



Número: **0000229-75.2014.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **12/06/2019**

Valor da causa: **R\$ 131.448,56**

Processo referência: **0000229-75.2014.8.14.0301**

Assuntos: **Obrigações de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA. (APELANTE)		FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA (ADVOGADO)	
HELENA LUCIA FERREIRA PERES (APELADO)		RUI JORGE GOMES (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3181053	09/06/2020 11:13	Acórdão	Acórdão
2919088	09/06/2020 11:13	Ementa	Ementa
2919095	09/06/2020 11:13	Voto do Magistrado	Voto
2919090	09/06/2020 11:13	Relatório	Relatório



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0000229-75.2014.8.14.0301

APELANTE: PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA.

APELADO: HELENA LUCIA FERREIRA PERES

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA

ACÓRDÃO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL N. ° 0000229-75.2014.8.14.0301

JUÍZO DE ORIGEM: 11ª VARA CIVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM

APELANTE: PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA

Advogado: Dr. Lenon Wallace Izuru da Conceição Yamada, OAB/PA 14.618.

APELADA: HELENA LUCIA FERREIRA PERES

Advogado: Dr. Rui Jorge Gomes, OAB/PA nº 10.829.

RELATORA: Des^a. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

EMENTA: APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PRELIMINAR DE SUSPENSÃO DO FEITO PARA QUE SEJA RESPEITADO À ORDEM DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO PREVISTA NA LEI 4.951/1964. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR. MÉRITO. VALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA ESTIPULADA.



LIMITE DE 180 DIAS. EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA FIXADO. CABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PLEITEADOS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO- CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. À UNANIMIDADE.

Recurso conhecido e provido em parte.

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores e os Juízes Convocados, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e dar parcial provimento ao recurso interposto, tudo nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora

RELATÓRIO

ACÓRDÃO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL N. º 0000229-75.2014.8.14.0301

JUÍZO DE ORIGEM: 11ª VARA CIVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM

APELANTE: PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA

Advogado: Dr. Lenon Wallace Izuru da Conceição Yamada, OAB/PA 14.618.



APELADA: HELENA LUCIA FERREIRA PERES

Advogado: Dr. Rui Jorge Gomes, OAB/PA nº 10.829.

RELATORA: Des^a. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por **PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA** em face de sentença (ID. 1838074, fls. 351/365) proferida pelo Juízo da 11^a Vara Cível e Empresarial de Belém que julgou procedente os pedidos da autora HELENA LUCIA FERREIRA PERES na Ação de Obrigação de fazer c/c devolução de valores e indenização por danos materiais e morais.

A sentença recorrida possui o seguinte comando final:

“(…)Pelo exposto, julgo PROCEDENTE os pedidos formulados pela autora e, por consequência, condeno a ré ao pagamento de: a) indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês, sobre o preço do valor do imóvel atualizado, a contar de 01/01/2013 até a data da entrega do imóvel; b) a utilização do IPCA como fator de correção monetária a incidir a partir de 01/01/13, caso seja menor que o INCC no período, com a restituição simples dos valores eventualmente cobrados em excesso; c) indenização por danos morais, no valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), em tudo acrescidos de juros e correção monetária; e d) custas processuais e em honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º., do CPC..”

Em suas razões recursais (ID. 1838079, fls. 396/440), a Construtora requer preliminarmente, a suspensão do presente feito tendo em vista que foi deferida a recuperação judicial das empresas integrantes do Grupo Viver. E. Alega que embora tenha sido excluída do processo recuperacional, deve ser respeitado à ordem de liquidação do patrimônio de afetação prevista na Lei 4.951/1964, considerando a sua situação financeira.

No mérito, defende, inicialmente, a legalidade da cláusula contratual de tolerância que estabeleceu a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega em 180 (cento e oitenta) dias.

Argui que a fixação de lucros cessantes não pode ser presumida, sendo indispensável a demonstração de efetivo potencial de renda que a parte deixou de



aferir em virtude de não dispor do bem naquele período, inexistindo dano material.

Sustenta que a apelada não conseguiu demonstrar de que forma o atraso das obras do imóvel teria repercutido na esfera de sua dignidade ensejando dano extrapatrimonial e não apenas mero aborrecimento, pugnando, em caso de eventual manutenção da sentença, pela minoração do quantum fixado a título de danos morais.

Pleiteia assim pelo provimento do recurso em análise.

A recorrida apresentou contrarrazões (Id. 1838080, fls. 452/472, pugnando pela confirmação da sentença prolatada pelo juízo *a quo*.

O recurso foi recebido no duplo efeito (ID. 1883863, fl. 476).

É o relatório.

Decido.

VOTO

VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

Prefacialmente, justifico o julgamento do presente recurso fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, *caput*, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequados à espécie e com preparo regular (ID. 1838079, fls. 441/443). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo



conhecimento do recurso, passando à sua análise.

Pois bem, o apelante alega **preliminarmente**, a suspensão do feito, em razão da observância à ordem de liquidação do patrimônio de afetação prevista na Lei 4.951/1964, considerando a sua situação financeira. Aduz que embora tenha sido excluída do processo de recuperação judicial, ainda assim, impõe-se a suspensão.

Ora, não há correlação lógica no referido pedido, pois não há como deferir a suspensão fundamentada em recuperação judicial em que a empresa foi excluída do processo recuperacional. Além do mais, ainda que a apelante fizesse parte do pleito recuperacional, nos termos do artigo 6º § 1º, da Lei nº 11.101/2005, o presente feito teria regular prosseguimento, tendo em vista que a ação originária demanda quantia ainda ilíquida.

Ante tais fatos, rejeito a preliminar arguida e, **passo ao exame do mérito.**

Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta); a impossibilidade de fixação de lucros cessantes, bem como a ocorrência ou não de atraso na conclusão/entrega de obra a ensejar o pagamento de indenização à título de danos materiais e morais.

Consta das razões deduzidas pela apelante ser legal a cláusula contratual de tolerância que estabeleceu a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega em 180 (cento e oitenta) dias; a impossibilidade de presunção de lucros cessantes; bem como que os apelados não conseguiram demonstrar que o atraso das obras do imóvel repercutiu na esfera de sua dignidade ensejando dano extrapatrimonial e não apenas mero aborrecimento.

DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA ESTIPULADA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS. DO EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA FIXADO.

Verifica-se do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes (Id 1837963, fls. 46/76) a estipulação expressa, na clausula E.2, do prazo de entrega do empreendimento para dezembro/2012 (fl. 51), em seguida, na cláusula 7.1.1, há previsão do **prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias** para a conclusão das obras.

Sobre o assunto, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu reiteradas vezes acerca da validade da clausula de tolerância desde que estipulada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS.



CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO.

1. Sob a égide do CPC/73, era firme a jurisprudência do STJ no sentido de que "a comprovação da tempestividade do recurso especial, em decorrência de feriado local ou de suspensão de expediente forense no Tribunal de origem que implique prorrogação do termo final para sua interposição, pode ocorrer posteriormente, em sede de agravo regimental. Precedentes do STF e do STJ." (AgRg no AREsp 137.141/SE, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, CORTE ESPECIAL, julgado em 19/09/2012, DJe 15/10/2012).

2. No presente caso, o agravante comprovou nos embargos de fls. 465-472 que o Provimento 2297/15 TJSP determinou a suspensão do expediente forense e dos prazos processuais no período de 20/12/2015 a 17/01/2016. Por conseguinte, o recurso especial interposto no dia 21/01/2016 é tempestivo.

3. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que, apesar de não considerar abusiva a cláusula de tolerância, deve-se respeitar o prazo máximo de 180 dias para fins de atraso da entrega da unidade habitacional, sob pena de responsabilização.

4. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (REsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

5. A Segunda Seção do STJ definiu, em sede de repetitivo, a seguinte tese: "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

6. Na hipótese, destacou o acórdão recorrido que "Ao que consta o imóvel foi adquirido em stand de vendas do próprio empreendimento, com utilização de contrato padrão, sem especificação dos serviços de assessoria efetivamente prestados, nem indícios de que tenha sido dada ao consumidor a opção de escolher a contratação de outro corretor".

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1737415/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 30/09/2019) – grifo nosso.

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRAZO DE TOLERÂNCIA FIXADO EM DIAS ÚTEIS. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS. JULGADO ESPECÍFICO DESTA CORTE SUPERIOR. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES DESTA CORTE SUPERIOR. "JUROS NO PÉ". INCIDÊNCIA DURANTE O ATRASO DA OBRA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL CONTROVERTIDA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca da validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis na venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária.

2. Fluência dos prazos em dias corridos no âmbito do direito material, conforme regra geral prevista no art. 132 do Código Civil.

3. Possibilidade, contudo, de as partes convencionarem regras diversas de contagem de prazos.

4. Validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis em promessa de compra e venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária.



5. Limitação, contudo, do prazo ao equivalente a 180 dias corridos, por analogia ao prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei 4.591/1964 e 12 da Lei 4.864/1965).
Julgado específico desta Turma.

6. Presunção de ocorrência de lucros cessantes em virtude do atraso na entrega da obra, dispensando-se prova de prejuízo. Precedentes.

7. Ausência de indicação da questão federal controvertida, no que tange à alegação de validade da cobrança de "juros no pé" durante o período de atraso da obra. Óbice da Súmula 284/STF.

8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp 1727939/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 17/09/2018) – grifo nosso.

Nesse diapasão, tenho que, no caso concreto, o prazo para entrega da obra era de **dezembro/2012** acrescido da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias permitido pela jurisprudência da corte superior, chegaria ao prazo final de **junho/2013**.

Sendo assim, conclui-se que, a partir de **julho/2013**, a requerida/ora apelante encontrava-se em mora na entrega do imóvel em questão.

CONFIGURADO O ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PLEITEADOS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ.

Desde que comprovado o descumprido do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sem que haja prova em contrário produzida pelo vendedor de que a mora contratual não lhe é imputável, o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento predominante no sentido da existência de presunção de prejuízo do promitente-comprador e, conseqüente, cabimento da condenação por lucros cessantes sem a necessidade de comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA. DISPOSITIVOS LEGAIS INSUFICIENTES PARA FUNDAMENTAR A PRETENSÃO. SÚMULA Nº 284 DO STF. VALOR INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXCESSIVO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na



sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como descumprido. Incidência da Súmula nº 284 do STF.

4. A orientação firmada no âmbito do STJ é de que os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático-probatório constante dos autos, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante, o que não ocorre na hipótese vertente.

5. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

6. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

7. Agravo interno não provido, com imposição de multa. (AgInt no REsp 1801537/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019) – grifo nosso.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. INADIMPLEMTO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO À LEI 12.424/2011. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. A Lei 12.424/2011 não foi aventada por ocasião do recurso especial, configurando-se, pois, inovação recursal, de forma que não há como conhecer do tema subjacente à citada lei.

2. A ausência da entrega do imóvel na data acordada no contrato, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, havendo presunção do prejuízo.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1794104/RO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019) – grifo nosso.



Nesse sentido, entendo cabível o ressarcimento da apelada pelo que deixou de auferir do imóvel, **desde julho/2013**, data a partir da qual evidenciou-se a mora na entrega do bem em questão pela apelante PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA.

DA ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO- CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL.

Com relação à alegação de não configuração do dano moral, entendo que não assiste razão à parte recorrente, visto que o atraso na entrega do empreendimento acima mencionado gera a possibilidade de pagamento de indenização. Isso porque, note-se, tal fato extrapola o mero aborrecimento, interferindo na esfera subjetiva da parte, causando dor, sofrimento, angústia e desespero.

No caso concreto, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento.

Isto porque, para parcela significativa dos brasileiros a aquisição da casa própria não se enquadra como algo corriqueiro e usual, pelo contrário, a maioria das famílias abdicam de outras aquisições durante o período da transação (promessa de compra e venda). Não raramente o planejamento das famílias sofre adaptações buscando honrar o compromisso assumido, inclusive abdicando-se de outras atividades.

Portanto, em relação aos danos morais, também entendo pela sua configuração, uma vez que, apesar de não decorrer de forma automática do inadimplemento contratual, de acordo com a jurisprudência assentada do Superior Tribunal de Justiça, no caso em apreço, o imóvel deveria ter sido entregue ao recorrido em dezembro de 2012, porém mesmo após a prorrogação do prazo de entrega (junho de 2013), ainda não havia sido entregue, passando-se, assim, anos para a conclusão do empreendimento, partindo do fato de que o contrato fora assinado em dezembro de 2011; ressaltando-se que até a data da propositura da presente ação (07 de janeiro de 2014), o empreendimento ainda não havia sido entregue. Ademais, até o presente momento, não consta nos autos a entrega do imóvel, o que demonstra superar o mero aborrecimento, gerando profundo abalo psicológico ao recorrido e sua família.

Assim, o adquirente que teve a entrega frustrada dentro do prazo previsto, aliado ao fato de a obra ter sido entregue com excessivo atraso, torna inafastável a



constatação de quão lesiva é tal situação, afinal, se ter a casa própria ainda é sonho de milhões de brasileiros, não menos tutelável é o direito de investir em imóveis, sendo que o não cumprimento do prazo causa os piores sentimentos, dentre eles o de incapacidade, desdém, deboche etc., afinal não há nada que possa ser feito, razão pela qual comprovada uma situação específica, o direito a indenizações por danos morais deve ser deferido, senão vejamos:

Nesse contexto, a jurisprudência do STJ e dos demais Tribunais Brasileiros, *in verbis*:

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 538.183 - SE (2014/0155431-0) RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO AGRAVANTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A ADVOGADOS : JOSÉ DANTAS DE SANTANA RAUL DE FARO ROLEMBERG NETO AGRAVADO : LUCIMEIRE SANTOS VIEIRA ADVOGADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS E OUTRO (S) DECISÃO Cuida-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o processamento de recurso especial, fundamentado na alínea c do permissivo constitucional, contra decisão proferida pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO BEM - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - MORA - CLÁUSULA PENAL - PERDAS E DANOS - CUMULAÇÃO POSSIBILIDADE. - DANO MORAL CONFIGURAÇÃO - MINORAÇÃO DO VALOR ARBITRADO PARA ATENDER AOS PRECEDENTES DESTA CORTE EM SITUAÇÕES SIMILARES - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - REFORMA DA DECISÃO DE 1º GRAU - DECISÃO UNÂNIME." (e-STJ, fl. 335)

(...)

Impende destacar que é reiterado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade, sendo apenas deferido de forma excepcional, somente nas hipóteses em que, da análise das circunstâncias que envolvem o ilícito material, possa extrair consequências sérias de cunho psicológico, que são resultado direto do inadimplemento culposo da empresa. De fato, na situação especial em deslinde, restou comprovado o grande constrangimento sofrido pela apelada, a ensejar o dever do apelante de indenizar, haja vista que o atraso na entrega do imóvel ultrapassou o mero dissabor ou contratempo.



(...)

Com efeito, entendo presente o dano moral, sendo extreme de dúvida no presente caso, a revolta, o constrangimento e as frustrações sofridas pela autora."(e-STJ, fls. 342/346)

(...)

"In casu, consoante os documentos colacionados aos autos (fls. 83/122), patente a perturbação nas relações psíquicas, na tranquilidade e nos sentimentos da autora que, em razão do atraso na entrega do seu apartamento (prevista para junho de 2011, com cláusula de tolerância de 180 dias úteis), necessitou adiar a data do casamento, marcada inicialmente para março de 2011, para maio de 2012, após a alteração da data por mais de uma vez e de ter iniciado os preparativos do matrimônio. Ademais, a autora se viu compelida ainda a arcar com aluguel de imóvel para a moradia da sua família, somado a prestação do financiamento do apartamento em questão, além de ter que suportar as despesas decorrentes dos investimentos feitos com aquisição de material e objetos para nova moradia."(e-STJ, fl. 343). (STJ - AREsp: 538183 SE 2014/0155431-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 09/06/2015).

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CONSTRUTORA QUE NÃO CUMPRE O PRAZO ESTABELECIDO NO CONTRATO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. LUCROS CESSANTES NO VALOR PREFIXADO NO CONTRATO COMO ALUGUEL DO IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS POR VALOR ADIANTADO NO CURSO DA CONSTRUÇÃO. COTAS CONDOMINIAIS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INDENIZATÓRIO. 1 - Não configura mero aborrecimento o atraso por mais de 2 anos da entrega do imóvel, devendo ser reconhecido o direito à indenização por danos morais. 2 - Deve ser reconhecido o direito a lucros cessantes, cujo quantum corresponde ao montante prefixado em contrato a título de "aluguel pela utilização ilegal". 3 - Nulidade da cláusula de juros compensatórios no curso da construção da obra. Precedentes do STJ. 4 - Valores referentes às cotas condominiais vencidas antes da entrega do imóvel devem ser suportados pela alienante (art. 502 do NCCB). 5 - Rejeição do agravo retido. Apelação da autora que se dá parcial provimento e parcial provimento do recurso da ré para reduzir o valor da verba honorária para 10% sobre o valor da condenação.” (Apelação nº 0336153-73.2008.8.19.0001, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Teresa Castro Neves. j. 09.05.2012).

“CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO



IMÓVEL. Alegação de que a demora se deu em razão da crise econômica mundial e ocorrência de fortes chuvas na área do empreendimento. Previsão contratual de prorrogação de prazo para conclusão da obra alegação de ocorrência de caso fortuito ou força maior descabimento. Efeitos já superados pelo tempo. Ausência de mero dissabor experimentado pelo demandante. Danos morais configurados. Precedentes do STJ e desta Corte. Conhecimento e desprovimento do recurso.” (Apelação Cível nº 2012.016287-1, 3ª Câmara Cível do TJRN, Rel. Convocado Eduardo Pinheiro. unânime, DJe 07.03.2013).

“CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. PRETENSÃO DE COMPELIR À CONSTRUTORA A ENTREGAR O IMÓVEL, PAGAR MULTA CONTRATUAL E INDENIZAR O DANO MORAL DECORRENTE DA ESPERA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA ATACADA PELA CONSTRUTORA APENAS NO QUE TANGE AO DANO MORAL. Hipótese em que o imóvel foi entregue mais de dois anos após o prazo previsto, frustrando a justa expectativa do comprador de ver consumado o sonho da casa própria, cuja concretização demanda esforços de toda a família, e estendendo a necessidade de manter residência alugada. Dano moral configurado. Verba indenizatória fixada em consonância com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade e em respeito ao seu caráter punitivo e pedagógico. Termo inicial dos juros que deve ser modificado, para contarem-se a partir da data da sentença, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 0008924-92.2010.8.19.0212, 20ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Marco Antônio Ibrahim. j. 25.06.2012).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL QUE CONDENA A RÉ AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS. Irresignação da ré, requerendo a improcedência total do pedido e, subsidiariamente, a minoração do valor da condenação. Recurso adesivo da autora pleiteando a majoração do valor da condenação. Inadimplemento contratual que ultrapassa o mero aborrecimento. Dano moral configurado. Provimento integral ao segundo apelo, com fundamento no art. 557, caput, do CPC para fixar o valor dos danos em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), observados os critérios da razoabilidade, proporcionalidade e precedentes desta Corte.” (Apelação nº 0092177-26.2010.8.19.0002, 13ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Gabriel Zefiro. j. 31.05.2012).

“RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL ARBITRADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) PARA CADA AUTOR. APELAÇÃO. PEDIDO DE IMPROCEDÊNCIA. DESCABIMENTO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA NA ÍNTEGRA. Incontroverso o



atraso na entrega do imóvel, insere-se na esfera do risco inerente ao empreendimento, cabendo a responsabilização da empresa na forma do artigo 14, caput do Código de Defesa do Consumidor e do artigo 927, parágrafo único do Código Civil de 2002. Responde a empresa independentemente de culpa pelos serviços oferecidos, bem como pelos riscos decorrentes do mesmo, salvo nas hipóteses do art. 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, quando decorrente de culpa exclusiva do consumidor ou terceiro, desde que provados pelo fornecedor do serviço, o que não ficou demonstrado no presente caso. Inequívoco o dever de indenizar. Quanto aos lucros cessantes, são devidos, computando-se no valor o que deixaram de auferir com o aluguel do imóvel, eis que devem ser presumidos, pois indiscutível a restrição à fruição do bem imóvel, decorrentes do atraso na entrega do imóvel, sendo inequívoco o dano causado, devendo ser indenizado, sob pena de enriquecimento ilícito da parte que deu causa ao atraso. Precedentes citados: 0001292-90.2011.8.19.0208. 1ª Ementa. Apelação Des. Renata Cotta. Julgamento: 09.11.2011 Terceira Câmara Cível; 0019293-57.2010.8.19.0209 1ª Ementa. Apelação. Des. Nagib Slaibi Julgamento: 30.11.2011. Sexta Câmara Cível. Desprovisamento do recurso.” (Apelação nº 0011378-30.2009.8.19.0002, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Nagib Slaibi. j. 16.05.2012).

Não é justo que a apelante, que descumpriu o contrato, não venha a se responsabilizar financeiramente pelo atraso na entrega do imóvel, pois frustrou as expectativas do consumidor.

O atraso injustificado na entrega de empreendimentos imobiliários gera a possibilidade de indenização do comprador/consumidor em razão de ter sido desrespeitada a legislação consumerista e os princípios norteadores do contrato celebrado, dentre eles o da boa-fé objetiva. Note-se que o longo atraso na entrega do empreendimento, é gerado dano/frustração à parte consumidora, caracterizando a existência de ato ilícito.

O Juízo de primeiro grau entendeu corretamente pela existência do dano moral indenizável, no entanto, há necessidade de minoração do valor arbitrado, porquanto relevou-se desproporcional, pelo que deve ser minorada de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para R\$10.000,00 (dez mil reais), evitando-se o enriquecimento sem causa em favor do autor /apelado.

Neste sentido também há manifestação:



Ementa

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS.

Deve ser confirmada a sentença que condenou a apelante a construir o playground, o estacionamento privativo, o local para instalação do serviço de portaria 24 horas, o salão de festas, o calçamento, bem como ao pagamento de indenização por danos morais em favor dos apelados, na medida em que, mesmo após o pagamento do preço ajustado, a apelante não terminou de construir a obra conforme o contratado. No presente, verifica-se um atraso de aproximadamente onze anos no cumprimento da obrigação de completar a construção do projeto residencial, o que extrapola o plano da razoabilidade. Mantido, outrossim, o valor arbitrado para a compensação dos danos morais. PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70056733710, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 21/11/2013)

Processo APL 16340481920118190004 RJ 1634048-19.2011.8.19.0004

Orgão Julgador VIGÉSIMA SÉTIMA CAMARA CIVEL/ CONSUMIDOR

Publicação 09/10/2015 00:00

Julgamento 7 de Outubro de 2015

Relator DES. MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO

Ementa

APELAÇÃO. DEMANDA INDENIZATÓRIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. VERBA ADEQUADA.

Demanda indenizatória fundada em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, no qual houve atraso na entrega do bem. Entrega das chaves no curso da demanda que importou na perda superveniente do objeto da respectiva obrigação de fazer. Danos materiais não comprovados. Danos morais configurados. Verba indenizatória adequadamente arbitrada. Pequeno reparo na sentença para determina que, sobre a condenação ao pagamento da pena convencional moratória, deve incidir correção monetária e juros de mora. Art. [557](#), § 1º-A, do [CPC](#). PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Processo AC 10024121951222001 MG

Orgão Julgador Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL



Publicação 10/12/2013

Julgamento 4 de Dezembro de 2013

Relator Wanderley Paiva

Ementa

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - DANOS MORAIS - CARACTERIZAÇÃO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE.

-A ausência de entrega de um imóvel residencial em tempo hábil por certo que gera uma justa expectativa de uso pelos adquirentes, situação passível de ser indenização a título de dano moral, não havendo que se falar em mero aborrecimento.

-A fixação da indenização por danos morais pauta-se pela aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

-A finalidade da indenização é a de compensar o ofendido pelo constrangimento indevido que lhe foi imposto e, por outro lado, desestimular o ofensor a, no futuro, praticar atos semelhantes.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, **conheço e dou parcial provimento** ao recurso de apelação interposto para modificar a sentença vergastada, a fim de reconhecer como válido o prazo 180 dias de tolerância para conclusão do empreendimento; que o efetivo atraso na entrega do imóvel em litígio ocorreu somente a partir de julho/2013; determinar o pagamento da indenização a título de lucros cessantes fixados na sentença com a modificação apenas do *dies a quo* para **julho/2013 e**, minorar a indenização a título de dano moral de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para R\$10.000,00 (dez mil reais), evitando o enriquecimento sem causa em favor do autor, no mais, mantida a sentença

É como voto.

Belém-PA, de de 2020.

Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora



Belém, 09/06/2020



Assinado eletronicamente por: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO - 09/06/2020 11:13:31

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20060911133102800000003092557>

Número do documento: 20060911133102800000003092557

ACÓRDÃO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL N. ° 0000229-75.2014.8.14.0301

JUÍZO DE ORIGEM: 11ª VARA CIVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM

APELANTE: PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA

Advogado: Dr. Lenon Wallace Izuru da Conceição Yamada, OAB/PA 14.618.

APELADA: HELENA LUCIA FERREIRA PERES

Advogado: Dr. Rui Jorge Gomes, OAB/PA nº 10.829.

RELATORA: Des^a. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

EMENTA: APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PRELIMINAR DE SUSPENSÃO DO FEITO PARA QUE SEJA RESPEITADO À ORDEM DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO PREVISTA NA LEI 4.951/1964. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR. MÉRITO. VALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA ESTIPULADA. LIMITE DE 180 DIAS. EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA FIXADO. CABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PLEITEADOS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO- CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. À UNANIMIDADE.

Recurso conhecido e provido em parte.

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores e os Juízes Convocados, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e dar parcial provimento ao recurso interposto, tudo nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.



Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora



Assinado eletronicamente por: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO - 09/06/2020 11:13:31

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20060911133123800000002843082>

Número do documento: 20060911133123800000002843082

VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

Prefacialmente, justifico o julgamento do presente recurso fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, *caput*, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequados à espécie e com preparo regular (ID. 1838079, fls. 441/443). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo conhecimento do recurso, passando à sua análise.

Pois bem, o apelante alega **preliminarmente**, a suspensão do feito, em razão da observância à ordem de liquidação do patrimônio de afetação prevista na Lei 4.951/1964, considerando a sua situação financeira. Aduz que embora tenha sido excluída do processo de recuperação judicial, ainda assim, impõe-se a suspensão.

Ora, não há correlação lógica no referido pedido, pois não há como deferir a suspensão fundamentada em recuperação judicial em que a empresa foi excluída do processo recuperacional. Além do mais, ainda que a apelante fizesse parte do pleito recuperacional, nos termos do artigo 6º § 1º, da Lei nº 11.101/2005, o presente feito teria regular prosseguimento, tendo em vista que a ação originária demanda quantia ainda ilíquida.

Ante tais fatos, rejeito a preliminar arguida e, **passo ao exame do mérito.**

Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta); a impossibilidade de fixação de lucros cessantes, bem como a ocorrência ou não de atraso na conclusão/entrega de obra a ensejar o pagamento de indenização à título de danos materiais e morais.

Consta das razões deduzidas pela apelante ser legal a cláusula contratual de tolerância que estabeleceu a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega em



180 (cento e oitenta) dias; a impossibilidade de presunção de lucros cessantes; bem como que os apelados não conseguiram demonstrar que o atraso das obras do imóvel repercutiu na esfera de sua dignidade ensejando dano extrapatrimonial e não apenas mero aborrecimento.

DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA ESTIPULADA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS. DO EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA FIXADO.

Verifica-se do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes (Id 1837963, fls. 46/76) a estipulação expressa, na clausula E.2, do prazo de entrega do empreendimento para **dezembro/2012** (fl. 51), em seguida, na cláusula 7.1.1, há previsão do **prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias** para a conclusão das obras.

Sobre o assunto, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu reiteradas vezes acerca da validade da clausula de tolerância desde que estipulada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS.** LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO.

1. Sob a égide do CPC/73, era firme a jurisprudência do STJ no sentido de que "a comprovação da tempestividade do recurso especial, em decorrência de feriado local ou de suspensão de expediente forense no Tribunal de origem que implique prorrogação do termo final para sua interposição, pode ocorrer posteriormente, em sede de agravo regimental. Precedentes do STF e do STJ." (AgRg no AREsp 137.141/SE, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, CORTE ESPECIAL, julgado em 19/09/2012, DJe 15/10/2012).

2. No presente caso, o agravante comprovou nos embargos de fls. 465-472 que o Provimento 2297/15 TJSP determinou a suspensão do expediente forense e dos prazos processuais no período de 20/12/2015 a 17/01/2016. Por conseguinte, o recurso especial interposto no dia 21/01/2016 é tempestivo.

3. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que, apesar de não considerar abusiva a cláusula de tolerância, deve-se respeitar o prazo máximo de 180 dias para fins de atraso da entrega da unidade habitacional, sob pena de responsabilização.

4. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (REsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

5. A Segunda Seção do STJ definiu, em sede de repetitivo, a seguinte tese: "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO,



SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

6. Na hipótese, destacou o acórdão recorrido que "Ao que consta o imóvel foi adquirido em stand de vendas do próprio empreendimento, com utilização de contrato padrão, sem especificação dos serviços de assessoria efetivamente prestados, nem indícios de que tenha sido dada ao consumidor a opção de escolher a contratação de outro corretor".

7. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp 1737415/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 30/09/2019) – grifo nosso.

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. **PRAZO DE TOLERÂNCIA FIXADO EM DIAS ÚTEIS. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS.** JULGADO ESPECÍFICO DESTA CORTE SUPERIOR. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES DESTA CORTE SUPERIOR. "JUROS NO PÉ". INCIDÊNCIA DURANTE O ATRASO DA OBRA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL CONTROVERTIDA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca da validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis na venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária.

2. Fluência dos prazos em dias corridos no âmbito do direito material, conforme regra geral prevista no art. 132 do Código Civil.

3. Possibilidade, contudo, de as partes convencionarem regras diversas de contagem de prazos.

4. Validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis em promessa de compra e venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária.

5. **Limitação, contudo, do prazo ao equivalente a 180 dias corridos, por analogia ao prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei 4.591/1964 e 12 da Lei 4.864/1965).**

Julgado específico desta Turma.

6. Presunção de ocorrência de lucros cessantes em virtude do atraso na entrega da obra, dispensando-se prova de prejuízo. Precedentes.

7. Ausência de indicação da questão federal controvertida, no que tange à alegação de validade da cobrança de "juros no pé" durante o período de atraso da obra. Óbice da Súmula 284/STF.

8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp 1727939/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 17/09/2018) – grifo nosso.

Nesse diapasão, tenho que, no caso concreto, o prazo para entrega da obra era de **dezembro/2012** acrescido da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias permitido pela jurisprudência da corte superior, chegaria ao prazo final de **junho/2013**.

Sendo assim, conclui-se que, a partir de **julho/2013**, a requerida/ora apelante encontrava-se em mora na entrega do imóvel em questão.

CONFIGURADO O ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PLEITEADOS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ.



Desde que comprovado o descumprido do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sem que haja prova em contrário produzida pelo vendedor de que a mora contratual não lhe é imputável, o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento predominante no sentido da existência de presunção de prejuízo do promitente-comprador e, conseqüente, cabimento da condenação por lucros cessantes sem a necessidade de comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA. DISPOSITIVOS LEGAIS INSUFICIENTES PARA FUNDAMENTAR A PRETENSÃO. SÚMULA Nº 284 DO STF. VALOR INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXCESSIVO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como descumprido. Incidência da Súmula nº 284 do STF.

4. A orientação firmada no âmbito do STJ é de que os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático-probatório constante dos autos, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante, o que não ocorre na hipótese vertente.

5. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

6. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva



quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.
7. Agravo interno não provido, com imposição de multa.
(AgInt no REsp 1801537/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO,
TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019) –
grifo nosso.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO À LEI 12.424/2011. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. A Lei 12.424/2011 não foi aventada por ocasião do recurso especial, configurando-se, pois, inovação recursal, de forma que não há como conhecer do tema subjacente à citada lei.

2. A ausência da entrega do imóvel na data acordada no contrato, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, havendo presunção do prejuízo.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1794104/RO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI,
TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019) –
grifo nosso.

Nesse sentido, entendo cabível o ressarcimento da apelada pelo que deixou de auferir do imóvel, **desde julho/2013**, data a partir da qual evidenciou-se a mora na entrega do bem em questão pela apelante PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA.

DA ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO- CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL.

Com relação à alegação de não configuração do dano moral, entendo que não assiste razão à parte recorrente, visto que o atraso na entrega do empreendimento acima mencionado gera a possibilidade de pagamento de indenização. Isso porque, note-se, tal fato extrapola o mero aborrecimento, interferindo na esfera subjetiva da parte, causando dor, sofrimento, angústia e desespero.

No caso concreto, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento.

Isto porque, para parcela significativa dos brasileiros a aquisição da casa própria não se enquadra como algo corriqueiro e usual, pelo contrário, a maioria das famílias abdicam de outras aquisições durante o período da transação (promessa de



compra e venda). Não raramente o planejamento das famílias sofre adaptações buscando honrar o compromisso assumido, inclusive abdicando-se de outras atividades.

Portanto, em relação aos danos morais, também entendo pela sua configuração, uma vez que, apesar de não decorrer de forma automática do inadimplemento contratual, de acordo com a jurisprudência assentada do Superior Tribunal de Justiça, no caso em apreço, o imóvel deveria ter sido entregue ao recorrido em dezembro de 2012, porém mesmo após a prorrogação do prazo de entrega (junho de 2013), ainda não havia sido entregue, passando-se, assim, anos para a conclusão do empreendimento, partindo do fato de que o contrato fora assinado em dezembro de 2011; ressaltando-se que até a data da propositura da presente ação (07 de janeiro de 2014), o empreendimento ainda não havia sido entregue. Ademais, até o presente momento, não consta nos autos a entrega do imóvel, o que demonstra superar o mero aborrecimento, gerando profundo abalo psicológico ao recorrido e sua família.

Assim, o adquirente que teve a entrega frustrada dentro do prazo previsto, aliado ao fato de a obra ter sido entregue com excessivo atraso, torna inafastável a constatação de quão lesiva é tal situação, afinal, se ter a casa própria ainda é sonho de milhões de brasileiros, não menos tutelável é o direito de investir em imóveis, sendo que o não cumprimento do prazo causa os piores sentimentos, dentre eles o de incapacidade, desdém, deboche etc., afinal não há nada que possa ser feito, razão pela qual comprovada uma situação específica, o direito a indenizações por danos morais deve ser deferido, senão vejamos:

Nesse contexto, a jurisprudência do STJ e dos demais Tribunais Brasileiros, *in verbis*:

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 538.183 - SE (2014/0155431-0) RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO AGRAVANTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A ADVOGADOS : JOSÉ DANTAS DE SANTANA RAUL DE FARO ROLEMBERG NETO AGRAVADO : LUCIMEIRE SANTOS VIEIRA ADVOGADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS E OUTRO (S) DECISÃO Cuida-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o processamento de recurso especial, fundamentado na alínea c do permissivo constitucional, contra decisão proferida pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA



ENTREGA DO BEM - INADIMPLENTO CONTRATUAL - MORA - CLÁUSULA PENAL - PERDAS E DANOS - CUMULAÇÃO POSSIBILIDADE. - DANO MORAL CONFIGURAÇÃO - MINORAÇÃO DO VALOR ARBITRADO PARA ATENDER AOS PRECEDENTES DESTA CORTE EM SITUAÇÕES SIMILARES - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - REFORMA DA DECISÃO DE 1º GRAU - DECISÃO UNÂNIME." (e-STJ, fl. 335)

(...)

Impende destacar que é reiterado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade, sendo apenas deferido de forma excepcional, somente nas hipóteses em que, da análise das circunstâncias que envolvem o ilícito material, possa extrair consequências sérias de cunho psicológico, que são resultado direto do inadimplemento culposo da empresa. De fato, na situação especial em deslinde, restou comprovado o grande constrangimento sofrido pela apelada, a ensejar o dever do apelante de indenizar, haja vista que o atraso na entrega do imóvel ultrapassou o mero dissabor ou contratempo.

(...)

Com efeito, entendo presente o dano moral, sendo extreme de dúvida no presente caso, a revolta, o constrangimento e as frustrações sofridas pela autora."(e-STJ, fls. 342/346)

(...)

"In casu, consoante os documentos colacionados aos autos (fls. 83/122), patente a perturbação nas relações psíquicas, na tranqüilidade e nos sentimentos da autora que, em razão do atraso na entrega do seu apartamento (prevista para junho de 2011, com cláusula de tolerância de 180 dias úteis), necessitou adiar a data do casamento, marcada inicialmente para março de 2011, para maio de 2012, após a alteração da data por mais de uma vez e de ter iniciado os preparativos do matrimônio. Ademais, a autora se viu compelida ainda a arcar com aluguel de imóvel para a moradia da sua família, somado a prestação do financiamento do apartamento em questão, além de ter que suportar as despesas decorrentes dos investimentos feitos com aquisição de material e objetos para nova moradia."(e-STJ, fl. 343). (STJ - AREsp: 538183 SE 2014/0155431-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 09/06/2015).

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CONSTRUTORA QUE NÃO CUMPRE O PRAZO ESTABELECIDO NO CONTRATO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. LUCROS



CESSANTES NO VALOR PREFIXADO NO CONTRATO COMO ALUGUEL DO IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS POR VALOR ADIANTADO NO CURSO DA CONSTRUÇÃO. COTAS CONDOMINIAIS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INDENIZATÓRIO. 1 - Não configura mero aborrecimento o atraso por mais de 2 anos da entrega do imóvel, devendo ser reconhecido o direito à indenização por danos morais. 2 - Deve ser reconhecido o direito a lucros cessantes, cujo quantum corresponde ao montante prefixado em contrato a título de "aluguel pela utilização ilegal". 3 - Nulidade da cláusula de juros compensatórios no curso da construção da obra. Precedentes do STJ. 4 - Valores referentes às cotas condominiais vencidas antes da entrega do imóvel devem ser suportados pela alienante (art. 502 do NCCB). 5 - Rejeição do agravo retido. Apelação da autora que se dá parcial provimento e parcial provimento do recurso da ré para reduzir o valor da verba honorária para 10% sobre o valor da condenação.” (Apelação nº 0336153-73.2008.8.19.0001, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Teresa Castro Neves. j. 09.05.2012).

“CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Alegação de que a demora se deu em razão da crise econômica mundial e ocorrência de fortes chuvas na área do empreendimento. Previsão contratual de prorrogação de prazo para conclusão da obra alegação de ocorrência de caso fortuito ou força maior descabimento. Efeitos já superados pelo tempo. Ausência de mero dissabor experimentado pelo demandante. Danos morais configurados. Precedentes do STJ e desta Corte. Conhecimento e desprovimento do recurso.” (Apelação Cível nº 2012.016287-1, 3ª Câmara Cível do TJRN, Rel. Convocado Eduardo Pinheiro. unânime, DJe 07.03.2013).

“CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. PRETENSÃO DE COMPELIR À CONSTRUTORA A ENTREGAR O IMÓVEL, PAGAR MULTA CONTRATUAL E INDENIZAR O DANO MORAL DECORRENTE DA ESPERA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA ATACADA PELA CONSTRUTORA APENAS NO QUE TANGE AO DANO MORAL. Hipótese em que o imóvel foi entregue mais de dois anos após o prazo previsto, frustrando a justa expectativa do comprador de ver consumado o sonho da casa própria, cuja concretização demanda esforços de toda a família, e estendendo a necessidade de manter residência alugada. Dano moral configurado. Verba indenizatória fixada em consonância com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade e em respeito ao seu caráter punitivo e pedagógico. Termo inicial dos juros que deve ser modificado, para contarem-se a partir da data da sentença, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 0008924-92.2010.8.19.0212, 20ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Marco Antônio Ibrahim. j.



25.06.2012).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL QUE CONDENA A RÉ AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS. Irresignação da ré, requerendo a improcedência total do pedido e, subsidiariamente, a minoração do valor da condenação. Recurso adesivo da autora pleiteando a majoração do valor da condenação. Inadimplemento contratual que ultrapassa o mero aborrecimento. Dano moral configurado. Provimento integral ao segundo apelo, com fundamento no art. 557, caput, do CPC para fixar o valor dos danos em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), observados os critérios da razoabilidade, proporcionalidade e precedentes desta Corte.” (Apelação nº 0092177-26.2010.8.19.0002, 13ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Gabriel Zefiro. j. 31.05.2012).

“RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL ARBITRADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) PARA CADA AUTOR. APELAÇÃO. PEDIDO DE IMPROCEDÊNCIA. DESCABIMENTO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA NA ÍNTEGRA. Incontroverso o atraso na entrega do imóvel, insere-se na esfera do risco inerente ao empreendimento, cabendo a responsabilização da empresa na forma do artigo 14, caput do Código de Defesa do Consumidor e do artigo 927, parágrafo único do Código Civil de 2002. Responde a empresa independentemente de culpa pelos serviços oferecidos, bem como pelos riscos decorrentes do mesmo, salvo nas hipóteses do art. 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, quando decorrente de culpa exclusiva do consumidor ou terceiro, desde que provados pelo fornecedor do serviço, o que não ficou demonstrado no presente caso. Inequívoco o dever de indenizar. Quanto aos lucros cessantes, são devidos, computando-se no valor o que deixaram de auferir com o aluguel do imóvel, eis que devem ser presumidos, pois indiscutível a restrição à fruição do bem imóvel, decorrentes do atraso na entrega do imóvel, sendo inequívoco o dano causado, devendo ser indenizado, sob pena de enriquecimento ilícito da parte que deu causa ao atraso. Precedentes citados: 0001292-90.2011.8.19.0208. 1ª Ementa. Apelação Des. Renata Cotta. Julgamento: 09.11.2011 Terceira Câmara Cível; 0019293-57.2010.8.19.0209 1ª Ementa. Apelação. Des. Nagib Slaibi Julgamento: 30.11.2011. Sexta Câmara Cível. Desprovimento do recurso.” (Apelação nº 0011378-30.2009.8.19.0002, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Nagib Slaibi. j. 16.05.2012).

Não é justo que a apelante, que descumpriu o contrato, não venha a se



responsabilizar financeiramente pelo atraso na entrega do imóvel, pois frustrou as expectativas do consumidor.

O atraso injustificado na entrega de empreendimentos imobiliários gera a possibilidade de indenização do comprador/consumidor em razão de ter sido desrespeitada a legislação consumerista e os princípios norteadores do contrato celebrado, dentre eles o da boa-fé objetiva. Note-se que o longo atraso na entrega do empreendimento, é gerado dano/frustração à parte consumidora, caracterizando a existência de ato ilícito.

O Juízo de primeiro grau entendeu corretamente pela existência do dano moral indenizável, no entanto, há necessidade de minoração do valor arbitrado, porquanto relevou-se desproporcional, pelo que deve ser minorada de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para R\$10.000,00 (dez mil reais), evitando-se o enriquecimento sem causa em favor do autor /apelado.

Neste sentido também há manifestação:

Ementa

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS.

Deve ser confirmada a sentença que condenou a apelante a construir o playground, o estacionamento privativo, o local para instalação do serviço de portaria 24 horas, o salão de festas, o calçamento, bem como ao pagamento de indenização por danos morais em favor dos apelados, na medida em que, mesmo após o pagamento do preço ajustado, a apelante não terminou de construir a obra conforme o contratado. No presente, verifica-se um atraso de aproximadamente onze anos no cumprimento da obrigação de completar a construção do projeto residencial, o que extrapola o plano da razoabilidade. Mantido, outrossim, o valor arbitrado para a compensação dos danos morais. PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70056733710, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 21/11/2013)

Processo APL 16340481920118190004 RJ 1634048-19.2011.8.19.0004

Orgão Julgador VIGÉSIMA SÉTIMA CAMARA CIVEL/
CONSUMIDOR

Publicação 09/10/2015 00:00



Julgamento 7 de Outubro de 2015

Relator DES. MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO

Ementa

APELAÇÃO. DEMANDA INDENIZATÓRIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. VERBA ADEQUADA.

Demanda indenizatória fundada em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, no qual houve atraso na entrega do bem. Entrega das chaves no curso da demanda que importou na perda superveniente do objeto da respectiva obrigação de fazer. Danos materiais não comprovados. Danos morais configurados. Verba indenizatória adequadamente arbitrada. Pequeno reparo na sentença para determina que, sobre a condenação ao pagamento da pena convencional moratória, deve incidir correção monetária e juros de mora. Art. 557, § 1º-A, do CPC. PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Processo AC 10024121951222001 MG

Orgão Julgador Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL

Publicação 10/12/2013

Julgamento 4 de Dezembro de 2013

Relator Wanderley Paiva

Ementa

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - DANOS MORAIS - CARACTERIZAÇÃO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE.

-A ausência de entrega de um imóvel residencial em tempo hábil por certo que gera uma justa expectativa de uso pelos adquirentes, situação passível de ser indenização a título de dano moral, não havendo que se falar em mero aborrecimento.

-A fixação da indenização por danos morais pauta-se pela aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

-A finalidade da indenização é a de compensar o ofendido pelo constrangimento indevido que lhe foi imposto e, por outro lado, desestimular o ofensor a, no futuro, praticar atos semelhantes.

DISPOSITIVO



Pelo exposto, **conheço e dou parcial provimento** ao recurso de apelação interposto para modificar a sentença vergastada, a fim de reconhecer como válido o prazo 180 dias de tolerância para conclusão do empreendimento; que o efetivo atraso na entrega do imóvel em litígio ocorreu somente a partir de julho/2013; determinar o pagamento da indenização a título de lucros cessantes fixados na sentença com a modificação apenas do *dies a quo* para **julho/2013 e**, minorar a indenização a título de dano moral de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para R\$10.000,00 (dez mil reais), evitando o enriquecimento sem causa em favor do autor, no mais, mantida a sentença

É como voto.

Belém-PA, de de 2020.

Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora



ACÓRDÃO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL N. º 0000229-75.2014.8.14.0301

JUÍZO DE ORIGEM: 11ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM

APELANTE: PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA

Advogado: Dr. Lenon Wallace Izuru da Conceição Yamada, OAB/PA 14.618.

APELADA: HELENA LUCIA FERREIRA PERES

Advogado: Dr. Rui Jorge Gomes, OAB/PA nº 10.829.

RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por **PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA** em face de sentença (ID. 1838074, fls. 351/365) proferida pelo Juízo da 11ª Vara Cível e Empresarial de Belém que julgou procedente os pedidos da autora HELENA LUCIA FERREIRA PERES na Ação de Obrigação de fazer c/c devolução de valores e indenização por danos materiais e morais.

A sentença recorrida possui o seguinte comando final:

“(…)Pelo exposto, julgo PROCEDENTE os pedidos formulados pela autora e, por consequência, condeno a ré ao pagamento de: a) indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês, sobre o preço do valor do imóvel atualizado, a contar de 01/01/2013 até a data da entrega do imóvel; b) a utilização do IPCA como fator de correção monetária a incidir a partir de 01/01/13, caso seja menor que o INCC no período, com a restituição simples dos valores eventualmente cobrados em excesso; c) indenização por danos morais, no valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), em tudo acrescidos de juros e correção monetária; e d) custas processuais e em honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º., do CPC..”

Em suas razões recursais (ID. 1838079, fls. 396/440), a Construtora requer



preliminarmente, a suspensão do presente feito tendo em vista que foi deferida a recuperação judicial das empresas integrantes do Grupo Viver. E. Alega que embora tenha sido excluída do processo recuperacional, deve ser respeitado à ordem de liquidação do patrimônio de afetação prevista na Lei 4.951/1964, considerando a sua situação financeira.

No mérito, defende, inicialmente, a legalidade da cláusula contratual de tolerância que estabeleceu a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega em 180 (cento e oitenta) dias.

Argui que a fixação de lucros cessantes não pode ser presumida, sendo indispensável a demonstração de efetivo potencial de renda que a parte deixou de aferir em virtude de não dispor do bem naquele período, inexistindo dano material.

Sustenta que a apelada não conseguiu demonstrar de que forma o atraso das obras do imóvel teria repercutido na esfera de sua dignidade ensejando dano extrapatrimonial e não apenas mero aborrecimento, pugnando, em caso de eventual manutenção da sentença, pela minoração do quantum fixado a título de danos morais.

Pleiteia assim pelo provimento do recurso em análise.

A recorrida apresentou contrarrazões (Id. 1838080, fls. 452/472, pugnando pela confirmação da sentença prolatada pelo juízo *a quo*.

O recurso foi recebido no duplo efeito (ID. 1883863, fl. 476).

É o relatório.

Decido.

