



Processo nº 0014587-82.2011.8.14.0301
Órgão Julgador: 1ª Câmara Cível Isolada
Recurso: Apelação Cível
Comarca: Capital
Apelante: João Prota Alves da Silva
Apelado: Plenoteto Construtora e Incorporadora Ltda.
Apelado: Construtora Villa Del Rey Ltda.
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS PATRIMONIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS.

1. Preliminar de ocorrência de vício insanável, por violação ao devido processo legal, ante o julgamento antecipado da lide. Rejeitada.
2. O julgamento antecipado da lide não fere direito de defesa, nem viola o devido processo legal quando há provas suficientes nos autos. Inteligência do artigo 330, do CPC/73, vigente à época. E do artigo 355, I do CPC/2015.
3. Quanto ao pedido para declarar a nulidade das cláusulas nona e terceira, parágrafo segundo, alíneas A e B, do contrato, alegando violação ao CDC.
 - 3.1. A cláusula nona do contrato de compra e venda cuida da atualização monetária e equilíbrio do contrato firmado entre as partes, na qual ficou estabelecido o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) como índice de atualização. Não constitui ilegalidade ou abusividade, haja vista que o índice, levando em conta o preço de produtos de vários segmentos da economia, procura refletir a desvalorização mensal do poder de compra da moeda nacional.
 - 3.2 As alíneas 'a' e 'b' do parágrafo segundo da cláusula terceira são abusivas, pois estabelecem em favor da construtora um prazo dilatado para a entrega do imóvel sem que tenha inclusive de apresentar qualquer justificativa plausível para tanto e, por via de consequência, nulas de pleno direito por deixarem o consumidor em extrema desvantagem, já que este fica sem saber com previsão quando desfrutará do bem objeto do contrato, violando os princípios da razoabilidade e do equilíbrio contratual. Vigência afastada.
4. Quanto ao pedido de congelamento do valor das chaves – R\$ 87.945,14 (oitenta e sete mil novecentos e quarenta e cinco reais e catorze centavos) e congelamento da parcela final do valor de R\$ 15.391,05 (quinze mil trezentos e noventa e um reais e cinco centavos) até a data da efetiva entrega do imóvel. Impossibilidade.
 - 4.1. Deixar de incidir a correção monetária nos valores referentes às chaves bem como sobre a última parcela do valor do contrato firmado entre as partes implica no desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa de uma das partes, no caso, do autor/apelante, razão pela qual, é necessário que se estabeleça a correção do saldo devedor.
 - 4.2. Quanto ao pedido de autorização do parcelamento do referido valor



em 15(quinze) parcelas de R\$ 1.026,07 (um mil vinte e seis reais e sete centavos) cada.

4.3. Descabe também ao poder judiciário autorizar o parcelamento do débito, uma vez que, a forma de pagamento, nos contratos de compra e venda, é resultado de convenção entre as partes, devendo ser observado o princípio da pacta sunt servanda.

5. Lucros cessantes e ressarcimento pelos valores dispendidos pelo apelante a título de alugueres. Cabimento. O autor/apelante faz jus ao recebimento de indenização por dano material na forma de lucros cessantes e de ressarcimento pelos valores pagos a título de alugueres, uma vez que a Construtora foi quem primeiro descumpriu o contrato.

5.1. Em relação ao montante dos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça entende como razoável o montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel (AREsp 581362, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão).

5.2. A Construtora deverá pagar ao autor/apelante a título de lucros cessantes o valor equivalente ao montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel, no período compreendido entre a dada da conclusão da obra prevista no contrato, 29/12/2010, até a data de ingresso em juízo com a presente ação, 04/05/2011.

5. 3. A Construtora deverá ressarcir ao autor/apelante os valores por ele dispendidos a título de alugueres (contrato de fls. 53/55) no período compreendido entre a dada da conclusão da obra prevista no contrato, 29/12/2010, até a data de ingresso em juízo com a presente ação, 04/05/2011.

6. Quanto ao pedido de indenização por dano moral. Não há que se falar em abalo moral passível de indenização, nos casos de atraso de entrega do imóvel pela construtora quando adquirente também deixou de cumprir com sua obrigação contratual.

7. Quanto ao pedido para declarar nula a cláusula de transferência do empreendimento pela VILLA DEL REY para a PLENOTETO. Impossibilidade. A cláusula 15ª (décima quinta) do contrato (fl. 32) na qual o apelante funda seu pedido, não cuida de transferência do empreendimento pela Construtora, mas sim pelo promitente comprador, no caso, o apelante.

8. Quanto ao pedido para determinar a entrega de outra unidade semelhante aquelas já entregues pela Vila Del Rey em outro empreendimento. Impossibilidade. O adquirente também deixou de cumprir com sua obrigação contratual.

9. Quanto a Rescisão do Contrato com a devolução do valor integral que fora pago pelo autor, devidamente atualização monetariamente. Possibilidade.

9.1. Verifica-se dos autos que o autor apelante pagou para a construtora a quantia de R\$ 31.963,81 (trinta e um mil, novecentos e sessenta e três reais e oitenta e um centavos), referente ao contrato de compra e venda firmado entre as partes, valor que lhe deve ser devolvido, sem qualquer abatimento, atualizado monetariamente pelo IGPM, posto que a data de conclusão da obra prevista no contrato (clausula Terceira, parágrafo segundo: 29/12/2010, fls. 22/23), era anterior ao vencimento da parcela final (item 'd/3': 10/02/11, fl. 26), não se confundindo esta com a parcela das chaves (item 'd/4', fls. 26), se aplicando em desfavor da construtora a exceção do contrato não cumprido, conforme estipula o art. 476 do Código



Civil.

10. Apelação conhecida e parcialmente provida. DECISÃO UNANIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da Egrégia 1ª Turma de Direito Privado, à unanimidade de votos, conhecer e dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos três dias do mês de abril de 2017.

Julgamento presidido pela Exma. Sra. Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

Belém, 03 de abril de 2017.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
RELATOR – JUIZ CONVOCADO

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por JOÃO PROTA ALVES DA SILVA (fls. 200/210) de sentença (fls. 189/196) prolatada pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível de BELÉM, nos autos da AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS PATRIMONIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA ajuizada em face de PLENOTETO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA que, declarou rescindido o contrato de promessa de compra, como requerido pelo autor, mas sem qualquer imputação de culpa por parte das requeridas, por não ter ocorrido o vencimento do contrato e diante da existência de cláusula contratual julgou totalmente improcedentes os pedidos formulados pelo autor, em relação a devolução das parcelas, por impossibilidade jurídica do pedido, art. 267, VI, devendo este buscar a devolução de suas parcelas nos autos da recuperação judicial, na forma prevista em lei. Honorários em 10% para cada parte sobre o valor da causa, custas pelo autor.

O autor ingressou com a presente ação em 04/05/2011, alegando que em 04.07.2009 firmou Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel com a Construtora Villa Del Rey Ltda tendo como objeto a unidade residencial integrante do Condomínio Campo Residence, Bloco IPE, apto. 603, tipo B, com 01(uma) vaga de garagem, localizado na Rodovia Augusto Montenegro, nº 9000, Bairro Parque Verde, nesta cidade.

Afirma que pagou no ato da assinatura do contrato a quantia de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) e 18(dezoito) parcelas no valor de 846,17 (oitocentos e quarenta e seis reais e dezessete centavos) e, uma parcela intermediária no valor de R\$ 4.732,75 (quatro mil setecentos e trinta e dois



reais e setenta e cinco centavos). Que a Villa Del Rey firmou contrato de cessão de direito com a Plenoteto, sem a anuência e prévia comunicação dos adquirentes dos imóveis, violando cláusula do contrato.

Propôs a ação com a pretensão de impedir a cobrança da parcela final do contrato firmado entre as partes, no valor de R\$ 17.184,09 (dezesete mil cento e oitenta e quatro reais e nove centavos), vencida em 10.02.2011 e não paga, por entender não ser justo pagar pelo imóvel cuja construção se encontrava parada. Afirmando que o prazo de entrega do imóvel era até 29.12.2010, porém foi prorrogado pela Construtora, resultando no aumento do saldo devedor do imóvel, a ser corrigido pelo INPC.

Pleiteou a concessão de tutela antecipada para condenar a construtora ao pagamento de alugueres, desde 29.12.2010, o congelamento da parcela referente às chaves e da parcela final e a condenação da requeridas ao pagamento de danos morais e materiais, no valor do imóvel, declarando-se nula a cláusula de transferência do empreendimento e a condenação da VILLA DEL REY na entrega de outra unidade semelhante ou a Rescisão do Contrato, com o pagamento de multa e devolução de todos os valores por ele pagos devidamente atualizados.

Sentenciado o feito, JOÃO PROTA ALVES DA SILVA interpôs APELAÇÃO pleiteando a reforma da sentença sob o fundamento de vício insanável, por violação ao devido processo legal, em razão do julgamento antecipado da lide.

No mérito pleiteia a reforma da sentença em sua totalidade.

Em contrarrazões (fls. 220/230) as apeladas pugnaram pela manutenção da sentença.

Vieram os autos a esta Egrégia Corte de Justiça, distribuídos à relatoria da Desa. Marneide Merabet, que lançou relatório nos autos (fls. 241/242). Foram os autos à revisão, todavia, diante da entrada em vigor do CPC/2015, que não menciona mais a figura do revisor em seu artigo 931, os autos foram devolvidos à relatora.

Coube-me em razão da Portaria de nº 2911/2016-GP.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

VOTO

O APELO é tempestivo e devidamente preparado.

Inicialmente, esclareço que se aplicam ao caso os termos do Enunciado Administrativo nº 2 do STJ:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas



até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Em sede deste E. Tribunal, vejamos o Enunciado n° 01:

Nos recursos interpostos com fundamento no CPC de 1973 (impugnando decisões publicadas até 17/03/2016) serão aferidos, pelos juízos de 1° grau, os requisitos de admissibilidade na forma prevista neste código, com as interpretações consolidadas até então pela jurisprudência dos Tribunais Superiores e do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

De conformidade com o disposto no art. 14 do CPC/2015, a norma processual não retroagirá, de modo que devem ser respeitados os atos processuais e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência do CPC/73.

Art. 14. 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.

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso passo ao seu julgamento.

Da análise dos atos verifica-se que o autor foi notificado extrajudicialmente, em 24.03.2011, pela Construtora PLENOTETO (fl. 168), para efetuar o pagamento da parcela final do contrato, no valor de R\$ 17.184,09 (dezessete mil, cento e oitenta e quatro reais e nove centavos), vencida em 10.02.2011 e não paga, todavia, por entender não ser justo pagar pelo imóvel cuja construção se encontrava parada, ingressou com a presente ação em 04/05/2011, pleiteando a concessão de tutela antecipada para que: (i) fosse determinado que a Construtora efetuasse o pagamento da quantia de R\$ 3.196,38 (três mil cento e noventa e seis reais e trinta e oito centavos), mensalmente e retroativo a 29/12/2010, data em que o empreendimento deveria ter sido entregue. (ii) Condenar a construtora no pagamento da quantia de R\$ 5.330,00 (cinco mil trezentos e trinta reais) referente ao período entre dezembro de 2010 a maio de 2011. (iii) Condenar a construtora no pagamento de R\$ 780,00 a título de mensalidades vincendas. (iv) Congelar o valor das chaves – R\$ 87.945,14 (oitenta e sete mil novecentos e quarenta e cinco reais e catorze centavos). (v) Congelar a parcela final do valor de R\$ 15.391,05 (quinze mil trezentos e noventa e um reais e cinco centavos) até a data da efetiva entrega do imóvel, bem como (vi) autorizar parcelamento do referido valor em 15(quinze) parcelas de R\$ 1.026,07 (um mil vinte e seis reais e sete centavos) cada.

No mérito, pretende: (i) que seja declarada a nulidade das cláusulas nona e terceira, parágrafo segundo, alíneas A e B, do contrato, alegando violação ao CDC. (ii) Condenar as requeridas no pagamento de danos materiais consubstanciados em alugueres. (iii) Condenar as requeridas no pagamento de danos morais, estes na quantia de R\$ 135.300,00 (cento e trinta e cinco mil e trezentos reais). (iv) Declarar nula a cláusula de transferência do empreendimento e a condenação da VILLA DEL REY, ante o



disposto na cláusula 15ª do contrato, que exige a anuência expressa no caso de venda. (v) Determinar que lhe fosse entregue uma unidade semelhante as que a Vila Del Rey havia entregue em outro empreendimento. (vi) Ou a Rescisão do Contrato com a devolução do valor integral que fora pago pelo autor, devidamente corrigido, com multa, juros e atualização monetária e caso entenda que a devolução seja feita em dobro.

Sentenciado o feito, JOÃO PROTA ALVES DA SILVA interpôs APELAÇÃO (fls. 200/210) arguindo em preliminar a ocorrência de vício insanável, por violação ao devido processo legal, em razão do julgamento antecipado da lide, afirmando que a matéria de ordem fática não foi exaurida. Que o juiz a quo deixou de analisar o conjunto probatório dos autos e, que sequer deferiu as provas por ele requeridas, não realizando audiência de instrução e julgamento e nem perícias judiciais.

No caso concreto, compulsando os autos verifica-se a desnecessidade de produção de provas outras senão as já produzidas nos autos, sendo suficientes para o julgamento da lide as provas documentais produzidas pelas partes. Desnecessário a oitiva de partes ou testemunhas em audiência, sendo, perfeitamente cabível o julgamento antecipado da lide, tal como ocorreu.

O art. 330, do CPC/73, vigente à época, rezava que: O juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo a sentença: I - quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência.

O professor Fredie Didier Jr. aduz, precisamente, sobre a questão:

A audiência diz-se de instrução e julgamento, porquanto sejam esses seus objetos centrais: instruir (produzir provas) e julgar (decidir) oralmente - não obstante também contenha uma tentativa de conciliação e um momento de debate (alegações finais). É designação tradicional na linguagem processual brasileira. Mas não se trata de ato essencial dentro do processo. Pode ser perfeitamente dispensada quando cabível julgamento antecipado do mérito. (Didier Jr., Fredie. Curso de direito processual civil: teoria da prova, direito probatório, ações probatórias, decisão, precedente, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela / Fredie Didier jr., Paulo Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira - 10. ed. - Salvador: Ed. Jus Podivm, 2015. v.2).

O julgamento antecipado da lide não fere direito de defesa, nem viola o devido processo legal quando há provas suficientes nos autos.

Colaciono o julgado a seguir:

STJ-AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 636461 SP 2014/0328023-4 (STJ). Data de publicação: 10/03/2015. Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURADO. SÚMULA N° 7/STJ. 1. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, devidamente fundamentado, sem a produção das provas tidas por desnecessárias pelo juízo, uma vez que cabe ao magistrado dirigir a instrução e deferir a produção probatória que considerar necessária à formação do seu convencimento. 2. Rever o acórdão que afastou o cerceamento de defesa implicaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n° 7/STJ. 3. Agravo regimental a que se nega provimento.



No caso concreto não ocorreu violação ao devido processo legal tampouco vício insanável na sentença guereada, em razão do julgamento antecipado da lide pelo Juízo a quo. Ante o exposto, REJEITO a arguição de ocorrência de vício insanável na sentença de primeiro grau.

Quanto ao pedido para declarar a nulidade das cláusulas nona e terceira, parágrafo segundo, alíneas A e B, do contrato, alegando violação ao CDC.

A cláusula nona do contrato cuida da atualização monetária e equilíbrio do contrato firmado entre as partes, na qual ficou estabelecido que o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) como índice de atualização. A adoção do IGP-M/FGV como índice de correção monetária das parcelas em contrato de promessa de compra e venda e mútuo para fins de aquisição de imóvel não constitui ilegalidade ou abusividade, haja vista que o índice, levando em conta o preço de produtos de vários segmentos da economia, procura refletir a desvalorização mensal do poder de compra da moeda nacional.

A cláusula de opção pela contratação do IGPM, nestas espécies de contrato, não revela qualquer abusividade.

O disposto na cláusula terceira trata da incorporação imobiliária do empreendimento. O parágrafo segundo cuida da data de entrega do Condomínio Campo Bello, da qual consta como data de entrega do empreendimento ao autor até 29 de dezembro de 2010.

A alínea 'a' da referida cláusula estabelece que as datas de entrega estabelecidas no parágrafo segundo poderão ser prorrogadas por motivo de excesso de chuvas, falta de materiais greves trabalhistas, atrasos nos pagamentos das parcelas mensais ou por motivo de força maior.

A alínea 'b' estabelece que as datas de entrega do imóvel seriam automaticamente prorrogadas na mesma proporção do tempo de emissão de todas as licenças de construção, inclusive as ambientais, tomando como base para efeito de cálculo dos dias de prorrogação a de 31 de outubro de 2007.

As alíneas 'a' e 'b' do parágrafo segundo da cláusula terceira são abusivas e, por via de consequência, nulas de pleno direito por deixarem o consumidor em extrema desvantagem, já que este fica sem saber quando desfrutará do bem objeto do contrato, violando os princípios da razoabilidade e do equilíbrio contratual.

Nos contratos de compra e venda de imóveis, como no caso, a relação jurídica é de consumo, onde as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor, com previsão nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, onde a apelada comercializa, no mercado de consumo, bem imóvel adquirido pelo apelante como destinatário final.

Os atrasos decorrentes de greves, chuvas prolongadas que retardem direta



ou indiretamente a execução dos serviços, escassez de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, não são causas suficientes para justificar o atraso na entrega do imóvel, uma vez que configuram eventos previsíveis no ramo da construção civil, e que devem ser considerados pela construtora na fixação dos prazos para entrega do imóvel. Neste sentido, estabelece o § 2º do art. 48 da Lei nº 4191/64 que: 'Do contrato deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação', sendo então direito do consumidor a definição contratual das condições e forma de prorrogação a lhe permitir saber quando poderá usufruir do bem. Neste sentido, o que dispõe o art. 51, I e V do Código de Defesa do Consumidor.

Quanto ao pedido de congelamento do valor das chaves – R\$ 87.945,14 (oitenta e sete mil novecentos e quarenta e cinco reais e catorze centavos) e também de congelar a parcela final do valor de R\$ 15.391,05 (quinze mil trezentos e noventa e um reais e cinco centavos) até a data da efetiva entrega do imóvel, e ainda autorizar o parcelamento do referido valor em 15(quinze) parcelas de R\$ 1.026,07 (um mil vinte e seis reais e sete centavos) cada, não assiste razão ao apelante, uma vez que, deixar de incidir a correção monetária nos valores referentes às chaves bem como sobre a última parcela do valor do contrato firmado entre as partes implica no desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa de uma das partes, no caso, do autor/apelante, razão pela qual, é necessário que se estabeleça a correção do saldo devedor, conforme o pactuado.

Acerca do assunto o Superior Tribunal de Justiça enfatiza que não se está desconsiderando a obrigação da construtora de, uma vez inadimplente na conclusão da obra, ressarcir o mutuário de todos os prejuízos acarretados por essa mora; todavia isso não afasta o direito de o credor de boa-fé de ver o saldo devedor atualizado monetariamente (REsp 1.192.326/MG, AgRg no REsp 1.369.966/RS, REsp 1.454.139/RJ).

Descabe também ao poder judiciário autorizar o parcelamento do débito como pretende o autor/apelante, pois, a forma de pagamento, nos contratos de compra e venda, é resultado de convenção entre as partes, devendo ser observado o princípio do Pacta Sunt Servanda.

Quanto ao pedido de condenação da Construtora ao pagamento de dano material: lucros cessantes e ressarcimento dos alugueres pagos em decorrência do atraso na entrega do imóvel.

A indenização pelos lucros cessantes e devida ao apelante, vez que comprovado o atraso injustificado da obra, presumido o prejuízo do comprador que fica impossibilitado de usufruir do bem, no prazo estipulado.

Em relação ao montante dos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça entende como razoável o montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel (AREsp 581362, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão).



No caso concreto, o autor/apelante faz jus ao recebimento de indenização por dano material na forma de lucros cessantes e de ressarcimento pelos alugueres pagos, uma vez que a Construtora foi quem primeiro descumpriu o contrato, posto que a data de conclusão da obra prevista no contrato (clausula Terceira, parágrafo segundo: 29/12/2010, fls. 22/23), era anterior ao vencimento da parcela final (item 'd/3': 10/02/11, fl. 26), não se confundindo esta com a parcela das chaves (item 'd/4', fls. 26), se aplicando em desfavor da construtora a exceção do contrato não cumprido, conforme estipula o art. 476 do Código Civil.

A Construtora deverá pagar ao autor/apelante a título de lucros cessantes o valor equivalente ao montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel, no período compreendido entre a dada da conclusão da obra prevista no contrato, 29/12/2010, até a data de ingresso em juízo com a presente ação, 04/05/2011.

Cito jurisprudência

ATRASO NA ENTREDA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO DESPROVIDO. 1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravada realizasse a entrega do imóvel à agravante. 2. O Superior Tribunal de Justiça já assentou que o atraso injustificado na entrega de imóvel caracteriza a culpa exclusiva do promitente vendedor na hipótese de resolução contratual. 3. Assim, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor da agravante: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos. 4. Em relação ao quantum dos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça entende como razoável o montante mensal correspondente a 0,5% do valor do imóvel (AREsp 581362, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão). 5. Diante disso, deve a agravada arcar com o pagamento de lucros cessantes à agravante no valor de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, até a sua efetiva entrega. 4. Recurso conhecido e desprovido. (2016.05031997-82, 169.068, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 4ª CAMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-11-28. Publicado em 2016-12-14)

TJ-DF – Apelação Cível do Juizado Especial ACJ 20151410030839(TJ-DF). Data de publicação: 17/03/2016. Ementa: JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. O atraso na entrega do imóvel adquirido antes de concluída a construção frustra a legítima expectativa do adquirente em obter rendimentos pelo uso do bem e, por si só, importa na indenização por lucros cessantes. 2. Excedido o prazo de prorrogação para entrega da obra (120 dias) é dever da construtora compor os danos materiais suportados pelo consumidor e responder pela cláusula moratória, de caráter punitivo pelo descumprimento da obrigação contratual, bem como pelos lucros cessantes pelo que o autor deixou de auferir impossibilitado de usar e gozar do imóvel. 3. Ademais, o atraso na entrega do imóvel, por si só, importa na indenização por lucros cessantes, pois impede a fruição do imóvel pelo comprador. Jurisprudência do STJ: AGRG no RESP 1202506/RJ, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012. 4. Não há óbice quanto à cumulação da multa moratória com indenização por lucros cessantes, pois enquanto a multa visa punir o devedor que retarda o cumprimento da obrigação, este último tem por objetivo a compensação do credor pelo que ele efetivamente deixou de ganhar, em razão da mora do devedor. No caso particular, incontroverso o defeito na prestação dos serviços, consubstanciado no inadimplemento parcial do contrato com o atraso na entrega do imóvel. 5. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. 6. Condenado o recorrente ao pagamento das custas e dos



honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação. 7. A súmula de julgamento servirá de acórdão, conforme previsto na regra do artigo 46 da Lei n.º 9.099/95.

A Construtora deverá ressarcir ao autor/apelante os valores por ele dispendidos a título de alugueres, conforme o contrato de fls. 53/55, no período compreendido entre a dada da conclusão da obra prevista no contrato, 29/12/2010, até a data de ingresso em juízo com a presente ação, 04/05/2011.

TJ-RS – Recurso Cível 71005057765 RS (TJ-RS). Data de publicação: 29/09/2014.

Ementa: RECURSO INOMINADO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 120 DIAS. HIPÓTESE DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO DEMONSTRADA SUFICIENTEMENTE. ATRASO NA ENTREGA. RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES, A TÍTULO DE ALUGUEL, ATÉ O RECEBIMENTO DO IMÓVEL. READEQUAÇÃO DO VALOR DEVIDO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL DECORRENTE DA DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. RECURSO PROVIDO, EM PARTE. (Recurso Cível N° 71005057765, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Roberto Behrens Dorf Gomes da Silva, Julgado em 24/09/2014)

TJ-MEG – Apelação Cível AC 10145120751717002 MG (TJ-MG). Data de publicação: 11/06/2014.

Ementa: APELAÇÃO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA - DANOS MATERIAIS - VALOR PAGO COM ALUGUEL - EQUILÍBRIO CONTRATUAL - IMPOSSIBILIDADE - DETERMINAÇÃO DE ENTREGA DO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE - DANOS MORAIS - INEXISTÊNCIA. - Restou demonstrado nos autos que, em virtude do atraso na entrega do imóvel, o autor se viu obrigado a morar de aluguel, acarretando um prejuízo que poderia ser evitado com o cumprimento do prazo contratual por parte da construtora ré. - Não há que se falar em reequilíbrio contratual visto que as cláusulas do contrato são absolutamente claras, de fácil compreensão por qualquer pessoa e refletem tão-somente a vontade das partes. Não concordando com as muitas estipuladas, não deveria ter assinado o contrato. - Impossível a determinação de entrega do imóvel, vez que não existe nos autos nenhuma prova ou sequer indício de que a obra já tenha sido concluída. - O simples descumprimento do contrato e a frustração de não cumprimento da promessa de entrega na data contratada, fatos muito previsíveis na atual conjuntura, não são capazes de causar desequilíbrio emocional ou abalos à reputação e imagem do autor, considerando que não ficou ele desabrigado durante o tempo de espera ou, ainda, sujeito a vexames perante terceiros.

Quanto ao pedido de indenização por dano moral.

O autor apelante pleiteia indenização por dano moral, o que não lhe assiste razão, uma vez que não há que se falar em dano moral passível de indenização, nos casos de atraso de entrega do imóvel pela construtora quando o adquirente também deixou de cumprir com sua obrigação contratual.

No caso em tela, o autor/apelante estava inadimplente, pois, deixou de pagar a última parcela do contrato firmado entre as partes, vencida em 10.02.2011, no valor atualizado de R\$ 17.184,09 (dezessete mil cento e oitenta e quatro reais e nove centavos).

Cito jurisprudência:



TJ-DF – Apelação Cível APC 20130111797668 DF 0045593-29.21013.8.07.0001 (TJ-DF). Data de publicação: 28/11/2014.

Ementa: DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. ANTERIORIDADE. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. DESCABIMENTO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. RECOMPOSIÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. RETENÇÃO DE VALORES SEM PREVISÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro (art. 476 do Código Civil). 2. Configurada a inadimplência da promitente compradora em momento anterior à configuração da mora da construtora, deve ser declarada a rescisão do contrato por culpa do consumidor e determinada a devolução dos valores pagos, de imediato. 3. São descabidas as indenizações por lucros cessantes e recomposição do valor de mercado do imóvel, diante do inadimplemento contratual. 4. O mero descumprimento contratual, em cuja hipótese se insere a não entrega de imóvel no prazo avençado, não se presta a justificar abalo moral passível de indenização. Ao revés, cuida-se de mero aborrecimento que não induz vilipêndio aos atributos da personalidade do indivíduo. 5. É inviável a imposição de retenção de valores por parte da construtora, na hipótese de rescisão contratual, quando não há expressa previsão neste sentido. 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. (Negritei).

No caso dos autos não há, portanto, dano moral a ser indenizado.

Quanto ao pedido para declarar nula a cláusula de transferência do empreendimento e a condenação da VILLA DEL REY, ante o disposto na cláusula 15ª do contrato, que exige a anuência expressa no caso de venda, não assiste razão ao apelante.

A cláusula 15ª (décima quinta) do contrato (fl. 32) na qual o apelante funda seu pedido, não se trata de transferência do empreendimento pela Construtora, mas sim pelo promitente comprador, no caso, o apelante, eis que assim dispõe:

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA: É proibido ao promitente comprador ceder, prometer ceder ou transferir, gratuita, onerosamente, ou a qualquer outro título, os direitos e obrigações derivados deste negócio, sem anuência expressa e escrita da promitente vendedora sob pena do vencimento antecipado e obrigatório das parcelas vincendas à época da cessão, da Promessa de Cessão ou da Transferência.

Quanto ao pedido para determinar a entrega de outra unidade semelhante já entregue pela Vila Del Rey em outro empreendimento ou a Rescisão do Contrato com a devolução do valor integral que fora pago pelo autor, devidamente corrigido, com multa, juros e atualização monetária, em dobro.

Determinar que a Construtora entregue ao apelante outro imóvel equivalente aquele por ele adquirido é inviável, uma vez que, a quando do ingresso em juízo com a presente ação, o autor apelante estava em mora com o pagamento de parcela final do contrato, no valor de R\$ 15.391,05 (quinze mil trezentos e noventa e um mil reais e cinco centavos) e faltava pagar também as chaves, estas no valor histórico de R\$ 87.945,14 (oitenta e sete mil novecentos e quarenta e cinco reais e catorze centavos).



Todavia é possível a rescisão do contrato com a devolução do valor integral pago pelo autor, devidamente corrigido.

No caso, o autor apelante a quando da assinatura do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, pagou a quantia de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), e, mais 18 (dezoito) parcelas no valor de R\$ 846,17 (oitocentos e quarenta e seis reais e dezessete centavos) e mais uma parcela intermediária no valor de R\$ 4.732,75 (quatro mil setecentos e trinta e dois reais e setenta e cinco centavos), totalizando a quantia de R\$ 31.963,81 (trinta e um mil, novecentos e sessenta e três reais e oitenta e um centavos). Como a construtora por primeiro inadimpliu o contrato ao deixar de cumprir o prazo para a entrega da obra, previsto em contrato para 29.12.2010 (cláusula terceira, parágrafo segundo, às fls. 22/23), tem o apelante o direito a rescisão do contrato, conforme pactuado na cláusula décima terceira (fls. 29/30), sem qualquer abatimento, devidamente atualizado monetariamente pelo IGPM (cláusula 9ª, § 2ª, à fl. 28), posto que a data de conclusão da obra prevista no contrato (cláusula Terceira, parágrafo segundo: 29/12/2010, fls. 22/23), era anterior ao vencimento da parcela final (item 'd/3': 10/02/11, fl. 26), não se confundindo esta com a parcela das chaves (item 'd/4', fls. 26). Portanto, se aplicando em desfavor da construtora a exceção do contrato não cumprido, conforme estipula o artigo 476 do Código Civil.

Tal obrigação recai sobre a PLENOTETO, uma vez que esta expressamente declara no documento enviado ao autor que para ela foram transferidos todos os direitos e obrigações sobre todos os contratos referentes ao Empreendimento Campo Bello Residence, firmados entre a Construtora Villa Del Rey e todos os Promitentes Compradores (fl. 52). Contudo, em razão de não estar provada a existência de má-fé, incabível a devolução em dobro.

Ante o exposto, VOTO pelo CONHECIMENTO e PARCIAL PROVIMENTO da APELAÇÃO, para reformar a sentença de primeiro grau, e condenar a Construtora PLENOTETO a devolver para o autor todos os valores por ele pago, referente ao contrato de compra e venda firmado entre as partes, sem qualquer abatimento, atualizado monetariamente pelo IGPM, bem como ao pagamento de danos materiais configurados em lucros cessantes e no ressarcimento dos valores dispendidos a título de alugueres, na forma da fundamentação.

É como voto.

Belém, 03 de abril de 2017.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
RELATOR – JUIZ CONVOCADO

