



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

APELAÇÃO CÍVEL Nº 187223-97.2012.8.09.0051 (201291872230)

COMARCA GOIÂNIA
 APELANTE GAFISA SPE42 EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS LTDA
 APELADO ARNALDO CARDOSO FREIRE
 RELATORA Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. APLICAÇÃO DO CDC. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO COMPROVADOS. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANO MORAL. MANUTENÇÃO.

1. Nos termos dos artigos 1º e 2º do Código de Defesa do Consumidor, a relação entre a construtora ou incorporadora e o adquirente de unidade imobiliária é considerada relação de consumo.
2. Mostra-se patente a responsabilidade da construtora pela demora injustificada da entrega de imóvel, mormente quando os fatos alegados não justificam o atraso na obra, sendo inerentes e comuns à construção civil, não caracterizando, portanto, caso fortuito ou força maior.
3. Os lucros cessantes são devidos, pois a autor/apelado deixou de receber os aluguéis provenientes do uso do apartamento adquirido, em decorrência do atraso injustificado na entrega, uma vez que a construtora deu causa a prejuízos mensais pela não fruição do apartamento.
4. A fixação dos danos morais encontra-se atrelada ao prudente arbítrio do julgador, em função das circunstâncias e particularidades da ocorrência, não podendo ser fixado em

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

valor elevado que importe em enriquecimento sem causa da parte ofendida, devendo ater-se aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, motivo pelo qual impõe-se a manutenção do quantum fixado, na espécie em comento.

Seguimento negado, nos moldes do art. 557, caput, do CPC.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por **GAFISA SPE42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** contra sentença¹ proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. LUSVALDO DE PAULA E SILVA, nos autos da *ação de indenização* proposta por **ARNALDO CARDOSO FREIRE**.

O ato judicial hostilizado² foi proferido nos seguintes termos:

“Ante todo o exposto, julgo PROCEDENTES em partes os pedidos e de consequência condeno a Ré no pagamento da quantia de 57.750,00 (R\$ 5.250,00 por mês desde janeiro/2010 a novembro/2010), corrigida monetariamente pelo INPC a partir do dia 1º (primeiro) de cada mês subsequente ao vencido, com juros de mora de 1% ao mês, contados da citação

1 Vide fls. 240/253.

2 Vide fls. 215/224.

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

(31.08.2012, fls. 101v).

Condeno-a, ainda, no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 8.000,00, corrigido monetariamente pelo INPC a partir da data desta sentença (Súmula 362, STJ), com juros de mora de 1% ao mês, contados da citação (31.08.2012, fls. 101v.).

Considerando que o Autor foi sucumbente em parte mínima dos pedidos, condeno a Ré no pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação.

Após o trânsito em julgado, determino seja ela intimada, através de seu advogado, para efetuar o pagamento daquelas verbas no prazo de 15 dias, sob pena de multa de 10% (CPC, art. 475-J).

Por fim torno sem efeito a decisão de fls. 215/216. Oficia-se, pois, à SERASA".

Irresignada,

GAFISA

SPE42

EMPREENDEMENTOS interpõe recurso apelatório³ apoiado na alegativa

3 Vide fls. 255/267.

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

de que não houve culpa da recorrente no alegado atraso na conclusão da unidade habitacional adquirida pelo recorrido, porquanto ocorreram excludentes da responsabilidade civil, quais sejam, caso fortuito e força maior.

Explica que "houve problemas com a fundação da obra, posteriormente com alvenaria e, ainda, a obra foi embargada por 10 dias após uma inspeção de Fiscal do Trabalho, contribuindo para o excesso de prazo na entrega da unidade⁴".

Pondera que o apelado não comprovou a real e efetiva ocorrência dos lucros cessantes, porquanto não demonstrou que adquiriu o bem com a finalidade locatícia ou que deixou de realizar a locação em razão do aludido atraso da obra.

Salienta que os supostos danos vivenciados pelo recorrido não foram suficientes para abalar a sua honra objetiva ou dignidade, sendo meramente dissabores decorrentes de um inadimplemento contratual.

Ao final, pugna pelo conhecimento e provimento da insurgência com vistas à obtenção do pleito rogado, com a consectária reforma da sentença recorrida.

Preparo efetuado⁵.

4 Vide fl. 257.

5 Vide fl. 291.

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

Devidamente intimado, o apelado apresentou contrarrazões recursais⁶.

A seguir, ascenderam os autos a este Tribunal de Justiça, com normal distribuição.

É o relatório. **Decido.**

Em proêmio, assinalo ser perfeitamente possível o julgamento monocrático do presente recurso, nos termos do artigo 557 e seus parágrafos do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria posta em exame já encontra sólida jurisprudência no âmbito das Cortes Superiores, bem assim deste Egrégio Tribunal de Justiça, em obséquio ao direito fundamental à duração razoável do processo, positivado no inciso LXXVIII do art. 5º da Constituição Federal.

Consoante relatado, cuida-se de recurso de Apelação Cível interposto por GAFISA SPE42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra sentença⁷ proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. LUSVALDO DE PAULA E SILVA, nos autos da *ação de indenização* proposta por ARNALDO CARDOSO FREIRE.

Impende, de início, destacar que a lide configura típica relação consumerista, na medida em que a demandada, ora apelante, é pessoa jurídica que comercializa, no mercado de consumo,

6 *Vide* fls. 292/300.

7 *Vide* fls. 240/253.

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

bem imóvel adquirido pelo demandante/apelado como final destinatário, emoldurando-se linearmente na definição inserta nos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, vejamos:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

No que concerne a alegativa de que inexistente



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

atraso na entrega do imóvel, em que pese a literalidade da restrição ajustada, “as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor”, consoante previsto no artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor.

Ainda na norma consumerista, temos o artigo 51, inciso IV e § 1º, que prescrevem, *verba legis*:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

[...]

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

[...]

§ 1º **Presume-se exagerada**, entre outros casos, **a vantagem que:**

I - **ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;**

II - **restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;**



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso. (g.) [...]

Sobre a interpretação das cláusulas contratuais à luz do disposto no Código de Defesa do Consumidor, os seguintes julgados:

[...] DIREITO DO CONSUMIDOR. [...] INTERPRETAÇÃO MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR. [...] 6. **À luz do princípio da vulnerabilidade (art. 4º, I, do CDC), princípio norteador das relações de consumo, as cláusulas contratuais são interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor (art. 47 do CDC).** [...] (STJ, Terceira Tura, REsp nº 1344967/SP, **Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, DJe 15/09/2014, g.)

[...] DIREITO DO CONSUMIDOR. [...] INTERPRETAÇÃO MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR ADERENTE. [...] 5. **Cláusulas contratuais devem ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, mormente quando se trata de contrato de adesão.** Inteligência do art. 47 do CDC. [...] (STJ, Terceira Turma, REsp nº 1133338/SP, **Rel. Ministro Paulo de**



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Tarso Sanseverino, DJe 09/04/2013, g.)

[...] PLANO DE SAÚDE. COBERTURA. TRATAMENTO ESSENCIAL. RECUSA. [...] APLICAÇÃO DO CÓDIGO DO CONSUMIDOR. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS MAIS FAVORÁVEIS AO CONSUMIDOR. [...] 2. O **Tribunal a quo negou provimento ao apelo interposto pela ora agravante, sob o fundamento de que, nas relações de consumo, as cláusulas limitativas de direito serão sempre interpretadas a favor do consumidor, desse modo, ao assim decidir, adotou posicionamento consentâneo com a jurisprudência desta egrégia Corte, que se orienta no sentido de considerar que, em se tratando de contrato de adesão submetido às regras do CDC, a interpretação de suas cláusulas deve ser feita da maneira mais favorável ao consumidor, bem como devem ser consideradas abusivas as cláusulas que visam a restringir procedimentos médicos.** [...] (STJ, Quarta Turma, AgRg no AREsp nº 279.354/DF, **Rel. Ministro Raul Araújo**, DJe 02/12/2013).

In casu, a cláusula 3.2⁸ mostra-se abusiva, porquanto transfere ao consumidor o risco intrínseco da atividade desenvolvida pela apelante no mercado de consumo, senão vejamos:

8 *Vide* fl. 158.



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

“3.2 - PRAZO DE CONCLUSÃO DA (S) UNIDADE (S). PROCEDIMENTOS DE VISTORIA. **A (s) unidade (s) ora compromissada (s) deverá (ão) estar concluída (s) de acordo com os projetos e especificações, no mês de julho de 2009,** admitindo uma atraso não superior a 180 (cento e oitenta) dias para a sua conclusão, ficando certo que, para esse fim, acordam os contratantes que, no prazo acima não se inclui o tempo necessário para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, assim entendidos aqueles não especificados no já citado memorial descritivo e especificações do empreendimento, bem como os motivos de força maior e de origens alheias à vontade da OUTORGANTE, que determinem a dilatação do prazo e da tolerância ora ajustadas”.

Desse modo, por força do artigo 51, incisos IV e XV, do Código de Defesa do Consumidor, deve ser considerado como termo final para entrega do imóvel o mês de **julho de 2009**. E dada a prorrogação contratual de 180 dias, o prazo se findou em **janeiro de 2010**, tendo sido o bem somente entregue ao apelado em **novembro de**



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

2010, ou seja, com 11 (onze) meses de atraso.

Outrossim, há que se salientar que nenhum caso fortuito ou força maior, de acordo com o Código Civil, foram comprovados, para que a tolerância de cento e oitenta dias pactuada fosse prorrogada por tempo indeterminado.

Nesse sentido, o entendimento do julgador sentenciante⁸:

"(...) tem-se que as circunstâncias apontadas não configuram caso fortuito ou força maior aptos a afastar o nexo causal da conduta da Ré, pois não se enquadram em algo inevitável ou imprevisto.

Ainda, o fato de ter sido encontrada uma rocha quando da fundação do empreendimento é irrelevante para o caso em espécie. O problema foi detectado na "torre A", enquanto que o Autor adquiriu a unidade habitacional da "torre B" (v. Certidão de fl. 36)".

A propósito, os seguintes julgados desta Egrégia

Corte de Justiça:

⁸ Vide fl. 219.

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VALOR INDENIZATÓRIO. ADEQUAÇÃO. MULTA MORATÓRIA. ANALOGIA AFASTAMENTO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. NÃO COMPROVAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ATO ILÍCITO. FORÇA MAIOR. NÃO COMPROVAÇÃO. DANOS MATERIAIS. LESÃO AOS DIREITOS DA PERSONALIDADE. DANO MORAL IN RE IPSA. AUSÊNCIA DE FATO NOVO. 3. **Não comprovando nos autos a ocorrência do alegado fortuito, razão não há para se excluir a culpa exclusiva da promitente vendedora pelo atraso na entrega do imóvel.** 1º E 2º AGRAVOS REGIMENTAIS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. (TJGO, 5ªCC, AC 323243-48.2011.8.09.0175, **Rel. DES. GERALDO GONCALVES DA COSTA**, DJe 1751 de 20/03/2015).

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. NÃO OCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. INCABÍVEL A RETENÇÃO DE PERCENTUAL DE 30% DO VALOR PAGO PELA AUTORA. 1. O atraso injustificado na entrega da obra, por si só, enseja a rescisão contratual e a restituição das importâncias pagas pela autora. No caso dos autos, é fato incontroverso o atraso de 07 (sete) meses na entrega das chaves da unidade habitacional especificada na exordial, enquanto o contrato firmado entre os litigantes estabelecia tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Assim, não tendo o imóvel sido entregue na data pactuada, por culpa da construtora, esta deve ser responsabilizada pela rescisão do contrato. 2 - Conforme precedentes desta Corte, o prazo de tolerância, in casu de 180 (cento e oitenta) dias, tem sido considerado abusivo, por ferir sobremaneira o princípio da isonomia, haja vista que tal tolerância não é admitida quando o inadimplemento obrigacional é imputado ao consumidor. 3 - **Não comprovando a promitente vendedora a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, a**

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

justificarem o não cumprimento da obrigação, deve restituir integralmente as parcelas pagas pelo promitente comprador. 4 - Não há que se falar na retenção de percentual sobre os valores já pagos pela compradora, a título de multa, quando a rescisão ao contrato deu-se por culpa exclusiva da construtora. 5 - Como o agravo interno não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão proposta, a decisão zurzida deve ser mantida por seus próprios fundamentos. Agravo interno desprovido. (TJGO, 2^aCC, AC 362028-16.2010.8.09.0175, **Rel. DR. EUDELICIO MACHADO FAGUNDES**, DJe 1480 de 06/02/2014).

Desse modo, mostra-se patente a responsabilidade da construtora pela demora injustificada da entrega de imóvel, mormente quando os fatos alegados não justificam o atraso na obra, sendo inerentes e comuns à construção civil, não caracterizando, portanto, caso fortuito ou força maior.

Nesse cenário, padeceu o apelado de lucros cessantes a título de aluguéis que poderia o imóvel ter rendido se o aludido bem tivesse sido entregue na data contratada.



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Com relação ao tema, o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo da promitente-compradora, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, ônus do qual a construtora apelante não se desincumbiu. Confira-se:

"DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1.- A

obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como prefixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

3.- **O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.** 4.- Recurso Especial a que se nega provimento." (STJ. REsp 1355554/RJ, **Rel. Ministro SIDNEI BENETI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 04/02/2013).

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES.

1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. 2. Agravo regimental não provido." (STJ. AgRg no Ag 1319473/RJ, **Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013).

No mesmo sentido, este Tribunal já se posicionou:

"APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. EXCLUDENTES DA RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. LUCROS CESSANTES PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. VALOR DA INDENIZAÇÃO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. IMPOSIÇÃO DE MULTA MORATÓRIA APENAS AO PROMISSÁRIO COMPRADOR (CONSUMIDOR). INVERSÃO DA

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis****CLÁUSULA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DA COLENDIA CORTE SUPERIOR DE JUSTIÇA.**

(...) 2. Segundo a jurisprudência da colenda Corte Superior de Justiça, 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 do STJ.

3. É devida a indenização por danos morais quando o atraso na entrega de imóvel pela construtora frustra a expectativa do comprador em usufruir unidade habitacional própria adquirida (...)". (TJGO, 4ª CC, AC nº 342753-31.2011.8.09.0051, **Relª. Desª. ELIZABETH MARIA DA SILVA**, DJ 1683 de 03/12/2014).

No caso em análise, deve a Construtora/recorrente arcar com indenização equivalente aos aluguéis



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

que o autor deixou de auferir se tivesse locado o imóvel, desde a data limite prevista para entrega do imóvel, ou seja, **janeiro de 2010**, até a data da efetiva entrega em **novembro de 2010**.

Conforme o estudo de valor de mercado feito pelo apelado junto a duas imobiliárias da capital⁹, o aluguel do imóvel seria em média de aproximadamente de R\$ 5.250,00 (cinco mil e quinhentos reais) por mês.

No caso, houve o atraso de 11 (onze) meses, logo deverá ser o recorrido ressarcido a título de lucros cessantes a quantia de R\$ 57.750,00 (cinquenta e sete mil e setecentos e cinquenta reais), valor acertadamente arbitrado pelo sentenciante.

Por derradeiro, pertinente ao dano moral, consabido que, em se tratando de imóvel, o atraso na entrega possui o condão de causar abalo/transtorno psíquico ao adquirente, uma vez que se viu privado do bem que onerosamente adquiriu.

Assim, a frustração da expectativa no recebimento do imóvel, somada aos prejuízos de ordem financeira, constitui fator suficiente para causar abalo psíquico superior a meros dissabores, configurando verdadeiro dano moral.

A jurisprudência deste Tribunal de Justiça afastam quaisquer dúvidas sobre o cabimento de danos morais em

⁹ Vide fls. 96/97.

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

casos como o da espécie. Por relevantes, colaciono-as:

" (...) 4. NÃO ENTREGA DE IMÓVEL. SUPERAÇÃO DE MERO DISSABOR. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. É devida a indenização por danos morais quando o atraso na entrega de imóvel pela construtora frustra a expectativa do promitente comprador em usufruir da imóvel residencial próprio adquirido. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA." (TJGO, Sexta Câmara Cível, Apelação Cível 159032-17.2011.8.09.0006, **Rel. Des. Camargo Neto**, Publ. no DJe nº 1.298 de 08/05/2013).

" (...) IV - A indenização moral também é devida diante da situação de incerteza por que passou a apelante, visto que supera em muito meros dissabores do dia a dia e pequenos aborrecimentos do cotidiano, mesmo porque, a questão afeta direito fundamental de moradia, a par de colocar em risco investimentos e a segurança patrimonial da família. V - No que se refere ao *quantum* indenizatório, este deve atingir as



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

finalidades compensatórias e pedagógicas sem se transformar em meio de enriquecimento sem causa da prejudicada, ao mesmo tempo em que não pode ser tão insignificante a ponto de se revelar indiferente a ofensora. (...) APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA." (TJGO, Sexta Câmara Cível, Apelação Cível 410125-65.2009.8.09.0051, **Rel. Des. Fausto Moreira Diniz**, Publ. no DJe nº 1.087 de 22/06/2012).

O abalizado entendimento de Humberto Theodoro Júnior, em sua obra intitulada *Dano Moral*, 4ª ed., 2001, Juarez de Oliveira, p. 2, traduz, com precisão, a natureza não econômica do prejuízo causado:

"Os danos morais se traduzem em turbações de ânimo, em reações desagradáveis, desconfortáveis ou constrangedoras, ou outras desse nível, produzidas na esfera do lesado. (...) Assim, há dano moral quando a vítima suporta, por exemplo, a desonra e a dor provocadas por atitudes injuriosas de terceiro, configurando lesões na esfera interna e valorativa do ser com entidade individualizada."

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

Sendo assim, resta evidente que a indenização perseguida deve representar para a vítima uma satisfação capaz de amenizar, de alguma forma, o sofrimento que lhe foi impingido.

Em relação ao montante, a indenização por danos morais deve ser fixada em termos razoáveis, não se justificando que a reparação venha a constituir-se em enriquecimento sem causa, com manifestos abusos e exageros, devendo o arbitramento operar-se com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa e à situação econômica das partes, orientando-se o Juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e do bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso.

Sobre o tema, os seguintes julgados:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. DESABAMENTO DE ESTRUTURA DE EDIFÍCIO COMERCIAL SOBRE A AUTORA, CAUSANDO-LHE GRAVES LESÕES. PARCIAL PROCEDÊNCIA. PLEITO DE REDUÇÃO DA VERBA INDENIZATÓRIA. NECESSIDADE DE REEXAME DAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DO CASO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ.

(...) 2. **Caso em que a verba reparatória por dano moral foi fixada em atenção aos princípios da proporcionalidade e da**



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

razoabilidade, de modo a desestimular o ofensor a repetir a falta, sem constituir, de outro lado, enriquecimento indevido para a vítima. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 618.449/SP, Rel. **Ministro MOURA RIBEIRO**, DJe 12/03/2015)

Analizados os presentes autos e a documentação a ele encartada levando em consideração as questões fáticas, a extensão do prejuízo (atraso de um mês), bem como a quantificação da conduta ilícita e a capacidade econômica das partes, entendo que, no caso concreto, a importância a título de danos morais deve ser mantida em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), por ser adequada e proporcional ao caso em estudo.

Diante de tais considerações, conclui-se que a sentença recorrida não merece reparo algum.

EX POSITIS, com supedâneo no art. 557, *caput*, do CPC, **nego seguimento** ao apelo interposto, mantendo a sentença recorrida em seus exatos termos.

Passada esta em julgado, volvam os autos ao Juízo de origem observadas as cautelas de praxe.

Publique-se. Intimem-se.

Goiânia, 10 de abril de 2015.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**
Relatora