



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 2014.3.021041-3

AGRAVANTES : LONDRES INCORPORADORA LTDA. E OUTROS
ADVOGADOS : CÁSSIO CHAVES CUNHA E OUTROS
AGRAVADA : ANA CAROLINA DA SILVA
ADVOGADOS : HÉLIO DE XEREZ OLIVEIRA GÓES JÚNIOR E OUTROS
RELATOR : DES. RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA: CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL SUPERIOR AO ADMITIDO NO PACTO, INCLUINDO TOLERÂNCIA CONTRATUAL. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. DANOS MATERIAIS CONFIGURADOS SOB A VERTENTE DOS DANOS EMERGENTES. CULPA EXCLUSIVA DA AGRAVANTE. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR TAMBÉM DEFERIDO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO, À UNANIMIDADE.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 4ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do Agravo de Instrumento, porém negar-lhe provimento, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Esta sessão foi presidida pela Exmo. Sr. Des. José Maria Teixeira do Rosário.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao décimo oitavo dia do mês de julho de 2016.

RICARDO FERREIRA NUNES
Desembargador Relator

PROCESSO: 2014.3.021041-3
SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Agravantes : Londres Incorporadora Ltda. e Outros
Advogados : Cássio Chaves Cunha e Outros
Agravada : Ana Carolina da Silva
Advogados : Hélio de Xerez Oliveira Góes Júnior e Outros
Relator : Des. Ricardo Ferreira Nunes

RELATÓRIO



Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, sendo Agravantes LONDRES INCORPORADORA LTDA. e OUTROS e Agravada ANA CAROLINA DA SILVA, conforme inicial de fls. 02/27, acompanhada dos documentos de fls. 28/149.

O presente recurso se insurge contra a decisão do Juízo monocrático na Ação Indenizatória por Danos Materiais e Morais c/c Pedido de Tutela Antecipada proposta pela Agravada contra as Agravantes, feito tramitando no Juizado da 7ª Vara Cível da Capital (Proc. nº 0020095-69.2014.814.0301).

Eis a decisão ora agravada:

Vistos, etc.

ANA CAROLINA DA SILVA, qualificada na inicial, ajuizou a presente AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS POR ATRASO EM ENTREGA DE IMÓVEL COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA contra PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e OUTRO.

Juntou documentos de fls. 26/66.

Segundo consta na inicial, a autora formalizou Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda com os réus em 12 de janeiro de 2012, referente ao seguinte objeto: 01) unidade nº. 301, bloco 12, 3º pavimento, localizada no empreendimento ¿CITTÁ MARIS¿

Alega que, conforme estabelecido no respectivo contrato (item 05 da folha de rosto do contrato), o réu se comprometeu em concluir a supracitada unidade em 31/10/2013, contudo, constou no contrato que a entrega poderia ser prorrogada por 180 (cento e oitenta) dias, com prazo fatal, portanto, em 31/04/2014.

Aduz que o imóvel não foi entregue na data prevista no contrato pactuado entre as partes, o que a impossibilitou de usufruir do mesmo para fins de obter renda mediante aluguel.

Requer a tutela antecipada para que este Juízo declare a nulidade da cláusula que prevê o prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias; para que o réu seja compelido a entregar a unidade imobiliária no prazo de 30 (trinta) dias; para que o réu efetue o pagamento de lucros cessantes referentes aos meses de aluguel vencidos e vincendos, no valor de R\$ 1.168,38 (um mil, cento e sessenta e oito reais e trinta e oito centavos), até a efetiva entrega do imóvel, sob pena de multa; para que este Juízo defira o pedido de depósito judicial das parcelas vincendas pela autora; a fim de que este Juízo determine o congelamento do saldo devedor da autora.

É o relatório.

D E C I D O.

Nos termos do art. 273 do Código Processual Civil, a concessão da tutela antecipada deve ser analisada e deferida quando houver prova inequívoca e verossimilhança da alegação do autor.

A prova inequívoca, ou seja, a evidência capaz de conferir verossimilhança à alegação, requisito necessário à concessão da tutela antecipada, reside no inadimplemento contratual da promitente-vendedora, ora requerida, quanto ao atraso da entrega das unidades



objetos dos contratos firmados, prevista para 31/10/2013.

Por outro lado, o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação decorre das gravosas conseqüências advindas de tal atraso, visto que a autora, na esperança de ter um imóvel próprio para moradia ou aluguel, arcando com suas obrigações previstas no contrato de compra e venda, têm que arcar com despesa extra de aluguel.

No que se refere ao pedido de anulação da cláusula contratual, entendo que a cláusula invocada como abusiva em relação à prorrogação do prazo de entrega do imóvel é válida.

Neste passo, oportuna a lição de Sílvio de Salvo Venosa, em sua obra *Direito Civil - 5ª edição* - Editora Atlas - São Paulo - 2005 - págs. 406/407, quanto à força obrigatória dos contratos:

"Um contrato válido e eficaz deve ser cumprido pelas partes: pacta sunt servanda. O acordo de vontades faz lei entre as partes (...).

Essa obrigatoriedade forma a base do direito contratual. O ordenamento deve conferir à parte instrumentos judiciais para obrigar o contratante a cumprir o contrato ou a indenizar pelas perdas e danos. Não tivesse o contrato essa força obrigatória, estaria estabelecido o caos. Ainda que se busque o interesse social, tal não deve contrariar tanto quanto possível a vontade contratual, a intenção das partes."

Assim, não se deve olvidar que o contrato, uma vez livremente pactuado, deve ser seguido em respeito à palavra dada, na qual se traduz a chamada confiança pública.

A meu ver, portanto, o prazo para a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias é razoável, consoante a pacífica jurisprudência.

Vejamos:

"Compromisso de compra e venda. Dano moral e material. Autor afirma que o atraso na entrega da obra lhe causou diversos prejuízos, pretendendo a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais e materiais. Possibilidade de atraso da obra por seis meses prevista em contrato. (...) Manifesta improcedência da ação." (Apel. 0111.961-28.2009.87.26.0002, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 09/12/2010).

No caso em comento, cabe o deferimento parcial da tutela antecipada como forma de compensação dos prejuízos demonstrados nos autos oriundos do inadimplemento contratual de responsabilidade da requerida.

Ante o exposto, DEFIRO em parte, o pedido de tutela antecipada, para determinar que os réus arquem, imediatamente, com os custos do aluguel do imóvel, já no valor atualizado, devendo depositar em juízo os meses de locação no valor que entendo como razoável de R\$ 1.168,38 (um mil, cento e sessenta e oito reais e trinta e oito centavos), no prazo de 10 (dez) dias, desde o fim do prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias até a data da presente decisão, bem como os meses subsequentes até a efetiva entrega dos imóveis, a serem depositados todo dia 05 (cinco) de cada mês.

Determino, ainda, o congelamento do saldo devedor, a contar do fim do prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias.

Por fim, defiro o pedido de depósito judicial das parcelas vincendas



pela parte autora, o que deverá ser feito no prazo de 05 (cinco) dias.

Ressalto que a presente decisão pode ser revogada ou modificada no decorrer do processo, se necessário, conforme artigo 273, § 4º do Código de Processo Civil.

No caso de descumprimento desta decisão por parte dos requeridos, aplico multa diária no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais).

Defiro o pedido de inversão do ônus da prova.

Defiro o pedido de justiça gratuita.

CITE-SE a(s) parte(s) ré, para que, querendo, apresente(m) sua resposta ao presente pedido no prazo legal de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 297 do CPC, sob pena de se presumirem aceitos os fatos alegados pelos autores na inicial, conforme artigos 285 e 319 do CPC.

Apresentada a contestação, se o(a) ré(u) alegar preliminares, intime-se o(a) autor(a) para se manifestar no prazo de 10 (dez) dias (CPC, art. 327), bem como para dizer se pretende a produção de provas, devendo especificá-las e justificá-las;

Intime-se. Cumpra-se.

Servirá o presente por cópia digitada como mandado, na forma do Provimento nº 003/2009 da Corregedoria da Região Metropolitana de Belém.

Coube-me o feito por distribuição.

Em despacho de fls. 152/154, indeferi a concessão de efeito suspensivo ao recurso requerido pelas recorrentes, determinei a intimação do juízo prolator da decisão agravada para, no prazo legal, prestar as informações de estilo e a da agravada para, querendo, no prazo legal, apresentar contrarrazões.

O Juízo a quo não prestou as informações de estilo, assim como não foram apresentadas contrarrazões, conforme certidão às fls. 160.

É o relatório.

Remetam-se os autos à Secretaria da 4ª CCI, nos termos do art. 931 e seguintes do NCPC.
Belém,

Des. Ricardo Ferreira Nunes
Relator



PROCESSO: 2014.3.021041-3
SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Agravantes : Londres Incorporadora Ltda. e Outros
Advogados : Cássio Chaves Cunha e Outros
Agravada : Ana Carolina da Silva
Advogados : Hélio de Xerez Oliveira Góes Júnior e Outros
Relator : Des. Ricardo Ferreira Nunes

VOTO

Quando da apreciação do pedido de tutela antecipada requerida pelo ora Agravante, proferi a seguinte decisão, ora reproduzida como razões de decidir.

O recurso não comporta provimento.

Vejo que, a parte Agravada ingressou com a ação acima identificada, contra a Agravante, onde alegou ter adquirido, em 12.01.2012, a unidade habitacional nº 301 – Bl. 12 – 3º pavimento do empreendimento Cittá Maris, com promessa de entrega até 31.10.2013, com prorrogação até 30.04.2014, sendo que, até o mês de maio deste ano de 2014, ainda não houve a entrega do imóvel, justificando a ação proposta, para pedir pela condenação da Agravante no ressarcimento dos danos materiais e morais. Requereu em sede de tutela antecipada, o pagamento pela Agravante das despesas de aluguel até a entrega do imóvel e o congelamento do saldo devedor no fim do prazo de prorrogação para a entrega do referido imóvel.

Analisando a documentação carreada, vejo que, a entrega do imóvel adquirido pela Agravada estava prevista para o dia 31.10.2013, consoante documento de fls. 57/59. Consta ainda do contrato um prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel, consoante se infere do inciso VII, às fls. 65. O contrato de compra e venda do imóvel está devidamente formalizado, não havendo dúvida quanto à compra e venda da unidade imobiliária apontada.

Vejo que o documento de fls. 112/117, comprova a existência de



relação locatícia em favor da Agravada, demonstrando que a mesma está morando em imóvel alugado, mediante pagamento do aluguel mensal reajustado de R\$1.168,38 (um mil cento e sessenta e oito reais e trinta e oito centavos), conforme documento às fls. 127.

No meu entender, os documentos não possibilitam margem de dúvida acerca da demonstração da verossimilhança das alegações, restando comprovado que o imóvel não foi entregue na data combinada, já tendo expirado inclusive, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para que o imóvel fosse entregue. Igualmente, comprovam os documentos os prejuízos materiais que estão sendo gerados para a Agravada, diante da inadimplência da Agravante, restando demonstrado o pagamento mensal de aluguel. Portanto, presentes os requisitos do artigo 273 do CPC, impõe-se a manutenção da decisão agravada.

Nesta conformidade, entendo também como correta a decisão do magistrado singular determinando o congelamento do saldo devedor a contar do fim do prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias.

Destarte, pelo acima exposto, nego o efeito suspensivo ao recurso.

1. Considerações sobre aplicação intertemporal do Código de Processo Civil:

Primeiramente, urge salientar que, como cediço, em sede de agravo de instrumento, o julgamento deve ater-se ao acerto ou eventual desacerto da decisão prolatada em primeiro grau, abstraindo-se o quanto possível de se adentrar ao *meritum causae* discutido na demanda principal, cingindo-se, pois, à decisão vergastada.

Impende frisar que o Novo Código de Processo Civil/2015 o qual entrou em vigor em 18/03/2016, tem aplicação imediata por se tratar de norma processual. Contudo, nos termos do artigo 14 do Novo Código de Processo Civil/15 "A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada."

Assim, em que pese a entrada em vigor do NCPC/15, esclareço que em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados, o presente recurso será analisado sob a ótica do antigo CPC/73, uma vez que interposto o recurso de agravo de instrumento sob a vigência da antiga lei processual.

Nessa linha, vale transcrever trecho do julgamento do STJ onde prescreve que: "(...) A lei vigente à época da prolação da decisão que se pretende reformar é que rege o cabimento e a admissibilidade do recurso.(...)" (REsp nº.:1.132.774/ES).

Assim, passo a analisar o mérito do recurso.

2. Razões Recursais.

2.1. Dos Danos Materiais:

Pois bem. Após examinar detidamente o presente caderno processual chega-se à conclusão de que o recurso de Agravo de Instrumento



interposto não merece provimento.

No que tange à controvérsia recursal, o art. 273, do CPC, dispõe que pode o Juiz antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela: "desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e: I- haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou II- fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou manifesto propósito protelatório do réu."

Outro não é o ensinamento de Sérgio Bermudes, em sua obra A Reforma do Código Processo Civil - Saraiva – 1996 - p. 29: "É indispensável a prova inequívoca, evidente, manifesta da alegação do autor, com intensidade para convencer o juiz de que a alegação ou alegações são verossímeis, isto é, que pareçam verdadeiras."

Analisando detidamente os documentos que instruem o feito, verifico que restou plenamente demonstrado que a data prevista para a entrega da obra, de acordo com o contrato, era 31/10/2013, com tolerância por mais 180 dias (fls. 58 e 65), prorrogando tal prazo para 30/04/2014, o que já se esvaiu, tendo em vista que o pacto foi firmado em 12/01/2012, demonstrando a verossimilhança das alegações.

Outrossim, o contrato de locação (fls. 112/117) corrobora que a Agravada não está residindo em casa própria, em função da não entrega do apartamento, e continua arcando com essa despesa há mais de dois anos, o que demonstra o periculum in mora.

Note-se que não há previsão no contrato de Cláusula Penal para eventual atraso na entrega da obra, mas tão somente para desfazimento do negócio, o que não é o caso, uma vez que a recorrida busca a entrega do imóvel.

Ora, por óbvio que o pagamento de aluguéis por parte dos adquirentes do imóvel após o avençado para a entrega implica em perigo na demora, já que quem adquire um imóvel com fins de estabelecer ali a sua moradia se planeja, inclusive financeiramente, pautando-se no Princípio da Boa-Fé, contando que o pactuado será devidamente cumprido, mormente quando já cumpriam a parte que lhes cabia pontualmente.

Insta ressaltar que o caso trata de danos materiais sob a vertente dos danos emergentes, e não de lucros cessantes, uma vez que se verifica o efetivo prejuízo experimentado pelo agravada, ou seja, a redução patrimonial que obteve, e não necessariamente o que razoavelmente deixou de ganhar (lucros cessantes).

Portanto, estando demonstrados a verossimilhança das alegações e o periculum in mora, nessa análise de cognição sumária, penso estar preenchidos os requisitos do artigo 273, do CPC, acrescentando que é sabido que, conforme o entendimento que se formou na jurisprudência dominante, há relação de consumo entre a empresa que se obriga à construção de unidades imobiliárias e os promitentes compradores, sendo aplicável o regramento que se contém no Código de Defesa do Consumidor. Nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO. ATRASO VERIFICADO E QUE EXCEDE, EM MUITO, O PRAZO DA PRORROGAÇÃO PREVISTA EM CONTRATO. CLÁUSULA PENAL.



INEXISTÊNCIA. FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS. POSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. - Para a concessão da tutela antecipada, é necessário o preenchimento dos requisitos do art. 273 do CPC: verossimilhança das alegações, decorrente de prova inequívoca, e receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

- Assim, constatado significativo atraso na entrega do imóvel adquirido pelos Agravados, que excede, em muito, até mesmo o prazo de prorrogação por 180 dias previsto em contrato, tem-se que, ante a ausência de cláusula penal no pacto firmado, deve ser mantida a decisão que determina o pagamento de aluguel até a entrega das chaves, pois tal verba, em tese, visa ao ressarcimento dos prejuízos causados ao promissário comprador por falta de moradia." (TJMG- Agravo de Instrumento nº 1.0024.13.100720-5/001. Relator Des. José Marcos Vieira. Data da Publicação: 07/04/2014).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - PRELIMINAR DE PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO RECURSAL - INOCORRÊNCIA - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - TUTELA ANTECIPADA - REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - PAGAMENTO DE ALUGUÉIS ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES - POSSIBILIDADE - LUCROS CESSANTES - INEXISTÊNCIA DE PROVA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR PELO INCC - PREVISÃO CONTRATUAL - LICITUDE - PRELIMINAR REJEITADA E RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

- Se não houve o exaurimento da pretensão deduzida pelos agravantes, não há que se falar em perda superveniente do objeto recursal.

- Nos termos do art. 273, do CPC, o juiz poderá antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela, desde que, diante de prova inequívoca dos fatos, se convença da verossimilhança das alegações dos agravantes, estando presente o fundado receio de dano grave ou de difícil reparação.

- Se a construtora encontra-se em mora, em razão do injustificado atraso na entrega do empreendimento imobiliário, deve ela arcar com o pagamento dos aluguéis do imóvel em que residem os agravantes, até a efetiva entrega das chaves da unidade por eles adquirida.

- Se não há prova de que os agravantes pretendiam extrair lucro do imóvel, mediante locação ou destinação diversa que não a moradia do casal, em princípio, inexistem lucros cessantes a serem indenizados.

- O INCC deve incidir durante todo o período de construção da obra, conforme previsão contratual.

- Preliminar rejeitada. Recurso parcialmente provido." (TJMG- Agravo de Instrumento nº 1.0024.13.326346-7/001. Relator Des. Eduardo Mariné da Cunha. Data da Publicação: 11/02/2014).

Anoto que, embora não desconheça que parte da jurisprudência entende ser cabível o pagamento mensal de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel pelo atraso na entrega de imóveis, penso que a questão demanda dilação probatória, para que se demonstre que o valor de mercado da locação de um apartamento similar ao adquirido corresponderia a 0,5 % (meio por cento) de seu valor. O que se tem, agora, cabalmente



demonstrado é que a recorrida arca com um aluguel de imóvel, motivo pelo qual entendo prudente o seu deferimento.

2.2. Da Impossibilidade de Incidência de Índices Inflacionários no Saldo Devedor Durante a Mora.

No que se refere ao ponto de insurgência concernente ao congelamento do saldo devedor, tenho que a decisão combatida não comporta retoques.

Com efeito, cumpre ressaltar ser uníssono o entendimento de que a correção monetária não traduz sanção ao devedor, mas mera atualização da dívida, buscando manter o devido equilíbrio entre o bem ou serviço desfrutado e a remuneração cobrada.

Entendo, entretanto, que a hipótese comporta solução diversa, sendo imperioso ter em mente que o atraso gerador da correção monetária deriva, estritamente, da mora da construtora.

Está comprovado documentalmente a existência do contrato, e este contém uma cláusula prevendo a data da entrega do imóvel para, de fato, 31 de outubro de 2013, prorrogada para 30 de abril de 2014. Isso mostra a verossimilhança da alegação.

Ora, por mais que se diga que a correção monetária objetiva, tão somente, frear o desgaste inflacionário, não há como presumir que o patrimônio do consumidor experimentou a valorização necessária para fazer frente a este conserto.

A inflação se define pelo descompasso entre o poder aquisitivo da moeda e o preço praticado pelo mercado. Para combatê-la, além de uma política econômica que a longo prazo ataque a origem desta desvalorização, a curto prazo, as remunerações têm de ser realinhadas aos custos atribuídos aos produtos e serviços.

Consequentemente, a lógica inflacionária é que primeiro sobem os preços para, somente em seguida, subirem as remunerações, em uma contínua, porém sempre defasada, perseguição pelo equilíbrio.

Via de regra, o consumidor se planeja para adquirir um bem da envergadura de um imóvel, porquanto os valores envolvidos nessa espécie de transação são, para a maioria da população, bastante substanciais, de forma que a previsão dos gastos deve ser a mais precisa possível, sob pena de potencial comprometimento da saúde financeira do adquirente.

Logo, é dever do fornecedor esclarecer, desde o início, o prazo e o preço do seu produto, de modo a permitir que o consumidor possa avaliar adequadamente a viabilidade do negócio jurídico.

À luz destas considerações, ressaltando que imputar ao consumidor o valor da dívida atualizada significa, na prática, exigir-lhe o pagamento do preço de hoje por um serviço contratado no contexto sócio-econômico do passado e cujo desfrute somente se adiou até o presente em virtude de conduta exclusiva da Agravante.

Ora, se as Agravantes são as únicas responsáveis pelo atraso da obra, é desarrazoado exigir do consumidor que arque com os custos desta demora. Tendo sido elas quem descumpriram o contrato ao concluir o empreendimento em data posterior à pactuada, nada mais justo que também respondam pelas consequências econômicas da transgressão.

Nesse sentido:



AGRAVO DE INSTRUMENTO - SALDO DEVEDOR -POSSIBILIDADE DE CONGELAMENTO – PRECEDENTE DESTA CÂMARA CÍVEL - HIPÓTESES EXCEPCIONAIS - EXCESSIVO PREJUÍZO AO CONSUMIDOR – APLICAÇÃO DE MULTA – POSSIBILIDADE.

- Quanto à aplicação de multa contratual, entendo que uma vez não comprovada a inocorrência de inadimplemento contratual por parte da Agravante, necessária se faz a aplicação da mesma.

- Tendo reconhecido a mora da construtora em entregar o imóvel objeto do contrato na data aprazada, há de se reconhecer, também, a responsabilidade da mesma pelos ônus decorrentes do inadimplemento, dentre os quais se insere a atualização monetária em questão. Não se pode incumbir o consumidor, que em nenhum momento deixou de cumprir com as suas obrigações contratuais, os encargos decorrentes do risco do empreendimento, sendo notório, ainda, que a correção que se aplica de forma automática às parcelas em aberto não se reflete nos rendimentos do consumidor, o que reforça, no meu sentir, a onerosidade já afirmada.

- RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.(TJAM; Relator (a): Aristóteles Lima Thury; Órgão julgador: Terceira Câmara Cível; Data do julgamento: 05/10/2015).

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C LUCROS CESSANTE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA. HABITE-SE EXPEDIDO. DECISÃO REFORMADA.

I - Não deve ser considerada desde logo abusiva a cláusula de tolerância, uma vez que os contratantes concordam com a prorrogação do prazo de entrega para 180 (cento e oitenta) dias, pois o entendimento jurisprudencial é no sentido de ser válida a mencionada cláusula, livremente pactuada em instrumento de compra e venda de imóvel na planta.

II - Assim sendo, a atualização do saldo devedor da parcela referente à entrega das chaves deve ser realizada até 30 de setembro de 2013, data em que terminou o prazo de tolerância contratualmente avençado entre as partes.

III - Agravo conhecido e provido. (TJMA - Agravo de Instrumento nº: 061414/2013. Relator. Des. Raimundo José Barros de Sousa. sessão do dia 21 de julho de 2014)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL DA CONSTRUTORA. DANOS MORAIS E



MATERIAIS. CONFIGURAÇÃO. MULTA COMINATÓRIA. DEVIDA. CONGELAMENTO DE SALDO DEVEDOR A PARTIR DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL DE PRORROGAÇÃO DA ENTREGA DO IMÓVEL. VÁLIDO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Quando a construtora não cumpre a obrigação de efetuar a entrega de imóvel adquirido na planta, o consumidor não pode ser compelido a arcar com a atualização do saldo devedor do contrato.

II. Em suas razões, o apelante não nega o atraso na entrega do imóvel, mas justifica em suas razões que este decorreu de caso fortuito e força maior, alegação essa que não é oponível aos consumidores, por se tratar de risco inerente à atividade economicamente desenvolvida pela construtora apelante.

III. No que concerne à responsabilidade civil, para que reste caracterizado o dever de indenizar, faz-se necessária a verificação dos pressupostos da responsabilidade civil, os quais se encontram presentes no caso em tela.

IV. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal, é válida a cláusula de tolerância que prevê a possibilidade de prorrogação de prazo de entrega de imóvel em até cento e oitenta dias.

V. Apelo parcialmente provido. (TJ/MA. apelação cível nº. 018097/2014 - Rel. Desº Maria das Graças de Castro Duarte Mendes. Quinta Câmara Cível. 01/09/2014).

Em síntese: o fornecedor, na condição de devedor da obrigação de entregar o imóvel, deve obediência à regra enunciada no artigo 395 do Código Civil, in verbis: Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários, segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários advocatícios.

Assim sendo, chancelo o congelamento da dívida como bem determinado pelo magistrado de origem, por entender que, longe de se tratar de medida desproporcional, tal mecanismo funciona como forma de impedir que o consumidor atue como garantidor dos riscos da construtora.

Desse modo, verifico que a decisão questionada foi prolatada de acordo com as provas constantes nos autos, que demonstram verossimilhança nas alegações da Agravada, visto que pelo que consta dos autos o imóvel em questão estava previsto para ser entregue em abril de 2014, considerando o prazo de prorrogação, e até a presente data não foi entregue, razão pela qual o saldo devedor não pode continuar sofrendo atualização.

Mediante tais fundamentos, ratificando a decisão às fls. 152/154, conheço do recurso, porém, nego-lhe provimento a fim de manter a decisão atacada em todos os seus termos.

É o voto.

Belém, 18.07.15.

Des. Ricardo Ferreira Nunes.

Relator



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará
BELÉM
SECRETARIA 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA
ACÓRDÃO - DOC: 20160289842559 Nº 162335



00200956920148140301



20160289842559

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço: **Av. Almirante Barroso, n. 3089**

CEP: **66.613-710**

Bairro:

Fone: **(91)3205-3347**