



Número: **0041954-10.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **05/09/2022**

Valor da causa: **R\$ 525.000,00**

Processo referência: **0041954-10.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Acidente de Trânsito**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ECOTOMO S/S LTDA - EPP (APELANTE)	ANDRE LUIS BITAR DE LIMA GARCIA (ADVOGADO) MAISA MESQUITA DE ALMEIDA (ADVOGADO) ANA PAULA FONTELES SANTOS (ADVOGADO) REYNALDO ANDRADE DA SILVEIRA (ADVOGADO)
CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI (APELADO)	CARLOS JOSE AMORIM DA SILVA (ADVOGADO) LUIZ FERNANDO MAUES OLIVEIRA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
14805628	27/06/2023 13:46	Acórdão	Acórdão
14789582	27/06/2023 13:46	Relatório	Relatório
14789583	27/06/2023 13:46	Voto do Magistrado	Voto
14789580	27/06/2023 13:46	Ementa	Ementa

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0041954-10.2015.8.14.0301

APELANTE: ECOTOMO S/S LTDA - EPP

APELADO: CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – APELAÇÃO DA CONSTRUTORA VILLAGE LTDA – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA – ATRASO DE OBRA – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS – VALIDADE – LUCROS CESSANTES – OCORRÊNCIA – TEMA 996 DO STJ – ATRASO POR LAPSO SIGNIFICATIVO – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – MINORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR ADEQUADO – APELAÇÃO DA AUTORA ECOTOMO S/S LTDA – ASTREINTES – OBRIGAÇÃO DE PAGAR – IMPOSSIBILIDADE – REVOGAÇÃO DE LIMINAR – SALDO DEVEDOR – CONGELAMENTO – DESCABIMENTO – SUBSTITUIÇÃO DO INCC PELO IPCA APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA – LUCROS CESSANTES – PERCENTUAL DE 0,5 QUE DEVE INCIDIR SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO – JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE – MAJORAÇÃO DOS DANOS MORAIS – IMPOSSIBILIDADE – ADEQUAÇÃO DO VALOR FIXADO NA ORIGEM – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – INOCORRÊNCIA – DECAIMENTO MÍNIMO DA PARTE AUTORA – REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA – RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.
Recurso de Apelação da Requerida Construtora Village Ltda

1 – Tratando-se de demanda que envolve uma relação de direito do consumidor, é cabível



a inversão do ônus da prova em favor da parte hipossuficiente, a teor do art. 6º, inciso VIII, do CDC.

2 – Não é ilegal a previsão em contrato de elastecimento do prazo para entrega do imóvel, no limite de 180 (cento e oitenta) dias, uma vez que além de constituir prática comum no âmbito imobiliário, em razão dos inúmeros intempéries que ensejam alterações no andamento da edificação, tal prorrogação foi livremente pactuada pelos contratantes.

3 – Excedido o prazo previsto em contrato para a entrega do imóvel, contabilizado inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, resta incontroverso o atraso da obra e, por conseguinte, a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento contratual.

4 – A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel (Tema 996).

5 – Hipótese em que, o juízo primevo reconheceu o direito da autora ao recebimento de lucros cessantes, fixado no percentual de 0,5 (meio por cento), patamar que se revela adequado.

6 – Insta esclarecer que a construtora apelante não impugnou especificamente a eventual impossibilidade ou não da cumulação dos lucros cessantes com a multa prevista em contrato, direito reconhecido na sentença, que, diante da ausência de irresignação da apelante, não poderá ser objeto de análise por este juízo “*ad quem*”.

7 – O inadimplemento contratual, consubstanciado no injustificado atraso na entrega do imóvel por significativo período, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem desse importe, cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de modo que seu descumprimento, sem dúvida enseja efetivo lesão extrapatrimonial suscetível de indenização.

8 – O valor fixado em sentença a título de danos morais, no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pela autora, não sendo exacerbado ao ponto de ensejar a sua minoração.

9 – No que concerne ao saldo devedor, cumpre ressaltar que contrariamente ao alegado pela construtora apelante, a sentença vergastada não confirmou a decisão liminar que havia determinado o congelamento do saldo devedor.

Recurso de Apelação da Autora Ecotomo S/S Ltda

10 – Revela-se incabível a pretensão da empresa autora/apelante de manter as astreintes, seja em razão da revogação da decisão liminar, seja em razão da própria impossibilidade de sua incidência por se tratar de obrigação de pagar.

11 – É incabível o congelamento da correção monetária mesmo durante o período de mora da construtora, isto porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa dos compradores.

12 – Após o prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, cessa a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial que reflete o custo da construção civil, ou seja, o INCC, o qual deverá ser substituído pelo IPCA.

13 – A jurisprudência desta Corte, perfilha que os lucros cessantes fixados à título de aluguéis nos casos de atraso na entrega da obra, devem incidir sobre o valor atualizado do imóvel



previsto no contrato.

14 – No que concerne ao pedido de majoração do quantum indenizatório, conforme destacado no recurso de apelação da construtora, o valor fixado em sentença a título de danos morais, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pela autora, não sendo diminuto a ponto de ensejar a sua majoração.

15 – Por fim, considerando que a parte autora/apelante logrou êxito na maior parte dos seus pedidos, quais sejam, a declaração de inadimplemento contratual, o reconhecimento de danos morais e de danos materiais (lucros cessantes), deve ser reconhecido seu decaimento mínimo na demanda e, por conseguinte, o múnus da parte requerida de suportar o pagamento dos ônus sucumbenciais.

16 – Recursos de Apelação **Conhecidos** para:

16.1 – **Dar Parcial Provitmento** ao interposto pela requerida **Construtora Village Ltda** para reconhecer a validade da cláusula de tolerância prevista em contrato.

16.2 – **Dar Parcial Provitmento** ao interposto pela autora **Ecotomo S/S Ltda** para fixar o IPCA como índice de correção do saldo devedor a partir do exaurimento do prazo de tolerância, salvo se o INCC do período for menor; definir como base de incidência dos lucros cessantes, o valor atualizado do imóvel previsto em contrato; bem assim declarar o decaimento da parte autora, condenando a construtora demandada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) do valor da condenação, mantendo, outrossim, a sentença vergastada em seus demais termos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na **Sessão Ordinária realizada em 27 de junho de 2023**, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER** e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** aos **Recursos de Apelação** interposto pelos litigantes, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora Relatora



RELATÓRIO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0041954-10.2015.8.14.0301

APELANTE/APELADA: ECOTOMO S/S LTDA

APELANTE/APELADA: CONSTRUTORA VILLAGE LTDA

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recursos de **APELAÇÃO CÍVEL** interpostos por **ECOTOMO S/S LTDA** e por **CONSTRUTORA VILLAGE LTDA**, inconformadas com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 6ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS**, ajuizada pela primeira apelante, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial.

Em sua exordial (ID. 5801211), narrou a empresa autora/apelante que através de seus sócios, Sr. Alexandre Ferreira da Silva e Sra. Mônica Sá Pantoja da Silva, celebrou com a construtora requerida 25/05/2011, contrato objetivando a aquisição de uma unidade imobiliária no empreendimento “Edifício Village Park”, no valor de R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais), com previsão de entrega para fevereiro/2013.

Acrescentou que em razão de embargos judiciais na obra, a data de conclusão foi alterada pela construtora requerida, que indicou novo prazo de entrega para setembro/2014.

Afirmou que embora tenha cumprido com todas as obrigações contratuais pactuadas, até o ajuizamento da demanda, em julho/2015, a requerida não teria entregado o imóvel.

Pleiteou assim, em sede de tutela antecipada, o congelamento do saldo devedor até a efetiva data de entrega do bem e ao pagamento de aluguéis mensais; no mérito, a declaração de nulidade da cláusula de tolerância; bem assim a condenação da requerida ao pagamento de



multa convencional no valor de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), lucros cessantes e indenização por danos morais.

Juntou a autora, documentos para subsidiar o seu pleito.

Em decisão liminar (ID. 5801216), foi deferida parcialmente a antecipação de tutela para determinar o congelamento do saldo devedor a partir de agosto/2013, bem como o pagamento de aluguéis no valor de R\$17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais) mensais, fixando astreintes para o eventual descumprimento.

Em contestação (ID. 5801223), a construtora requerida alegou, em suma, que o atraso na conclusão da obra decorreu de embargo judicial; a impossibilidade de congelamento do valor das chaves e da fixação de lucros cessantes no montante pleiteado pela parte autora; arguiu, ainda, a validade da cláusula de tolerância; a ausência de comprovação de prejuízo em razão do atraso e, por conseguinte, a inocorrência de danos morais, pugnando pela improcedência da exordial.

A empresa autora, por sua vez, apresentou replica a contestação (ID. 5801236).

Em sede de audiência (ID. 5801254), restou infrutífera a tentativa de conciliação, sendo na mesma oportunidade encerrada a fase de instrução do processo.

O feito seguiu seu tramite regular até a prolação da sentença (ID. 12282165), que julgou parcialmente procedente os pedidos autorais para declarar válida, porém, inaplicável na hipótese a cláusula de tolerância de 180 dias; condenar a requerida ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente pago pela requerente, devidamente atualizado, compreendido o período de fevereiro/2013 até a efetiva imissão na posse; condenar a requerida ao pagamento de multa contratual no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor do imóvel; bem assim ao pagamento de danos morais no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e por fim, tornar sem efeito a tutela de urgência deferida, e por conseguinte, a astreintes nela fixada.

Outrossim, declarou a ocorrência de sucumbência recíproca, condenando a parte autora ao pagamento de 40% (quarenta por cento) das custas e despesas processuais, cabendo o remanescente à parte requerida, bem assim condenou as partes ao pagamento de honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Dessa decisão, opôs a construtora requerida, embargos de declaração (ID. 5801270), que, por sua vez, não foram acolhidos pelo juízo primevo (ID. 5801279).

Inconformada, a empresa autora ECOTOMO S/S LTDA, interpôs Recurso de Apelação (ID. 5801272).

Alega que o juízo primevo teria incorrido em equívoco ao revogar a decisão liminar e a aplicação das *astreintes* por dia de descumprimento nela fixada, diante da plena possibilidade de aplicação da medida, por inteligência do art. 139, IV do CPC, que teria ampliado sua aplicação às obrigações pecuniárias.



Aduz que o cálculo dos lucros cessantes deve incidir sobre o valor total do imóvel previsto em contrato, e não apenas sobre o montante efetivamente pago, bem assim que o índice de correção deste valor deve ser o IPCA e não o INCC, fixado na sentença recorrida.

Arrazoa que considerando as peculiaridades do caso concreto, impõe-se o congelamento do saldo devedor, bem como que a correção monetária do saldo devedor deverá obrigatoriamente ser feita através do IPCA, e não pelo INCC, quando verificado o descumprimento contratual pela construtora.

Afirma que o montante fixado a título de danos morais na sentença de piso seria irrisório, sendo desproporcional a extensão do dano experimentado, razão pela qual defende a sua majoração para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Sustenta, ainda, que os múnus sucumbenciais devem ser suportados exclusivamente pela construtora requerida, visto que a empresa autora teria decaído minimamente nos seus pedidos.

Pleiteia assim, pelo provimento do recurso apelatório para que seja reformada em parte a sentença de piso, mantendo a decisão liminar revogada; fixado lucro cessantes sobre o valor do imóvel; majorada a indenização por danos morais para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e afastada a sucumbência recíproca.

Por sua vez, a requerida CONSTRUTORA VILLAGE LTDA também interpôs Recurso de Apelação (ID. 5801280).

Aduz que mesmo na hipótese de relação de consumo, a inversão do ônus da prova não é automática, devendo ser minimamente provados os fatos em que se fundamenta a pretensão autoral.

Alega que a paralização da obra e o consequente atraso na conclusão decorreu de determinação judicial, situação que foi modificada apenas em 2013, quando a Ação Popular que deu caso ao embargo judicial foi julgada improcedente.

Argui que inexistente fundamento legal para o congelamento do saldo devedor, pertinente a parcela das “chaves”, visto que causaria grave desequilíbrio contratual, tampouco é cabível fixar a atualização do mesmo de forma diversa daquela prevista em contrato devidamente formado entre as partes.

Arrazoa que a indenização fixada a título de lucros cessantes, com o pagamento de aluguéis mensais no valor de R\$ 17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais) e o pagamento de multa convencional no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais, seria razoável e desproporcional, destacando que inexistiria comprovação do dano suportado, bem assim que a sua incidência deve ocorrer apenas sobre o valor efetivamente pago.

Argumenta que inexistente ilegalidade ou abusividade na cláusula de tolerância, que prevê a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da obra, considerando os intemperes inerentes



a construção civil, bem como que tal disposição foi livremente pactuada pelas partes.

Afirma que o atraso na obra não pode ser considerado isoladamente como fato ensejador de dano moral, impondo-se a comprovação da lesão extrapatrimonial e do nexo de causalidade, bem assim a necessidade de adequação do *quantum* indenizatório.

Pleiteia assim, pelo provimento do recurso apelatório para que seja reformada a sentença de origem para julgar improcedente a exordial, ou, alternativamente, seja declarada a validade da cláusula de tolerância; reduzido os lucros cessantes e afastado os danos morais ou reduzido o *quantum* indenizatório.

A construtora requerida apresentou contrarrazões (ID. 58012930) ao recurso de apelação da autora, pugnando pelo seu total desprovimento.

Por sua vez, a autora apresentou contrarrazões (ID. 5801294) ao recurso de apelação da construtora requerida, defendendo, igualmente o seu desprovimento.

Em sede de tutela cautelar antecedente, os recursos de apelação foram recebidos em seu duplo efeito (ID. 5801308).

O feito foi originariamente distribuído a relatoria do Exmo. Des. José Torquato de Araújo Alencar.

Após redistribuição, coube-me por prevenção a relatoria do feito.

Instada as partes acerca da possibilidade de conciliação (ID. 10927440), apenas a construtora requerida/apelante se manifestou favoravelmente (ID. 11055821), tendo a autora/apelante defendido o prosseguimento do feito (ID. 11046410).

É o relatório.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora

VOTO

VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE



Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pelos apelantes, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço dos recursos, passando a proferir voto.

ANÁLISE DOS RECURSOS

Por questão de técnica processual, procederei a análise individualizada das apelações, iniciando pelo recurso da construtora requerida.

QUESTÕES PRELIMINARES

Em face da ausência de questões preliminares, ateno-me ao exame do mérito dos recursos.

RECURSO DE APELAÇÃO DA REQUERIDA CONSTRUTORA VILLAGE LTDA

Cinge-se a controvérsia recursal a impossibilidade de inversão do ônus da prova e do congelamento do saldo devedor; a inoccorrência de atraso de obra; a validade da cláusula de tolerância; a necessidade de adequação dos lucros cessantes; a ausência de comprovação da ocorrência de danos morais, bem assim a necessidade de minoração do *quantum* indenizatório.

Da Inversão do Ônus da Prova

Inicialmente, esclarece-se que tratando-se de demanda que envolve uma relação de direito do consumidor, é cabível a inversão do ônus da prova em favor da parte hipossuficiente, a teor do art. 6º, inciso VIII, do CDC.

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

[...]

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

Desse modo, entendo que constatada a existência de relação de consume, inexistente óbice a aplicação da inversão probatória prevista no citado art. 6º, inciso VIII, do CDC, que, entretanto, não elidem o múnus da parte autora de comprovar as alegações trazidas em sua exordial.



Da Cláusula de Tolerância

Acerca da cláusula de tolerância, não se evidencia ilegal a previsão em contrato de elastecimento do prazo para entrega do imóvel, uma vez que além de constituir prática comum no âmbito imobiliário, em razão dos inúmeros intempéries que ensejam alterações no andamento da edificação, tal prorrogação foi livremente pactuada pelos contratantes. Corroborando o posicionamento supra, vejamos

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS (LUCROS CESSANTES). **ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. ADEQUAÇÃO DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA PARA 180 DIAS.**

POSSIBILIDADE. CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. PRESUNÇÃO DOS PREJUÍZOS. IMPOSSIBILIDADE DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. NÃO OCORRÊNCIA DE MÁ-FÉ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO A UNANIMIDADE.

1. É válida a imposição de cláusula de tolerância para entrega da obra contado do término do prazo de entrega originalmente ajustado, entretanto, o prazo deve ser razoável, sendo o período de 180 (cento e oitenta) dias, estabelecido pelo juízo a quo, aceito pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. O atraso injustificado na entrega do imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor acarreta a condenação ao pagamento de danos materiais na modalidade lucros cessantes.

3. Existindo previsão expressa no contrato quanto à atualização monetária do saldo do preço, não há que se falar em violação ao direito de informação, sendo, portanto, viável a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor.

4. Recursos conhecidos e desprovidos.

(TJ-PA – APC 0012143-05.2015.8.14.0301. Relator Des. Ricardo Ferreira Nunes. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 19/04/2019). (Grifei).

Desse modo, *máxima vênia* a posição firmada pelo juízo primevo, entendo que inexistente abusividade ou ilegalidade apta a afastar a aplicação da cláusula 32 do contrato, que autoriza a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, além do prazo inicialmente previsto para entrega do empreendimento, impondo-se a reforma do *decisum* neste capítulo.

Do Atraso de Obra

Analisando detidamente os autos, verifica-se que as partes litigantes firmaram contrato de promessa de compra e venda (ID. 5801214) de unidade imobiliária no empreendimento “Edifício Village Park”, estabelecendo como prazo para a conclusão/entrega da obra (Cláusula VIII) fevereiro/2013, que, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (Item/Cláusula 32), indica como limite para conclusão do empreendimento o mês de agosto/2013.

Não obstante, evidencia-se dos autos que até o ajuizamento da demanda em julho/2015, o empreendimento ainda não havia sido concluído, caracterizando, apenas até aquele momento, um atraso de 23 (vinte e três) meses, quase 2 (dois) anos.

Nessa senda, excedido o prazo previsto em contrato para a entrega do imóvel,



contabilizado inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, resta incontroverso o atraso da obra e, por conseguinte, a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento contratual.

Insta esclarecer, ainda, que a alegação de que o atraso da obra decorreu de embargo judicial, e que, portanto, inexistiria culpa da construtora, não se sustenta, primeiramente porque o aludido óbice judicial é anterior a própria celebração do contrato, ou seja, a construtora tinha plena ciência da sua existência quando estipulou o prazo de entrega da obra no ajuste; bem assim porque a ocorrência de embargo judicial não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, mas sim intemperes inerentes a atividade, para o qual já existe a previsão de prorrogação contratual.

Nesse sentido, vejamos precedente jurisprudencial, *in verbis*:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Apelada condenada ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais no importe de R\$ 10.000,00. Alegação de que o atraso decorreu de caso fortuito, bem como pelo advento da pandemia da Covid-19. Inadmissibilidade. Inteligência da Súmula nº 161 deste Tribunal de Justiça, que dispõe que "não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos". Ademais, o advento da pandemia se deu depois que o prazo de tolerância já havia se escoado. Lucros cessantes. Admissibilidade, nos termos da Súmula nº 162 desta E. Corte, que dispõe que "descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio". Indenização devida. Manutenção do valor arbitrado em 0,5 % (meio por cento) sobre o preço do contrato atualizado, por mês de atraso. Dano Moral. Ocorrência. Período expressivo de atraso. Fixação mantida em R\$ 10.000,00, que atende aos parâmetros de proporcionalidade e razoabilidade. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

(TJ-SP - AC: 10086455620218260003 SP 1008645-56.2021.8.26.0003, Relator: Márcio Boscaro, Data de Julgamento: 26/03/2022, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/03/2022). (Grifei).

Assim, no caso dos autos, resta demonstrada a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel por período que ultrapassa a própria cláusula de tolerância prevista em contrato.

Dos Lucros Cessantes



Acerca da fixação de lucros cessantes, impõe-se o reconhecimento da mora da construtora quando do atraso na entrega do bem além da tolerância contratual, configurada de plano a partir do encerramento deste, sendo devidos aluguéis a título de lucros cessantes como medida objetiva de aferição daquilo que o comprador teria obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel (Tema 996), senão vejamos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. CASO FORTUITO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamentos decisórios. Reconsideração. 2. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 3. Na hipótese, o Tribunal de origem não constatou a ocorrência de excludente de nexo de causalidade para justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. Incidência da Súmula 7 do STJ. **4. 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. Precedentes. [...] 7. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, para reconhecer a legalidade da cláusula de tolerância e afastar o pagamento de indenização por danos morais.**

(STJ - AgInt no AREsp: 1957756 RO 2021/0246485-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 14/03/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/04/2022). (Grifei).

Na hipótese, o juízo primevo reconheceu o direito da autora ao recebimento de lucros cessantes, fixado no percentual de 0,5 (meio por cento), patamar adequado, e que, contrariamente ao alegado pela construtora apelante, teve como base de incidência o valor efetivamente pago.

Por fim, se esclarece que construtora apelante não impugnou especificamente a eventual impossibilidade ou não da cumulação dos lucros cessantes com a multa prevista em contrato, direito reconhecido na sentença, que, diante da ausência de irrisignação da apelante, não poderá



ser objeto de análise por este juízo “*ad quem*”.

Do Dano Moral

No que concerne a alegação da apelante de que inexistiria comprovação de lesão extrapatrimonial que justifique a fixação de indenização a título de dano moral, impõe-se tecer algumas considerações.

Como é sabido, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

No caso *sub examine*, tenho que o inadimplemento contratual, consubstanciado no injustificado atraso na entrega do imóvel por significativo período, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem desse importe, cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de modo que seu descumprimento, sem dúvida enseja efetivo lesão extrapatrimonial suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pela construtora na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PRELIMINARES. NÃO ACOLHIDAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA INCONTROVERSO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS. MANTIDOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Preliminares. Não acolhidas

2. Estando incontroverso nos autos o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, resta configurado o direito dos Apelados de receberem indenização por lucros cessantes durante o período da mora, visto que é uníssono na jurisprudência da Corte Superior que o prejuízo dos compradores, nesta hipótese, é presumido.

3. Entendo que a condenação em dano moral deve ser mantida, tendo em vista que há situações particulares nas quais se pode detectar uma anormal violação dos direitos da personalidade do promitente-comprador decorrente do atraso. Foi o que ocorreu no caso em tela. Digo isso, porque o prazo para entrega do apartamento estava previsto para dezembro/2009, porém o mesmo só foi entregue no dia 23/02/2012, ou seja, soma-se mais de dois anos de demora, o que, a meu ver, demonstra não se tratar de mero inadimplemento contratual.



4. Recurso de Apelação conhecido e desprovido à unanimidade.

(TJ-PA – APC 0055720-72.2011.8.14.0301. Relator Des. Ricardo Ferreira Nunes. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 14/03/2023. Publicado em 21/03/2023). (Grifei).

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. MÉRITO. **ATRASO DA OBRA**. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1002 STJ. **DANO MORAL. EXCESSO DE PRAZO. CARACTERIZADO**. SUCUMBÊNCIA EM DESFAVOR DAS RÉS. DECAIMENTO DA PARTE AUTORA NA PARTE MÍNIMA DO PEDIDO. AUSÊNCIA DE INOVAÇÃO FÁTICA-JURÍDICA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DE AGRAVO INTERNO.

1. A preliminar de ilegitimidade passiva não deve prosperar considerando que as construtoras, em razão da responsabilidade solidária, são partes legítimas para configurarem passivamente no feito em razão da relação jurídica firmada com o consumidor.

2. Em face do atraso na entrega do imóvel, resta caracterizado o inadimplemento contratual a ensejar a restituição integral dos valores pagos pelos compradores, em observância à Súmula 543 do STJ.

3. Não se aplica à hipótese o Tema 1002 do STJ que determina a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado, considerando que o desfazimento do negócio jurídico ocorreu diante do atraso na entrega do imóvel por culpa dos promitentes vendedores.

4. No que diz respeito à condenação em danos morais, a jurisprudência pátria e a doutrina vêm entendendo que este tipo de rescisão contratual por inadimplência da promitente vendedora por atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera a respectiva responsabilidade, todavia, em caso de excesso de prazo, extrapola-se o mero aborrecimento. Precedentes do STJ.

5. No que se refere à sucumbência, anoto que a parte autora decaiu da parte mínima do pedido, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC/2015, devendo, desse modo, a ré arcar integralmente com o ônus sucumbencial. Ademais, a teor da Súmula n. 326 do STJ, “na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca”, igualmente, não cabe a referida incidência.

6. Ausente qualquer inovação na situação fática-jurídica estampada na decisão monocrática combatida, o recurso não merece provimento, por uma questão de lógica jurídica da matéria de direito tratada e, principalmente, em nome da segurança jurídica.

7. Confirmar-se a decisão objurgada, que se mostra correta não merecendo reparos, é medida que se impõe, aplicando-se *ope legis*, a



multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.

8. Agravo interno conhecido e desprovido.

(TJ-PA – APC 0025783-07.2017.8.14.0301. Relator Des. Leonardo de Noronha Tavares. 1ª Turma de Direito Privado. Julgado em 21/02/2022. Publicado em 03/03/2022). (Grifei).

Dessa forma, entendo que restou configurado situação que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, mormente o período significativo de atraso na entrega do imóvel, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil.

Da Minoração dos Danos Morais

Acerca do valor dos danos morais, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se adequado o *quantum* indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), encontrando-se, inclusive em consonância aos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência deste Tribunal em casos similares, conforme precedente *in verbis*:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1[...]. 3) Entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte das Incorporadoras apelantes e, em contrapartida, não restou comprovado nos autos o inadimplemento por partes dos compradores, ora apelados, pelo que não é possível imputar a estes a causa da rescisão contratual. 4) Dada a culpa exclusiva das Incorporadoras na rescisão do contrato, os compradores devem receber a integralidade dos valores pagos conforme estabelecido na sentença combatida, que está em consonância ao enunciado da súmula 543 do STJ. 5) Danos morais devidos. A mora das Incorporadoras perdurou prazo superior a 01 (um) ano, o que configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais aos autores, pelo que entendo devida tal parcela. 6) Entretanto, é necessário quantificar a lesão sofrida com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com a devida correlação entre o dano gerado e a realidade dos fatos, pelo que concluo pela redução do quantum arbitrado para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida pelo INPC a partir da publicação desta decisão (súmula 362 do STJ), acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do evento danoso (súmula 54 STJ). 7) Recurso conhecido e parcialmente provido.

(TJ-PA – APC 2020.02616514-47. Rel. Des. José Roberto Pinheiro Maia



Bezerra Junior. 1ª Turma de Direito Privado. Julgado em 18/11/202. Publicado em 18/11/2020). (Grifei).

Destarte, tenho que o valor fixado em sentença, no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pela autora, não sendo exacerbado ao ponto de ensejar a sua minoração.

Do Saldo Devedor

No que concerne ao saldo devedor, cumpre ressaltar que contrariamente ao alegado pela construtora apelante, a sentença vergastada não confirmou a decisão liminar que havia determinado o congelamento do saldo devedor.

De igual modo, o juízo primevo manteve o INCC para efeito de atualização do saldo devedor, permanecendo, assim, o índice já previsto em contrato.

Destarte, entendo que o recurso de apelação interposto pela construtora requerida, merece acolhimento apenas quanto ao reconhecimento da validade da cláusula de tolerância.

RECURSO DE APELAÇÃO DA AUTORA ECOTOMO S/S LTDA

Cinge-se a controvérsia recursal a necessidade de manutenção da decisão liminar e da *astreintes* nela fixada; a incidência dos lucros cessantes sobre o valor total do imóvel e sua correção pelo IPCA; o congelamento do saldo devedor; bem como merecer majoração o *quantum* indenizatório fixado a título de danos morais.

Da Revogação da Decisão Liminar

Analisando os autos, verifica-se que mm decisão liminar (ID. 5801216), o juízo primevo deferiu parcialmente antecipação de tutela para determinar o congelamento do saldo devedor a partir de agosto/2013, bem como o pagamento de aluguéis no valor de R\$17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais) mensais, fixando *astreintes* para o eventual descumprimento.

Ocorre que ao prolatar sentença, o juízo de origem não confirmou a decisão liminar, afastando o congelamento do saldo devedor e modificando os lucros cessantes, definindo-o no percentual de 0,5 (meio por cento) sobre o valor efetivamente pago, revogando assim as *astreintes* incidentes em razão do *decisum* interlocutório.

Pois bem, entendo não confirmada em sentença a obrigação cominada liminarmente, incabível a manutenção da incidência da multa cominatória dela decorrente.

Outrossim, ainda que se argumente que a obrigação de pagar aluguéis a título de lucros cessantes sofreu apenas modificação de percentual e de sua base de incidência, é pacífico na



jurisprudência pátria, a impossibilidade de fixação de multa por descumprimento em obrigação de pagar.

Corroborando o posicionamento supra, vejamos precedente do STJ, *in verbis*:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PLANO DE SAÚDE. OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE PAGAR. MULTA DIÁRIA ARBITRADA. DESCUMPRIMENTO APENAS DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR. DESCABIMENTO DA PENALIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte Superior dispõe que, nas obrigações de pagar quantia certa, é descabida a fixação de multa diária como forma de compelir a parte devedora ao cumprimento da prestação que lhe foi imposta. Precedentes. 2. Na hipótese, consistindo o comando judicial em obrigações de fazer e de pagar e, tendo sido descumprida tão somente esta, não era mesmo devida a incidência de multa diária. 3. Agravo interno desprovido.

(STJ - AgInt no AREsp: 1441336 SP 2019/0025873-4, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 19/08/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/08/2019). (Grifei).

Desse modo, revela-se incabível a pretensão da empresa apelante de manter as astreintes, seja em razão da revogação da decisão liminar, seja em razão da própria impossibilidade de sua incidência no âmbito de obrigação de pagar.

Do Congelamento do Saldo Devedor

Acerca do saldo devedor, é cediço ser incabível o congelamento da correção monetária mesmo durante o período de mora da construtora, isto porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa dos compradores, ora apelantes.

Nesse sentido, vejamos arresto da Corte da Cidadania, *in verbis*:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MORA DA CONSTRUÇÃO. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. DEVIDA. PRECEDENTES. 1. É devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na



planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente.
Precedente: AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe de 20/03/2017.
2. Agravo interno ao qual se nega provimento.

(STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1216865 MA 2017/0322090-2, Relator: Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Data de Julgamento: 25/09/2018, T4 - Quarta Turma, Data de Publicação: DJe 28/09/2018). (Grifei).

Noutra ponta, é sabido que, após o prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, cessa a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial que reflete o custo da construção civil, ou seja, o INCC, o qual deverá ser substituído pelo IPCA.

Acerca da matéria, destaco precedente desta Egrégia Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA – DECISÃO QUE DETERMINOU O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR- IMPOSSIBILIDADE – CORREÇÃO MONETÁRIA QUE APENAS REPÕE PERDAS INFLACIONÁRIAS – APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL, INCLUÍDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, APÓS A QUE A CORREÇÃO SE FARÁ PELO IPCA, SALVO SE O INCC FOR MENOR. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.

(TJ-PA – AI 0003350-73.2016.8.14.0000. Relator Des. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. 1ª Turma de Direito Privado. Julgado em 05/07/2021. Publicado em 20/07/2021). (Grifei).

Desse modo, considerando a inaplicabilidade do INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra, deve incidir para efeito de correção do saldo devedor, na hipótese, o IPCA a partir do exaurimento do prazo de tolerância, salvo se o INCC do período for menor, situação em que este prevalecerá, a teor do Tema 996 do STJ.

Da Base de Incidência dos Lucros Cessantes

Conforme perfilhado no exame do recurso de apelação da construtora, ocorrendo o inadimplemento contratual pertinente a entrega do imóvel no prazo estabelecido em contrato, presume-se a ocorrência de lucros cessantes que deve ser fixado entre o percentual de 0,5%



(meio por cento) a 1% (um por cento).

A empresa autora se insurge, entretanto, contra a base de incidência dos lucros cessantes, definido da sentença como o valor efetivamente pago pelo comprador, enquanto a autora/recorrente defende que o percentual deve incidir sobre o valor do imóvel previsto em contrato.

Nesse contexto, é forçoso reconhecer que a jurisprudência das Turmas de Direito Privado desta Corte, acompanhando entendimento consagrado nos demais Tribunais pátrios, perfilha que os lucros cessantes fixados à título de aluguéis nos casos de atraso na entrega da obra, devem incidir sobre o valor atualizado do imóvel previsto no contrato.

Corroborando o posicionamento supra, vejamos precedentes desta Colenda 2ª Turma de Direito Privado:

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO DE OBRA. INSURGÊNCIA QUANTO A INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS NA MODALIDADE DE LUCROS CESSANTES. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES EM 0,5% SOBRE O VALOR CONTRATUAL DO IMÓVEL ATUALIZADO. DANO MORAL QUE EXTRAPOLA O MERO DISSABOR. VALOR DA INDENIZAÇÃO DENTRO DA RAZOABILIDADE. RESCISÃO CONTRATUAL OCORRIDA EM VIRTUDE DO ATRASO NA OBRA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. RECURSOS DE AGRAVO INTERNO CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS. 1. Sobrestamento do processo em razão da pendência de julgamento dos recursos especiais 1985727 e 1968096. Não cabimento. 2. **Decisão monocrática se encontra de acordo com a jurisprudência do TJE/PA, Danos materiais na modalidade de lucros cessantes, manutenção em 0,5% sobre o valor contratual do imóvel atualizado. 3. Incontroversa nos autos a extrapolação do prazo contratual de entrega da obra/imóvel. 4. Diante da mora na entrega do empreendimento, que extrapola o mero dissabor, existente os danos morais e os lucros cessantes incidentes a partir da extrapolação do prazo de tolerância. 5. Atraso na obra. Culpa exclusiva do promitente vendedor. Devolução integral. Cabimento. 5. Danos morais mantidos no montante de R\$15.000,00 (quinze mil reais), mostra-se razoável e condizente com o dano sofrido. 6. Recursos conhecidos e desprovidos.**

(TJ-PA – AI 0639674-80.2016.8.14.0301. Relator Des. José Torquato Araújo de Alencar. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 07/12/2022. Publicado em 07/12/2022). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO DE OBRA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES DO STJ. DECISÃO SURPRESA. INEXISTÊNCIA. ARBITRAMENTO EM 0,5%. VALOR DO CONTRATO. PRECEDENTES DO TJ/PA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, À



UNANIMIDADE.

1. Decisão agravada que determinou o pagamento dos lucros cessantes presumidos, na quantia de 1% do valor do imóvel apresentado no contrato de compra e venda, juntado na inicial, a ser pago mensalmente, até o décimo dia útil de cada mês.
2. Entendimento pacífico do STJ sobre a incidência de danos materiais na modalidade lucros cessantes para o caso de atraso na entrega de empreendimento imobiliário, sendo presumido o prejuízo do comprador. Precedentes.
3. O artigo 9º, §1º, I, do CPC, excepciona a regra da formação do contraditório quando a decisão prolatada pelo juiz se referir a tutela provisória de urgência. Ausência de nulidade
4. Segundo a tese firmada pelo STJ, “no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado (...) (REsp 1729593/SP)”. No caso concreto, à míngua de elementos concretos nos autos para apurar o valor do aluguel da região, entendo que deve ser aplicado o valor de 0,5%. Precedentes do TJ/PA.
5. Agravo de Instrumento conhecido e parcialmente provido, à unanimidade.

(TJ-PA – AI 0801574-63.2020.8.14.0000. Relator Des. Ricardo Ferreira Nunes. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 19/10/2021. Publicado em 27/10/2021). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA OBRA. DANO PRESUMIDO. OS TERMO FINAL CORRESPONDE A DATA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES STJ. QUANTUM DE 0,5% SOBRE O VALOR DO OBJETO DO CONTRATO. PATAMAR RAZOÁVEL. PRECEDENTES DESTA CORTE. LUCROS CESSANTES A SER COMPUTADO EM SENTENÇA, EM RAZÃO DE QUE O BEM IMÓVEL JÁ FOI DEVIDAMENTE ENTREGUE. RECURSO PROVIDO.

I- Restou firmado em sede de recurso repetitivo que é cabível o pagamento de lucros cessantes quando do atraso na entrega da obra de imóvel adquirido na planta. (Resp. n. 1729593/SP), sendo que o termo final dos aluguéis corresponde a data da efetiva entrega do imóvel.

II - Sobre o *quantum* de lucros cessantes, este Tribunal tem firmado o posicionamento no sentido de considerar proporcional a quantia entre 0,5% a 1% do valor do contrato. Sendo plausível que no presente caso se atribua o patamar de 0,5%.

III - em função de já ter ocorrido a entrega do bem imóvel ao adquirente, ora agravado, não há razão de se manter a tutela de urgência, concernente ao pagamento de aluguéis, no presente momento. De modo que a quantia dos lucros cessantes do período em que houve o atraso na



obra deve ser averiguado pelo juízo singular quando da prolação da sentença e/ou eventual fase de liquidação de sentença.

IV - Recurso conhecido e provido.

(TJ-PA – AI 0802581-95.2017.8.14.0000. Relatora Desa. Gleide Pereira de Moura. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 17/11/2020. Publicado em 04/12/2020). (Grifei).

Ora, o aludido critério permite a fixação de importe mais próximo ao valor de aluguel compatível com imóvel adquirido, outrossim, limitar os lucros cessantes apenas ao montante efetivamente pago acabaria por premiar aquele que deu causa ao inadimplemento contratual, visto que a quitação integral pelo comprador do valor pactuado, pressupõe o cumprimento das obrigações assumidas pela construtora, o que, não ocorreu na hipótese.

Assim, entendo que a sentença vergastada deve ser reformada neste ponto, passando os lucros cessantes a incidir sobre o valor atualizado do imóvel previsto em contrato.

Da Majoração dos Danos Morais

No que concerne ao pedido de majoração do quantum indenizatório, conforme destacado no recurso de apelação da construtora, o valor fixado em sentença, no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pela autora, não sendo diminuto a ponto de ensejar a sua majoração.

Dos Múnus Sucumbenciais

Por fim, considerando que a parte autora/apelante logrou êxito na maior parte dos seus pedidos, quais sejam, a declaração de inadimplemento contratual, o reconhecimento de danos morais e de danos materiais (lucros cessantes), deve ser reconhecido seu decaimento mínimo na demanda e, por conseguinte, o múnus da parte requerida de suportar o pagamento dos ônus sucumbenciais.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** dos Recursos de Apelação para:

DAR PARCIAL PROVIMENTO ao interposto pela requerida Construtora Village Ltda para reconhecer a validade da cláusula de tolerância prevista em contrato.

DAR PARCIAL PROVIMENTO ao interposto pela autora Ecotomo S/S Ltda para fixar o IPCA como índice de correção do saldo devedor a partir do esgotamento do prazo de



tolerância, salvo se o INCC do período for menor; definir como base de incidência dos lucros cessantes, o valor atualizado do imóvel previsto em contrato; bem assim declarar o decaimento da parte autora, condenando a construtora demandada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) do valor da condenação, mantendo, outrossim, a sentença vergastada em seus demais termos. É como voto.

Belém/PA, 27 de junho de 2023.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora

Belém, 27/06/2023



APELAÇÃO CÍVEL N. 0041954-10.2015.8.14.0301

APELANTE/APELADA: ECOTOMO S/S LTDA

APELANTE/APELADA: CONSTRUTORA VILLAGE LTDA

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recursos de **APELAÇÃO CÍVEL** interpostos por **ECOTOMO S/S LTDA** e por **CONSTRUTORA VILLAGE LTDA**, inconformadas com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 6ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS**, ajuizada pela primeira apelante, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial.

Em sua exordial (ID. 5801211), narrou a empresa autora/apelante que através de seus sócios, Sr. Alexandre Ferreira da Silva e Sra. Mônica Sá Pantoja da Silva, celebrou com a construtora requerida 25/05/2011, contrato objetivando a aquisição de uma unidade imobiliária no empreendimento “Edifício Village Park”, no valor de R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais), com previsão de entrega para fevereiro/2013.

Acrescentou que em razão de embargos judiciais na obra, a data de conclusão foi alterada pela construtora requerida, que indicou novo prazo de entrega para setembro/2014.

Afirmou que embora tenha cumprido com todas as obrigações contratuais pactuadas, até o ajuizamento da demanda, em julho/2015, a requerida não teria entregado o imóvel.

Pleiteou assim, em sede de tutela antecipada, o congelamento do saldo devedor até a efetiva data de entrega do bem e ao pagamento de aluguéis mensais; no mérito, a declaração de nulidade da cláusula de tolerância; bem assim a condenação da requerida ao pagamento de multa convencional no valor de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), lucros cessantes e indenização por danos morais.

Juntou a autora, documentos para subsidiar o seu pleito.

Em decisão liminar (ID. 5801216), foi deferida parcialmente a antecipação de tutela para determinar o congelamento do saldo devedor a partir de agosto/2013, bem como o pagamento de aluguéis no valor de R\$17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais) mensais, fixando astreintes



para o eventual descumprimento.

Em contestação (ID. 5801223), a construtora requerida alegou, em suma, que o atraso na conclusão da obra decorreu de embargo judicial; a impossibilidade de congelamento do valor das chaves e da fixação de lucros cessantes no montante pleiteado pela parte autora; arguiu, ainda, a validade da cláusula de tolerância; a ausência de comprovação de prejuízo em razão do atraso e, por conseguinte, a inoccorrência de danos morais, pugnando pela improcedência da exordial.

A empresa autora, por sua vez, apresentou replica a contestação (ID. 5801236).

Em sede de audiência (ID. 5801254), restou infrutífera a tentativa de conciliação, sendo na mesma oportunidade encerrada a fase de instrução do processo.

O feito seguiu seu tramite regular até a prolatação da sentença (ID. 12282165), que julgou parcialmente procedente os pedidos autorais para declarar válida, porém, inaplicável na hipótese a cláusula de tolerância de 180 dias; condenar a requerida ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente pago pela requerente, devidamente atualizado, compreendido o período de fevereiro/2013 até a efetiva imissão na posse; condenar a requerida ao pagamento de multa contratual no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor do imóvel; bem assim ao pagamento de danos morais no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e por fim, tornar sem efeito a tutela de urgência deferida, e por conseguinte, a astreintes nela fixada.

Outrossim, declarou a ocorrência de sucumbência recíproca, condenando a parte autora ao pagamento de 40% (quarenta por cento) das custas e despesas processuais, cabendo o remanescente à parte requerida, bem assim condenou as partes ao pagamento de honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Dessa decisão, opôs a construtora requerida, embargos de declaração (ID. 5801270), que, por sua vez, não foram acolhidos pelo juízo primevo (ID. 5801279).

Inconformada, a empresa autora ECOTOMO S/S LTDA, interpôs Recurso de Apelação (ID. 5801272).

Alega que o juízo primevo teria incorrido em equívoco ao revogar a decisão liminar e a aplicação das *astreintes* por dia de descumprimento nela fixada, diante da plena possibilidade de aplicação da medida, por inteligência do art. 139, IV do CPC, que teria ampliado sua aplicação às obrigações pecuniárias.

Aduz que o cálculo dos lucros cessantes deve incidir sobre o valor total do imóvel previsto em contrato, e não apenas sobre o montante efetivamente pago, bem assim que o índice de correção deste valor deve ser o IPCA e não o INCC, fixado na sentença recorrida.

Arrazoa que considerando as peculiaridades do caso concreto, impõe-se o congelamento do saldo devedor, bem como que a correção monetária do saldo devedor deverá obrigatoriamente ser feita através do IPCA, e não pelo INCC, quando verificado o



descumprimento contratual pela construtora.

Afirma que o montante fixado a título de danos morais na sentença de piso seria irrisório, sendo desproporcional a extensão do dano experimentado, razão pela qual defende a sua majoração para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Sustenta, ainda, que os múnus sucumbenciais devem ser suportados exclusivamente pela construtora requerida, visto que a empresa autora teria decaído minimamente nos seus pedidos.

Pleiteia assim, pelo provimento do recurso apelatório para que seja reformada em parte a sentença de piso, mantendo a decisão liminar revogada; fixado lucro cessantes sobre o valor do imóvel; majorada a indenização por danos morais para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e afastada a sucumbência recíproca.

Por sua vez, a requerida CONSTRUTORA VILLAGE LTDA também interpôs Recurso de Apelação (ID. 5801280).

Aduz que mesmo na hipótese de relação de consumo, a inversão do ônus da prova não é automática, devendo ser minimamente provados os fatos em que se fundamenta a pretensão autoral.

Alega que a paralização da obra e o conseqüente atraso na conclusão decorreu de determinação judicial, situação que foi modificada apenas em 2013, quando a Ação Popular que deu caso ao embargo judicial foi julgada improcedente.

Argui que inexistente fundamento legal para o congelamento do saldo devedor, pertinente a parcela das "chaves", visto que causaria grave desequilíbrio contratual, tampouco é cabível fixar a atualização do mesmo de forma diversa daquela prevista em contrato devidamente formado entre as partes.

Arrazoa que a indenização fixada a título de lucros cessantes, com o pagamento de aluguéis mensais no valor de R\$ 17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais) e o pagamento de multa convencional no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais, seria razoável e desproporcional, destacando que inexistiria comprovação do dano suportado, bem assim que a sua incidência deve ocorrer apenas sobre o valor efetivamente pago.

Argumenta que inexistente ilegalidade ou abusividade na cláusula de tolerância, que prevê a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da obra, considerando os intemperes inerentes a construção civil, bem como que tal disposição foi livremente pactuada pelas partes.

Afirma que o atraso na obra não pode ser considerado isoladamente como fato ensejador de dano moral, impondo-se a comprovação da lesão extrapatrimonial e do nexo de causalidade, bem assim a necessidade de adequação do *quantum* indenizatório.

Pleiteia assim, pelo provimento do recurso apelatório para que seja reformada a sentença



de origem para julgar improcedente a exordial, ou, alternativamente, seja declarada a validade da cláusula de tolerância; reduzido os lucros cessantes e afastado os danos morais ou reduzido o *quantum* indenizatório.

A construtora requerida apresentou contrarrazões (ID. 58012930) ao recurso de apelação da autora, pugnano pelo seu total desprovemento.

Por sua vez, a autora apresentou contrarrazões (ID. 5801294) ao recurso de apelação da construtora requerida, defendendo, igualmente o seu desprovemento.

Em sede de tutela cautelar antecedente, os recursos de apelação foram recebidos em seu duplo efeito (ID. 5801308).

O feito foi originariamente distribuído a relatoria do Exmo. Des. José Torquato de Araújo Alencar.

Após redistribuição, coube-me por prevenção a relatoria do feito.

Instada as partes acerca da possibilidade de conciliação (ID. 10927440), apenas a construtora requerida/apelante se manifestou favoravelmente (ID. 11055821), tendo a autora/apelante defendido o prosseguimento do feito (ID. 11046410).

É o relatório.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora



VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pelos apelantes, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço dos recursos, passando a proferir voto.

ANÁLISE DOS RECURSOS

Por questão de técnica processual, procederei a análise individualizada das apelações, iniciando pelo recurso da construtora requerida.

QUESTÕES PRELIMINARES

Em face da ausência de questões preliminares, atenho-me ao exame do mérito dos recursos.

RECURSO DE APELAÇÃO DA REQUERIDA CONSTRUTORA VILLAGE LTDA

Cinge-se a controvérsia recursal a impossibilidade de inversão do ônus da prova e do congelamento do saldo devedor; a inoccorrência de atraso de obra; a validade da cláusula de tolerância; a necessidade de adequação dos lucros cessantes; a ausência de comprovação da ocorrência de danos morais, bem assim a necessidade de minoração do *quantum* indenizatório.

Da Inversão do Ônus da Prova

Inicialmente, esclarece-se que tratando-se de demanda que envolve uma relação de direito do consumidor, é cabível a inversão do ônus da prova em favor da parte hipossuficiente, a teor do art. 6º, inciso VIII, do CDC.

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

[...]

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

Desse modo, entendo que constatada a existência de relação de consume, inexistente óbice



a aplicação da inversão probatória prevista no citado art. 6º, inciso VIII, do CDC, que, entretanto, não elidem o ônus da parte autora de comprovar as alegações trazidas em sua exordial.

Da Cláusula de Tolerância

Acerca da cláusula de tolerância, não se evidencia ilegal a previsão em contrato de elastecimento do prazo para entrega do imóvel, uma vez que além de constituir prática comum no âmbito imobiliário, em razão dos inúmeros intempéries que ensejam alterações no andamento da edificação, tal prorrogação foi livremente pactuada pelos contratantes. Corroborando o posicionamento supra, vejamos

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS (LUCROS CESSANTES). ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. ADEQUAÇÃO DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA PARA 180 DIAS.

POSSIBILIDADE. CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. PRESUNÇÃO DOS PREJUÍZOS. IMPOSSIBILIDADE DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. NÃO OCORRÊNCIA DE MÁ-FÉ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO A UNANIMIDADE.

1. É válida a imposição de cláusula de tolerância para entrega da obra contado do término do prazo de entrega originalmente ajustado, entretanto, o prazo deve ser razoável, sendo o período de 180 (cento e oitenta) dias, estabelecido pelo juízo a quo, aceito pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. O atraso injustificado na entrega do imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor acarreta a condenação ao pagamento de danos materiais na modalidade lucros cessantes.

3. Existindo previsão expressa no contrato quanto à atualização monetária do saldo do preço, não há que se falar em violação ao direito de informação, sendo, portanto, viável a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor.

4. Recursos conhecidos e desprovidos.

(TJ-PA – APC 0012143-05.2015.8.14.0301. Relator Des. Ricardo Ferreira Nunes. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 19/04/2019). (Grifei).

Desse modo, *máxima vênia* a posição firmada pelo juízo primevo, entendo que inexistente abusividade ou ilegalidade apta a afastar a aplicação da cláusula 32 do contrato, que autoriza a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, além do prazo inicialmente previsto para entrega do empreendimento, impondo-se a reforma do *decisum* neste capítulo.

Do Atraso de Obra

Analisando detidamente os autos, verifica-se que as partes litigantes firmaram contrato de promessa de compra e venda (ID. 5801214) de unidade imobiliária no empreendimento “Edifício Village Park”, estabelecendo como prazo para a conclusão/entrega da obra (Cláusula VIII) fevereiro/2013, que, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (Item/Cláusula 32), indica como limite para conclusão do empreendimento o mês de agosto/2013.



Não obstante, evidencia-se dos autos que até o ajuizamento da demanda em julho/2015, o empreendimento ainda não havia sido concluído, caracterizando, apenas até aquele momento, um atraso de 23 (vinte e três) meses, quase 2 (dois) anos.

Nessa senda, excedido o prazo previsto em contrato para a entrega do imóvel, contabilizado inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, resta incontroverso o atraso da obra e, por conseguinte, a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento contratual.

Insta esclarecer, ainda, que a alegação de que o atraso da obra decorreu de embargo judicial, e que, portanto, inexistiria culpa da construtora, não se sustenta, primeiramente porque o aludido óbice judicial é anterior a própria celebração do contrato, ou seja, a construtora tinha plena ciência da sua existência quando estipulou o prazo de entrega da obra no ajuste; bem assim porque a ocorrência de embargo judicial não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, mas sim intemperes inerentes a atividade, para o qual já existe a previsão de prorrogação contratual.

Nesse sentido, vejamos precedente jurisprudencial, *in verbis*:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Apelada condenada ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais no importe de R\$ 10.000,00. Alegação de que o atraso decorreu de caso fortuito, bem como pelo advento da pandemia da Covid-19. Inadmissibilidade. Inteligência da Súmula nº 161 deste Tribunal de Justiça, que dispõe que "não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos". Ademais, o advento da pandemia se deu depois que o prazo de tolerância já havia se escoado. Lucros cessantes. Admissibilidade, nos termos da Súmula nº 162 desta E. Corte, que dispõe que "descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio". Indenização devida. Manutenção do valor arbitrado em 0,5 % (meio por cento) sobre o preço do contrato atualizado, por mês de atraso. Dano Moral. Ocorrência. Período expressivo de atraso. Fixação mantida em R\$ 10.000,00, que atende aos parâmetros de proporcionalidade e razoabilidade. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

(TJ-SP - AC: 10086455620218260003 SP 1008645-56.2021.8.26.0003, Relator: Márcio Boscaro, Data de Julgamento: 26/03/2022, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/03/2022). (Grifei).

Assim, no caso dos autos, resta demonstrada a responsabilidade da construtora pelo



atraso na entrega do imóvel por período que ultrapassa a própria cláusula de tolerância prevista em contrato.

Dos Lucros Cessantes

Acerca da fixação de lucros cessantes, impõe-se o reconhecimento da mora da construtora quando do atraso na entrega do bem além da tolerância contratual, configurada de plano a partir do encerramento deste, sendo devidos aluguéis a título de lucros cessantes como medida objetiva de aferição daquilo que o comprador teria obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel (Tema 996), senão vejamos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. CASO FORTUITO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamentos decisórios. Reconsideração. 2. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 3. Na hipótese, o Tribunal de origem não constatou a ocorrência de excludente de nexo de causalidade para justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. Incidência da Súmula 7 do STJ. **4. 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. Precedentes.** [...] 7. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, para reconhecer a legalidade da cláusula de tolerância e afastar o pagamento de indenização por danos morais.**

(STJ - AgInt no AREsp: 1957756 RO 2021/0246485-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 14/03/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/04/2022). (Grifei).

Na hipótese, o juízo primevo reconheceu o direito da autora ao recebimento de lucros cessantes, fixado no percentual de 0,5 (meio por cento), patamar adequado, e que,



contrariamente ao alegado pela construtora apelante, teve como base de incidência o valor efetivamente pago.

Por fim, se esclarece que construtora apelante não impugnou especificamente a eventual impossibilidade ou não da cumulação dos lucros cessantes com a multa prevista em contrato, direito reconhecido na sentença, que, diante da ausência de irrisignação da apelante, não poderá ser objeto de análise por este juízo “*ad quem*”.

Do Dano Moral

No que concerne a alegação da apelante de que inexistiria comprovação de lesão extrapatrimonial que justifique a fixação de indenização a título de dano moral, impõe-se tecer algumas considerações.

Como é sabido, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

No caso *sub examine*, tenho que o inadimplemento contratual, consubstanciado no injustificado atraso na entrega do imóvel por significativo período, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem desse importe, cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de modo que seu descumprimento, sem dúvida enseja efetivo lesão extrapatrimonial suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pela construtora na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PRELIMINARES. NÃO ACOLHIDAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA INCONTROVERSO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS. MANTIDOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Preliminares. Não acolhidas

2. Estando incontroverso nos autos o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, resta configurado o direito dos Apelados de receberem indenização por lucros cessantes durante o período da mora, visto que é uníssono na jurisprudência da Corte Superior que o prejuízo dos compradores, nesta hipótese, é presumido.

3. Entendo que a condenação em dano moral deve ser mantida, tendo em vista que há situações particulares nas quais se pode



detectar uma anormal violação dos direitos da personalidade do promitente-comprador decorrente do atraso. Foi o que ocorreu no caso em tela. Digo isso, porque o prazo para entrega do apartamento estava previsto para dezembro/2009, porém o mesmo só foi entregue no dia 23/02/2012, ou seja, soma-se mais de dois anos de demora, o que, a meu ver, demonstra não se tratar de mero inadimplemento contratual.

4. Recurso de Apelação conhecido e desprovido à unanimidade.

(TJ-PA – APC 0055720-72.2011.8.14.0301. Relator Des. Ricardo Ferreira Nunes. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 14/03/2023. Publicado em 21/03/2023). (Grifei).

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. MÉRITO. **ATRASO DA OBRA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1002 STJ. DANO MORAL. EXCESSO DE PRAZO. CARACTERIZADO.** SUCUMBÊNCIA EM DESFAVOR DAS RÉS. DECAIMENTO DA PARTE AUTORA NA PARTE MÍNIMA DO PEDIDO. AUSÊNCIA DE INOVAÇÃO FÁTICA-JURÍDICA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DE AGRAVO INTERNO.

1. A preliminar de ilegitimidade passiva não deve prosperar considerando que as construtoras, em razão da responsabilidade solidária, são partes legítimas para configurarem passivamente no feito em razão da relação jurídica firmada com o consumidor.

2. Em face do atraso na entrega do imóvel, resta caracterizado o inadimplemento contratual a ensejar a restituição integral dos valores pagos pelos compradores, em observância à Súmula 543 do STJ.

3. Não se aplica à hipótese o Tema 1002 do STJ que determina a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado, considerando que o desfazimento do negócio jurídico ocorreu diante do atraso na entrega do imóvel por culpa dos promitentes vendedores.

4. No que diz respeito à condenação em danos morais, a jurisprudência pátria e a doutrina vêm entendendo que este tipo de rescisão contratual por inadimplência da promitente vendedora por atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera a respectiva responsabilidade, todavia, em caso de excesso de prazo, extrapola-se o mero aborrecimento. Precedentes do STJ.

5. No que se refere à sucumbência, anoto que a parte autora decaiu da parte mínima do pedido, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC/2015, devendo, desse modo, a ré arcar integralmente com o ônus sucumbencial. Ademais, a teor da Súmula n. 326 do STJ, “na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca”, igualmente, não



cabe a referida incidência.

6. Ausente qualquer inovação na situação fática-jurídica estampada na decisão monocrática combatida, o recurso não merece provimento, por uma questão de lógica jurídica da matéria de direito tratada e, principalmente, em nome da segurança jurídica.

7. Confirmar-se a decisão objurgada, que se mostra correta não merecendo reparos, é medida que se impõe, aplicando-se *ope legis*, a multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.

8. Agravo interno conhecido e desprovido.

(TJ-PA – APC 0025783-07.2017.8.14.0301. Relator Des. Leonardo de Noronha Tavares. 1ª Turma de Direito Privado. Julgado em 21/02/2022. Publicado em 03/03/2022). (Grifei).

Dessa forma, entendo que restou configurado situação que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, mormente o período significativo de atraso na entrega do imóvel, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil.

Da Minoração dos Danos Morais

Acerca do valor dos danos marais, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se adequado o *quantum* indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), encontrando-se, inclusive em consonância aos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência deste Tribunal em casos similares, conforme precedente *in verbis*:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1[...]. 3) Entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte das Incorporadoras apelantes e, em contrapartida, não restou comprovado nos autos o inadimplemento por partes dos compradores, ora apelados, pelo que não é possível imputar a estes a causa da rescisão contratual. 4) Dada a culpa exclusiva das Incorporadoras na rescisão do contrato, os compradores devem receber a integralidade dos valores pagos conforme estabelecido na sentença combatida, que está em consonância ao enunciado da súmula 543 do STJ. 5) Danos morais devidos. A mora das Incorporadoras perdurou prazo superior a 01 (um) ano, o que configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais aos autores, pelo que entendo devida tal parcela. 6) Entretanto, é necessário quantificar a lesão sofrida com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade,



com a devida correlação entre o dano gerado e a realidade dos fatos, pelo que concluo pela redução do quantum arbitrado para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida pelo INPC a partir da publicação desta decisão (súmula 362 do STJ), acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do evento danoso (súmula 54 STJ). 7) Recurso conhecido e parcialmente provido.

(TJ-PA – APC 2020.02616514-47. Rel. Des. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. 1ª Turma de Direito Privado. Julgado em 18/11/202. Publicado em 18/11/2020). (Grifei).

Destarte, tenho que o valor fixado em sentença, no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pela autora, não sendo exacerbado ao ponto de ensejar a sua minoração.

Do Saldo Devedor

No que concerne ao saldo devedor, cumpre ressaltar que contrariamente ao alegado pela construtora apelante, a sentença vergastada não confirmou a decisão liminar que havia determinado o congelamento do saldo devedor.

De igual modo, o juízo primevo manteve o INCC para efeito de atualização do saldo devedor, permanecendo, assim, o índice já previsto em contrato.

Destarte, entendo que o recurso de apelação interposto pela construtora requerida, merece acolhimento apenas quanto ao reconhecimento da validade da cláusula de tolerância.

RECURSO DE APELAÇÃO DA AUTORA ECOTOMO S/S LTDA

Cinge-se a controvérsia recursal a necessidade de manutenção da decisão liminar e da *astreintes* nela fixada; a incidência dos lucros cessantes sobre o valor total do imóvel e sua correção pelo IPCA; o congelamento do saldo devedor; bem como merecer majoração o *quantum* indenizatório fixado a título de danos morais.

Da Revogação da Decisão Liminar

Analisando os autos, verifica-se que mm decisão liminar (ID. 5801216), o juízo primevo deferiu parcialmente antecipação de tutela para determinar o congelamento do saldo devedor a partir de agosto/2013, bem como o pagamento de aluguéis no valor de R\$17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais) mensais, fixando *astreintes* para o eventual descumprimento.

Ocorre que ao prolatar sentença, o juízo de origem não confirmou a decisão liminar, afastando o congelamento do saldo devedor e modificando os lucros cessantes, definindo-o no percentual de 0,5 (meio por cento) sobre o valor efetivamente pago, revogando assim as



astreintes incidentes em razão do *decisum* interlocutório.

Pois bem, entendo não confirmada em sentença a obrigação cominada liminarmente, incabível a manutenção da incidência da multa cominatória dela decorrente.

Outrossim, ainda que se argumente que a obrigação de pagar aluguéis a título de lucros cessantes sofreu apenas modificação de percentual e de sua base de incidência, é pacífico na jurisprudência pátria, a impossibilidade de fixação de multa por descumprimento em obrigação de pagar.

Corroborando o posicionamento supra, vejamos precedente do STJ, *in verbis*:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PLANO DE SAÚDE. OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE PAGAR. MULTA DIÁRIA ARBITRADA. DESCUMPRIMENTO APENAS DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR. DESCABIMENTO DA PENALIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte Superior dispõe que, nas obrigações de pagar quantia certa, é descabida a fixação de multa diária como forma de compelir a parte devedora ao cumprimento da prestação que lhe foi imposta. Precedentes. 2. Na hipótese, consistindo o comando judicial em obrigações de fazer e de pagar e, tendo sido descumprida tão somente esta, não era mesmo devida a incidência de multa diária. 3. Agravo interno desprovido.

(STJ - AgInt no AREsp: 1441336 SP 2019/0025873-4, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 19/08/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/08/2019). (Grifei).

Desse modo, revela-se incabível a pretensão da empresa apelante de manter as astreintes, seja em razão da revogação da decisão liminar, seja em razão da própria impossibilidade de sua incidência no âmbito de obrigação de pagar.

Do Congelamento do Saldo Devedor

Acerca do saldo devedor, é cediço ser incabível o congelamento da correção monetária mesmo durante o período de mora da construtora, isto porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa dos compradores, ora apelantes.

Nesse sentido, vejamos arresto da Corte da Cidadania, *in verbis*:



AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. **CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MORA DA CONSTRUÇÃO. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. DEVIDA. PRECEDENTES. 1. É devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente.** Precedente: AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe de 20/03/2017. 2. Agravo interno ao qual se nega provimento.

(STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1216865 MA 2017/0322090-2, Relator: Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Data de Julgamento: 25/09/2018, T4 - Quarta Turma, Data de Publicação: DJe 28/09/2018). (Grifei).

Noutra ponta, é sabido que, após o prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, cessa a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial que reflete o custo da construção civil, ou seja, o INCC, o qual deverá ser substituído pelo IPCA.

Acerca da matéria, destaco precedente desta Egrégia Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA – DECISÃO QUE DETERMINOU O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR- IMPOSSIBILIDADE – CORREÇÃO MONETÁRIA QUE APENAS REPÕE PERDAS INFLACIONÁRIAS – APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL, INCLUÍDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, APÓS A QUE A CORREÇÃO SE FARÁ PELO IPCA, SALVO SE O INCC FOR MENOR. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.

(TJ-PA – AI 0003350-73.2016.8.14.0000. Relator Des. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. 1ª Turma de Direito Privado. Julgado em 05/07/2021. Publicado em 20/07/2021). (Grifei).

Desse modo, considerando a inaplicabilidade do INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra, deve incidir para efeito de correção do saldo devedor, na hipótese, o IPCA a partir do exaurimento do prazo de tolerância, salvo se o INCC do período for menor, situação em que este prevalecerá, a teor do Tema 996 do STJ.



Da Base de Incidência dos Lucros Cessantes

Conforme perfilhado no exame do recurso de apelação da construtora, ocorrendo o inadimplemento contratual pertinente a entrega do imóvel no prazo estabelecido em contrato, presume-se a ocorrência de lucros cessantes que deve ser fixado entre o percentual de 0,5% (meio por cento) a 1% (um por cento).

A empresa autora se insurge, entretanto, contra a base de incidência dos lucros cessantes, definido da sentença como o valor efetivamente pago pelo comprador, enquanto a autora/recorrente defende que o percentual deve incidir sobre o valor do imóvel previsto em contrato.

Nesse contexto, é forçoso reconhecer que a jurisprudência das Turmas de Direito Privado desta Corte, acompanhando entendimento consagrado nos demais Tribunais pátrios, perfilha que os lucros cessantes fixados à título de aluguéis nos casos de atraso na entrega da obra, devem incidir sobre o valor atualizado do imóvel previsto no contrato.

Corroborando o posicionamento supra, vejamos precedentes desta Colenda 2ª Turma de Direito Privado:

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO DE OBRA. INSURGÊNCIA QUANTO A INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS NA MODALIDADE DE LUCROS CESSANTES. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES EM 0,5% SOBRE O VALOR CONTRATUAL DO IMÓVEL ATUALIZADO. DANO MORAL QUE EXTRAPOLA O MERO DISSABOR. VALOR DA INDENIZAÇÃO DENTRO DA RAZOABILIDADE. RESCISÃO CONTRATUAL OCORRIDA EM VIRTUDE DO ATRASO NA OBRA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. RECURSOS DE AGRAVO INTERNO CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS. 1. Sobrestamento do processo em razão da pendência de julgamento dos recursos especiais 1985727 e 1968096. Não cabimento. 2. **Decisão monocrática se encontra de acordo com a jurisprudência do TJE/PA, Danos materiais na modalidade de lucros cessantes, manutenção em 0,5% sobre o valor contratual do imóvel atualizado. 3. Incontroversa nos autos a extrapolação do prazo contratual de entrega da obra/imóvel. 4. Diante da mora na entrega do empreendimento, que extrapola o mero dissabor, existente os danos morais e os lucros cessantes incidentes a partir da extrapolação do prazo de tolerância. 5. Atraso na obra. Culpa exclusiva do promitente vendedor. Devolução integral. Cabimento. 5. Danos morais mantidos no montante de R\$15.000,00 (quinze mil reais), mostra-se razoável e condizente com o dano sofrido. 6. Recursos conhecidos e desprovidos.**

(TJ-PA – AI 0639674-80.2016.8.14.0301. Relator Des. José Torquato Araújo de Alencar. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 07/12/2022.



Publicado em 07/12/2022). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO DE OBRA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES DO STJ. DECISÃO SURPRESA. INEXISTÊNCIA. ARBITRAMENTO EM 0,5%. VALOR DO CONTRATO. PRECEDENTES DO TJ/PA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, À UNANIMIDADE.

1. Decisão agravada que determinou o pagamento dos lucros cessantes presumidos, na quantia de 1% do valor do imóvel apresentado no contrato de compra e venda, juntado na inicial, a ser pago mensalmente, até o décimo dia útil de cada mês.

2. Entendimento pacífico do STJ sobre a incidência de danos materiais na modalidade lucros cessantes para o caso de atraso na entrega de empreendimento imobiliário, sendo presumido o prejuízo do comprador. Precedentes.

3. O artigo 9º, §1º, I, do CPC, excepciona a regra da formação do contraditório quando a decisão prolatada pelo juiz se referir a tutela provisória de urgência. Ausência de nulidade

4. Segundo a tese firmada pelo STJ, “no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado (...) (REsp 1729593/SP)”. No caso concreto, à míngua de elementos concretos nos autos para apurar o valor do aluguel da região, entendo que deve ser aplicado o valor de 0,5%. Precedentes do TJ/PA.

5. Agravo de Instrumento conhecido e parcialmente provido, à unanimidade.

(TJ-PA – AI 0801574-63.2020.8.14.0000. Relator Des. Ricardo Ferreira Nunes. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 19/10/2021. Publicado em 27/10/2021). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA OBRA. DANO PRESUMIDO. OS TERMO FINAL CORRESPONDE A DATA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES STJ. QUANTUM DE 0,5% SOBRE O VALOR DO OBJETO DO CONTRATO. PATAMAR RAZOÁVEL. PRECEDENTES DESTA CORTE. LUCROS CESSANTES A SER COMPUTADO EM SENTENÇA, EM RAZÃO DE QUE O BEM IMÓVEL JÁ FOI DEVIDAMENTE ENTREGUE. RECURSO PROVIDO.

I- Restou firmado em sede de recurso repetitivo que é cabível o pagamento de lucros cessantes quando do atraso na entrega da obra de imóvel adquirido na planta. (Resp. n. 1729593/SP), sendo que o termo final dos aluguéis corresponde a data da efetiva entrega do imóvel.



II - Sobre o *quantum* de lucros cessantes, este Tribunal tem firmado o posicionamento no sentido de considerar proporcional a quantia entre 0,5% a 1% do valor do contrato. Sendo plausível que no presente caso se atribua o patamar de 0,5%.

III - em função de já ter ocorrido a entrega do bem imóvel ao adquirente, ora agravado, não há razão de se manter a tutela de urgência, concernente ao pagamento de aluguéis, no presente momento. De modo que a quantia dos lucros cessantes do período em que houve o atraso na obra deve ser averiguado pelo juízo singular quando da prolação da sentença e/ou eventual fase de liquidação de sentença.

IV - Recurso conhecido e provido.

(TJ-PA – AI 0802581-95.2017.8.14.0000. Relatora Desa. Gleide Pereira de Moura. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 17/11/2020. Publicado em 04/12/2020). (Grifei).

Ora, o aludido critério permite a fixação de importe mais próximo ao valor de aluguel compatível com imóvel adquirido, outrossim, limitar os lucros cessantes apenas ao montante efetivamente pago acabaria por premiar aquele que deu causa ao inadimplemento contratual, visto que a quitação integral pelo comprador do valor pactuado, pressupõe o cumprimento das obrigações assumidas pela construtora, o que, não ocorreu na hipótese.

Assim, entendo que a sentença vergastada deve ser reformada neste ponto, passando os lucros cessantes a incidir sobre o valor atualizado do imóvel previsto em contrato.

Da Majoração dos Danos Morais

No que concerne ao pedido de majoração do quantum indenizatório, conforme destacado no recurso de apelação da construtora, o valor fixado em sentença, no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pela autora, não sendo diminuto a ponto de ensejar a sua majoração.

Dos Múnus Sucumbenciais

Por fim, considerando que a parte autora/apelante logrou êxito na maior parte dos seus pedidos, quais sejam, a declaração de inadimplemento contratual, o reconhecimento de danos morais e de danos materiais (lucros cessantes), deve ser reconhecido seu decaimento mínimo na demanda e, por conseguinte, o múnus da parte requerida de suportar o pagamento dos ônus sucumbenciais.



DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** dos Recursos de Apelação para:

DAR PARCIAL PROVIMENTO ao interposto pela requerida Construtora Village Ltda para reconhecer a validade da cláusula de tolerância prevista em contrato.

DAR PARCIAL PROVIMENTO ao interposto pela autora Ecotomo S/S Ltda para fixar o IPCA como índice de correção do saldo devedor a partir do esgotamento do prazo de tolerância, salvo se o INCC do período for menor; definir como base de incidência dos lucros cessantes, o valor atualizado do imóvel previsto em contrato; bem assim declarar o decaimento da parte autora, condenando a construtora demandada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) do valor da condenação, mantendo, outrossim, a sentença vergastada em seus demais termos. **É como voto.**

Belém/PA, 27 de junho de 2023.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora



EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – APELAÇÃO DA CONSTRUTORA VILLAGE LTDA – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA – ATRASO DE OBRA – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS – VALIDADE – LUCROS CESSANTES – OCORRÊNCIA – TEMA 996 DO STJ – ATRASO POR LAPSO SIGNIFICATIVO – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – MINORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR ADEQUADO – APELAÇÃO DA AUTORA ECOTOMO S/S LTDA – ASTREINTES – OBRIGAÇÃO DE PAGAR – IMPOSSIBILIDADE – REVOGAÇÃO DE LIMINAR – SALDO DEVEDOR – CONGELAMENTO – DESCABIMENTO – SUBSTITUIÇÃO DO INCC PELO IPCA APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA – LUCROS CESSANTES – PERCENTUAL DE 0,5 QUE DEVE INCIDIR SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO – JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE – MAJORAÇÃO DOS DANOS MORAIS – IMPOSSIBILIDADE – ADEQUAÇÃO DO VALOR FIXADO NA ORIGEM – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – INOCORRÊNCIA – DECAIMENTO MÍNIMO DA PARTE AUTORA – REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA – RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.

Recurso de Apelação da Requerida Construtora Village Ltda

- 1 – Tratando-se de demanda que envolve uma relação de direito do consumidor, é cabível a inversão do ônus da prova em favor da parte hipossuficiente, a teor do art. 6º, inciso VIII, do CDC.
- 2 – Não é ilegal a previsão em contrato de elastecimento do prazo para entrega do imóvel, no limite de 180 (cento e oitenta) dias, uma vez que além de constituir prática comum no âmbito imobiliário, em razão dos inúmeros intempéries que ensejam alterações no andamento da edificação, tal prorrogação foi livremente pactuada pelos contratantes.
- 3 – Excedido o prazo previsto em contrato para a entrega do imóvel, contabilizado inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, resta incontroverso o atraso da obra e, por conseguinte, a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento contratual.
- 4 – A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel (Tema 996).
- 5 – Hipótese em que, o juízo primevo reconheceu o direito da autora ao recebimento de lucros cessantes, fixado no percentual de 0,5 (meio por cento), patamar que se revela adequado.
- 6 – Insta esclarecer que a construtora apelante não impugnou especificamente a eventual impossibilidade ou não da cumulação dos lucros cessantes com a multa prevista em contrato, direito reconhecido na sentença, que, diante da ausência de irrisignação da apelante, não poderá



ser objeto de análise por este juízo “*ad quem*”.

7 – O inadimplemento contratual, consubstanciado no injustificado atraso na entrega do imóvel por significativo período, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem desse importe, cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de modo que seu descumprimento, sem dúvida enseja efetivo lesão extrapatrimonial suscetível de indenização.

8 – O valor fixado em sentença a título de danos morais, no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pela autora, não sendo exacerbado ao ponto de ensejar a sua minoração.

9 – No que concerne ao saldo devedor, cumpre ressaltar que contrariamente ao alegado pela construtora apelante, a sentença vergastada não confirmou a decisão liminar que havia determinado o congelamento do saldo devedor.

Recurso de Apelação da Autora Ecotomo S/S Ltda

10 – Revela-se incabível a pretensão da empresa autora/apelante de manter as astreintes, seja em razão da revogação da decisão liminar, seja em razão da própria impossibilidade de sua incidência por se tratar de obrigação de pagar.

11 – É incabível o congelamento da correção monetária mesmo durante o período de mora da construtora, isto porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa dos compradores.

12 – Após o prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, cessa a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial que reflete o custo da construção civil, ou seja, o INCC, o qual deverá ser substituído pelo IPCA.

13 – A jurisprudência desta Corte, perfilha que os lucros cessantes fixados à título de aluguéis nos casos de atraso na entrega da obra, devem incidir sobre o valor atualizado do imóvel previsto no contrato.

14 – No que concerne ao pedido de majoração do quantum indenizatório, conforme destacado no recurso de apelação da construtora, o valor fixado em sentença a título de danos morais, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pela autora, não sendo diminuto a ponto de ensejar a sua majoração.

15 – Por fim, considerando que a parte autora/apelante logrou êxito na maior parte dos seus pedidos, quais sejam, a declaração de inadimplemento contratual, o reconhecimento de danos morais e de danos materiais (lucros cessantes), deve ser reconhecido seu decaimento mínimo na demanda e, por conseguinte, o múnus da parte requerida de suportar o pagamento dos ônus sucumbenciais.

16 – Recursos de Apelação **Conhecidos** para:

16.1 – **Dar Parcial Provisório** ao interposto pela requerida **Construtora Village Ltda** para reconhecer a validade da cláusula de tolerância prevista em contrato.

16.2 – **Dar Parcial Provisório** ao interposto pela autora **Ecotomo S/S Ltda** para fixar o IPCA como índice de correção do saldo devedor a partir do esgotamento do prazo de tolerância, salvo se o INCC do período for menor; definir como base de incidência dos lucros cessantes, o valor



atualizado do imóvel previsto em contrato; bem assim declarar o decaimento da parte autora, condenando a construtora demandada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) do valor da condenação, mantendo, outrossim, a sentença vergastada em seus demais termos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na **Sessão Ordinária realizada em 27 de junho de 2023**, na presença do Exmo. Representante da Doutra Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO** aos **Recursos de Apelação** interposto pelos litigantes, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora Relatora

