “Indenização por dano moral”, Consulex, 1997, n. 3).

No entanto, o juízo deve levar em conta que os critérios informativos de seu arbitramento, antes de terem função lenitiva, têm, fundamentalmente, função repressiva, na medida em que a eficácia da contraprestação pecuniária está na idoneidade de produzir no agressor impacto bastante para dissuadi-lo



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

de igual e novo atentado.

A indenização não é primordialmente vocacionada a compensar o abalo moral. A meu ver, a bem da verdade, cuida-se, sobretudo, de reprimir a conduta do ofensor, influenciando o seu ânimo para, com isso, inibir novas e futuras investidas contra os bens imateriais alheios, tanto que o mestre GEORGES RIPERT chega a afirmar que *"o que na realidade visa a condenação não é a satisfação da vítima, mas a punição do autor. As perdas e danos não têm caráter de indenização, mas caráter exemplar"* ("A Regra Moral nas Obrigações Civis", p. 352). Só assim, a tutela civil reparatória será capaz de satisfazer os fins educativo e preventivo a que se destina, gerando, no ânimo da vítima, a certeza de que o ato ofensivo não ficou impune.

Bem se vê, portanto, que, para a vítima, a indenização satisfaz o caráter expiatório não só à medida que compensa os danos morais experimentados, mas também, e principalmente, à proporção que cumpra, em relação ao ofensor, sua função punitiva, dissuadindo-o de reincidir na prática dos atos lesivos.

Com isso, a soma em dinheiro, na qual deve ser convertida a indenização, precisa ser expressiva, significativa, sob pena de não repercutir no ânimo do agressor e, assim, de funcionar como estímulo a novas agressões, não demovendo-o da reincidência, deixando de lhe corrigir a conduta, sendo certo que a sua obrigação expiatória seja sentida financeiramente, porque é onde mais lhe pesará como advertência, pois, como bem adverte CARLOS ALBERTO BITTAR, *"o peso de ônus financeiro é, em um mundo em que cintilam interesses econômicos, a resposta pecuniária mais adequada a lesionamentos de ordem moral"* ("Reparação Civil por Danos Morais", RT, 1999, p. 220/222).

Em síntese, quanto ao valor indenizatório do dano moral, é de se levar em consideração a dupla finalidade da indenização do dano moral, qual seja, a finalidade compensatória em relação ao ofendido, compensando-o, monetariamente, pelo abalo imaterial, e punitiva/pedagógica em relação ao agressor, inibindo-o de reincidir na prática do mesmo tipo de ato ilícito, ponderando-se esta dupla vocação com os fatores informadores do valor indenizatório, a saber, a gravidade e as circunstâncias do fato (a chamada culpabilidade), as condutas do agressor e do agredido e a capacidade financeira de ambos (STJ, REsp 210101, Relator Juiz Convocado do TRF da 1ª Região CARLOS FERNANDO MATHIAS).

A meu ver, aliás, mesmo se a quantia estabelecida representar, a princípio, valor de grande monta para a vítima, em razão da sua condição financeira, não deve o julgador deixar de fixá-la, se menor valor não cumprir o mister repressivo para o qual é vocacionada a indenização. É que, entre a natureza compensatória – pela



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

qual o valor fixado deve compensar o abalo moral sofrido pela vítima sem implicar enriquecimento ilícito a seu favor – e a punitiva – cuja finalidade é, através de uma indenização significativa, dissuadir o agressor de repetir a postura lesiva assumida – prevalece a meu ver, extreme de dúvidas, esta última, considerando-se o princípio da proporcionalidade, a partir do qual cumpre adotar um critério de proporcionalidade na distribuição dos custos do conflito.

Não se pode admitir, portanto, condenar o agressor a valor indenizatório que não lhe pesará significativamente no patrimônio, sob o fundamento de que constituirá valor enriquecedor para a vítima, porque isso não lhe desestimulará à prática futura de semelhantes condutas danosas.

Se não for possível, assim, fixar a indenização a partir dos critérios consagrados na jurisprudência, segundo os quais a quantia arbitrada pelo julgador possa ser idônea para, ao mesmo tempo, punir o agente, demovendo-o de reincidir na conduta danosa, e compensar a vítima pelo mal experimentado, sem enriquecê-la, é recomendável ao julgador, segundo pensamos, *data vênia*, fixar um valor a princípio expressivo, já que, valendo-se do princípio da razoabilidade, é inevitável concluir que a vocação punitiva da indenização do dano moral tem notória prevalência sobre a lenitiva.

Firmadas estas premissas, ao analisar o caso concreto, é de se inferir que a conduta da requerida, tanto administrativamente, quanto processualmente, é sobremaneira grave.

A culpabilidade (reprovabilidade da conduta) da empresa revela-se moderadamente intensa e lesiva ao patrimônio moral da parte autora, diante do tempo total de atraso na entrega do imóvel

Por outro lado, a conduta da requerente em nada contribuiu para a ocorrência do dano, não havendo de se falar em culpa concorrente, notadamente devido o rigoroso adimplemento de suas obrigações contratuais.

A capacidade econômica das partes também pesa contra a parte requerida, eis que é pessoa jurídica com grande poder econômico, de sorte que o valor da indenização deve ser, necessariamente, considerável, a fim de satisfazer, prevalentemente, a sua função punitiva.

Não bastasse, é de se enfatizar que o valor arbitrado pela parte autora, na exordial, é uma faculdade da parte que constitui mera proposição estimativa e, como tal, não vincula o julgador da causa, não ficando o julgador adstrito ao valor arbitrado pela parte (STJ, REsp 844778, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI), podendo fixá-lo em montante superior ou inferior ao estimado pela parte, não havendo de se falar

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ**

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

em julgamento *ultra* ou *infra petita* (ver, neste sentido: TJ/RS, AC 70039815683, Relator Desembargador JORGE ALBERTO SCHREINER PESTANA), tanto que, em caso de condenação em valor inferior ao estimado pela parte autora, não há de se falar em sucumbência recíproca (STJ, Súmula n. 326).

Destarte, considerados todos estes fatores, em especial a gravidade da conduta do requerido, e a dupla função da indenização, notadamente o seu caráter punitivo, penso que o valor mais adequado a ser pago de indenização pelo dano moral sofrido é o de R\$ 10.000,00.

Em razão disso tudo, a pretensão da parte autora merece prosperar, revestindo-se de juridicidade, sendo totalmente procedente.

Ante todo o exposto, julgo procedente a pretensão vindicada na exordial pela parte autora, extinguindo, com resolução de mérito, o presente processo (CPC, artigo 487, I), e, com isso, condeno a parte requerida (i) no pagamento da multa e juros moratórios, nos percentuais de 2% e 1%, respectiva e cumulativamente, sobre o valor do contrato, a partir de julho de 2014, até a data da efetiva entrega do bem imóvel, bem como (ii) a indenizar os lucros cessantes, no período compreendido entre julho de 2014 e a efetiva entrega das chaves, nos valores indicados na inicial, corrigidos monetariamente, a partir do primeiro mês após o término do período de carência, aplicando-se o índice de correção comumente utilizado nos contratos de locação, no caso o INPC, e (iii) a indenizar os danos morais sofridos pela parte requerente, dano moral este que arbitro no valor de R\$ 10.000,00, corrigidos monetariamente, desde da presente data (STJ, Súmula n. 362), e acrescidos de juros legais de 1% ao mês, estes a contar do evento danoso (STJ, Súmula 54).

Condeno a parte requerida no pagamento das custas processuais e em honorários advocatícios sucumbenciais, estes fixados em 15% do valor total da condenação (CPC, artigo 82, §2º, e artigo 85, cabeça e §2º).

Publique-se, registre-se e intimem-se.

Fortaleza/CE, 25/04/2018.

Tacio Gurgel Barreto
Juiz