



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COORDENADORIA DE BIBLIOTECA E ARQUIVO
DIVISÃO DE LEGISLAÇÃO

ACÓRDÃO

Relator: Des. Ricardo Tadeu Bugarin Dualibe

Publicado na Revista dos Tribunais, n. 105, fev.2016.

São Luís
2016

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO

TJMA – ApCiv 50635-46.2011.8.10.0001 – 5.ª Câm. Civ. – j.
23.11.2015 – v.u. e m.v. – rel. Des. Ricardo Duailibe – Área
do Direito: Imobiliário e Registral; Civil.

COMPRA E VENDA – Imóvel – Atraso na entrega – Congelamento do saldo devedor após o prazo de tolerância – Admissibilidade – Ônus e custos financeiros decorrentes da mora que não podem ser imputados ao consumidor, por ser fato de responsabilidade exclusiva da construtora.

Jurisprudência em resumo

- Conteúdo Exclusivo Web: JRP\2014\3669.

Veja também

- Conteúdo Exclusivo Web: JRP\2015\3403 e JRP\2013\1384.

5.ª Câm. Civ.

ApCiv 50635-46.2011.8.10.0001 (8477/2015) – São Luis.

Apelantes e apelados: Luiz Claudio Monteiro Farias Filho e Fernanda da Paula Lopes – advogada: Dra. Joseany Helizabeth Dias de Sousa Carvalho; Grand Park Parque das Árvores Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gafisa S.A e Gafisa SPE – 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda. – advogados: Dr. Saulo Gonzalez Boucinhas e outros.

Relator: Des. Ricardo Duailibe.

Revisora: Des. Maria das Graças de Castro Duarte Mendes.

Ementa Oficial:^{NE1-2} *Apelação cível. Ação de indenização por danos materiais/morais. Atraso na entrega de imóvel. Responsabilidade civil. Legalidade*

NE1 Nota do Editorial: O inteiro teor deste acórdão está disponível no site do Tribunal [www.tjma.jus.br], para os assinantes do RT Online [www.revistadostribunais.com.br], e na versão eletrônica disponível em Thomson Reuters ProView.



da cláusula de tolerância. Danos morais configurados. Lucros cessantes devidos. 1. A jurisprudência do STJ tem se inclinado ao entendimento de que a utilização da Tabela Price, por si só, não ocasiona a incidência de juros sobre juros, salvo se restar demonstrado que estão sendo realizadas amortizações negativas. 2. Considerando que a correção monetária do saldo devedor não impõe lucro à construtora ou ônus algum ao consumidor, tratando-se de medida que visa apenas recompor o valor aquisitivo da moeda, que sofre natural decréscimo com o tempo, a correção monetária deve ser mantida sobre o saldo a ser financiado até a efetiva entrega do imóvel, não devendo o congelamento ser compreendido como uma das penalidades a serem destinadas às construtoras face ao não cumprimento do prazo de entrega estipulado no contrato. 3. Constatado que a entrega da unidade imobiliária adquirida superou o limite prefixado de 180 (cento e oitenta) dias, resta configurada a responsabilidade da construtora em indenizar o adquirente pelas perdas e danos oriundos do atraso na entrega do bem. Precedentes do STJ. 4. Deve ser mantida a condenação a título de danos morais, considerando as sucessivas prorrogações de datas para a entrega do imóvel adquirido, que indiscutivelmente ocasionaram angústia e frequentes frustrações nos anseios do adquirente. 5. O quantum indenizatório fixado com a devida observância aos preceitos da razoabilidade e proporcionalidade deve ser mantido, não merecendo a decisão guerreada quaisquer reparos neste aspecto. 5. Verifica-se a plausibilidade nos lucros cessantes pleiteados pelos adquirentes, na medida em que a jurisprudência do STJ é uníssona que estes são presumíveis caso haja atraso na entrega do imóvel. 6. Devendo os consumidores serem (sic) indenizados a este título pelo período em que restaram impossibilitados de usufruir o bem adquirido junto à Construtora, a partir do término do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias até a efetiva entrega do imóvel. 7. 1.º apelo conhecido e parcialmente provido para reconhecer o direito dos 1.º apelantes em serem indenizados, por meio de lucros cessantes, pelo período em que restou impossibilitado de usufruir o bem adquirido a partir do término do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias até a efetiva entrega do imóvel. 8. O 2.º apelo conhecido e parcialmente provido, vencido o relator apenas quanto ao congelamento do saldo devedor, entendendo a maioria pelo seu deferimento após o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. 9. Por maioria.

NE2 Nota do Editorial: O conteúdo normativo no inteiro teor do acórdão está disponibilizado nos exatos termos da publicação oficial no site do Tribunal.

