



Processo nº 0073570-71.2013.8.14.0301
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado
Recurso: Apelação Cível
Comarca: Belém/PA
Apelante/apelado: Meta Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Apelado/apelante: Claudio Sergio Fonseca de Lima e outra
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS NA FORMA DE PAGAMENTO DE ALUGUERES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELA CONSTRUTORA. OCORRÊNCIA. APLICABILIDADE DO CDC. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. PAGAMENTO DE ALUGUERES. POSSIBILIDADE.

1. O atraso na entrega de imóvel enseja a condenação da construtora ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes em favor do promitente comprador pela não fruição do bem, sendo perfeitamente possível a quantificação dos lucros cessantes pelo arbitramento de aluguel mensal, portanto, os autores/apelados, compradores de imóvel residencial, faz jus ao dano material sob a forma de lucros cessantes, no valor dos alugueres que deixou de usufruir ou que teve que pagar, em razão da não entrega do imóvel no prazo estipulado pela construtora, por esta razão não há necessidade de que o promitente comprador comprove através de documentos (contrato de locação, recibos de alugueres e outros), o direito pleiteado, uma vez que este decorre da não fruição do bem pelo promitente comprador decorrente do atraso na entrega do imóvel, tal como ocorreu no caso em tela.

2. Sentença reformada para condenar a Construtora a pagar aos autores/apelantes/apelados indenização por lucros cessantes, a título de alugueres, entre a data da entrega, incluindo o prazo de prorrogação – 30/06/2013 e a data da publicação da sentença em que houve a rescisão do contrato, que fixo em 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato. Tais parcelas devem ser atualizadas monetariamente pelo INPC/IBGE, a partir a primeira da data de 30/06/2013 e assim sucessivamente, até a data de seu efetivo pagamento, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação.

3. DANOS MORAIS. No caso concreto, o atraso na entrega do imóvel pela Construtora extrapolou os limites da razoabilidade, situação excepcional que ultrapassa o mero dissabor. É inegável o prejuízo moral sofrido pelos autores ante a expectativas e esperanças de receber o imóvel para residirem, que acabaram inegavelmente configurando o dano moral, cujo dever de indenizar está configurado nos arts. 186, 187 e 927 do CPC/73, vigente à época, cumulados com o artigo 5º, V e X, da Constituição Federal de 1988.

4. Quantum fixado na sentença em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), mantido, pois fixado com razoabilidade, proporcionalidade e punibilidade.

5. A cláusula que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel por



180(cento e oitenta) dias não é abusiva.

6. Devolução pela construtora dos valores pagos pelos adquirentes. Possibilidade. Por se tratar de uma relação de consumo, a responsabilidade da construtora é objetiva, devendo suportar os riscos do negócio.

7. Retenção pela construtora de valores a qualquer título. Impossibilidade. Nas hipóteses de rescisão contratual por culpa da construtora, o consumidor tem o direito de receber de volta todos os valores desembolsados, sem qualquer retenção por parte da Construtora.

8. Honorários advocatícios arbitrados na sentença mantidos, pois em conformidade com o disposto no artigo 20, § 3º do CPC/73, diploma legal vigente à época e recepcionado pelo artigo 82, § do CPC/2015.

APELAÇÕES CONHECIDAS E PARCIALMENTE PROVIDAS. DECISÃO UNÂNIME.

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 provimento parcial aos recursos, nos termos do voto do Relator.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos sete dias do mês de agosto de 2017.

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

Belém, 07 de agosto de 2017.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
JUIZ CONVOCADO - RELATOR

RELATÓRIO

Tratam-se de APELAÇÕES CÍVEIS interpostas por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (fls. 265/281) e por CLÁUDIO SÉRGIO FONSECA DE LIMA e MARCELA JEANE DANTAS GOMES (fls. 292/304) da sentença (fls. 258/261) prolatada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível e Empresarial de BELÉM/PA, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS com pedido de tutela antecipada movida por CLÁUDIO SÉRGIO FONSECA DE LIMA e MARCELA JEANE DANTAS GOMES que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelos autores, com fundamento no artigo 269, I, do CPC/73, c/c os artigos 186 e 927, ambos do Código Civil e no artigo 12 do CDC. Declarou a rescisão contratual e a abusividade da cláusula de prorrogação. Condenou a requerida na obrigação de restituir integralmente os valores pagos pelos autores e ao pagamento de danos morais. Arbitrou os honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) sobre o valor da pretensão reconhecida atualizada.

A presente ação foi ajuizada em 22/11/2013.

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



Verifica-se dos autos que, em 05/08/2009, as partes firmaram contrato de compra e venda de unidade imobiliária em construção com financiamento, referente ao apartamento 1801, do empreendimento denominado Edifício Porto de Cannes, localizado na Trav. Do Chaco, nº 751, nesta cidade, no valor de R\$ 331.108,00 (trezentos e trinta e um mil, cento e oito reais), a ser pago da seguinte forma: 01 (uma) parcela de R\$ 20.00,00 (vinte mil reais), a título de sinal, vencível em 05/08/09; 48 (quarenta e oito) parcelas mensais de R\$ 1.000,00 (um mil reais), vencendo a primeira em 20/09/09; 04 (quatro) parcelas anuais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), vencendo a primeira em 10/08/10. O saldo restante de R\$ 223.108,00 (duzentos e vinte e três mil, cento e oito reais) a ser pago integralmente por ocasião da concessão do 'habite-se', conforme estipulado nos itens 4.5.1 e 4.5.2., do contrato (fls. 37/49).

O prazo previsto para entrega do imóvel era em 30/12/2012 (cláusula 2.1), com previsão de prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias (cláusula 10.1).

Sentenciado o feito, META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA interpôs APELAÇÃO (fls. 265/281) visando modificar a sentença de primeiro grau, quanto a declaração de nulidade do prazo descrito nas cláusulas prevendo a prorrogação da entrega do imóvel. Reformar quanto a ordem de restituição do valor pago à apelada na integralidade. Que, no caso de prevalecer a legalidade da rescisão do contrato firmado entre as partes, que se considere o direito a retenção no percentual de 10% (dez por cento) referente a cobertura com os gastos e despesas decorrentes do negócio.

Alega inexistência de dano moral. Impossibilidade de ressarcimento das custas judiciais e pagamento de honorários advocatícios.

Requer ao final, a reforma da sentença para julgar totalmente improcedentes os pedidos ou, a diminuição do valor da condenação a título de danos morais, que foi fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), bem como a retenção do percentual de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor pago pelos apelados à apelante em razão do contrato objeto da lide, aplicando a proporcionalidade na condenação dos honorários advocatícios.

CLÁUDIO SÉRGIO FONSECA DE LIMA e MARCELA JEANE DANTAS GOMES, também, interpuseram APELAÇÃO (fls. 292/304), pleiteado a reforma da sentença para condenar a seguradora ao pagamento de danos materiais na modalidade de lucros cessantes em forma de aluguel, desde 20/12/2012, data prevista para entrega do imóvel até a efetiva declaração de rescisão contratual, no valor equivalente a 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do imóvel.

Requereram a majoração dos honorários advocatícios arbitrados em 15% (quinze por cento) para 20% (vinte por cento) e dos danos morais fixados na sentença vergastada.

CLÁUDIO SÉRGIO FONSECA DE LIMA e MARCELA JEANE DANTAS GOMES apresentaram contrarrazões (fls. 315/321) à apelação interposta por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



Transcorreu o prazo legal sem que a Construtora apresentasse contrarrazões à apelação (fls. 292/303) interposta pelos autores, conforme certidão de fl. 321v.

Vieram os autos a esta Egrégia Corte de Justiça, distribuído a relatoria da Desa. Rosileide Maria da Costa Cunha. Redistribuído à Desa. Marneide Merabet, em razão da Emenda Regimental nº 05/2016, que criou Seções e Turmas de Direito Público e de Direito Privado.

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

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

VOTO

As apelações são tempestivas. A apelação interposta pela Construtora está devidamente preparada e a apelação interposta pelos autores é isenta de preparo, em razão da justiça gratuita deferida aos mesmos (fl. 97).

O presente feito foi processado e julgado sob a égide do CPC/73.

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 nº 01:

Nos recursos interpostos com fundamento no CPC de 1973 (impugnando decisões publicadas até 17/03/2016) serão aferidos, pelos juízos de 1º 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.

As apelações serão analisadas conjuntamente.

Breve relato.

A ação foi ajuizada em 22/11/2013.

Em 05/08/2009, as partes firmaram contrato de compra e venda de unidade imobiliária em construção com financiamento, referente ao apartamento 1801, do empreendimento denominado Edifício Porto de Cannes, localizado na Trav. Do Chaco, nº 751, nesta cidade, no valor de R\$



331.108,00 (trezentos e trinta e um mil, cento e oito reais), a ser apago da seguinte forma: 01 (uma) parcela de R\$ 20.00,00 (vinte mil reais), a título de sinal, vencível em 05/08/09; 48 (quarenta e oito) parcelas mensais de R\$ 1.000,00 (um mil reais), vencendo a primeira em 20/09/09; 04 (quatro) parcelas anuais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), vencendo a primeira em 10/08/10. O saldo restante de R\$ 223.108,00 (duzentos e vinte e três mil, cento e oito reais) a ser pago integralmente, por ocasião do 'habite-se', conforme estipulado nos itens 4.5.1 e 4.5.2., do contrato (fls. 37/49).

Contrato às fls. 37/49.

Comprovantes de pagamento às fls. 51/61.

O prazo previsto para entrega do imóvel era 30/12/2012 (cláusula 2.1), com previsão de prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias (cláusula 10.1).

Os autores pleitearam: em sede de tutela antecipada a suspensão imediata de todas as obrigações pecuniárias atribuídas aos autores, por força do contrato e lucros cessantes.

No mérito, a rescisão do contrato. A devolução das parcelas pagas, em única parcela.

A inversão do ônus da prova. Declaração de nulidade das cláusulas de tolerância 10.1, 11.2 e 11.2.2. e da cláusula 11.2.1. A condenação da construtora no pagamento de indenização por dano moral em razão da demora na entrega do imóvel. Ao pagamento das cláusulas penais do contrato. Ao pagamento de lucros cessantes, correspondentes aos valores dos aluguéis mensais do imóvel em questão (3% sobre o valor atualizado ou sobre o valor de mercado), desde a data do inadimplemento contratual (30/12/2012) até a data da efetiva rescisão do contrato. Condenação da construtora ao pagamento de honorários advocatícios, em 20% sobre o benefício econômico.

Em 18.12.2013, na decisão de fl. 97, o juiz a quo deferiu parcialmente o pedido de tutela antecipada e determinou a suspensão dos pagamentos das prestações vincendas, referentes ao contrato objeto da presente ação.

Na sentença prolatada em 09/10/2015 (fls. 258/261) – o juiz a quo julgou parcialmente procedente a ação para declarar a rescisão do contrato e a abusividade da cláusula de prorrogação do prazo de entrega do imóvel, condenado a construtora a restituir integralmente os valores pagos pelos autores; ao pagamento de danos morais, que fixou em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data da publicação da sentença, acrescido de juros de mora legais a partir da citação, por se tratar de relação contratual (mora 'ex personae'); e ao pagamento de honorários advocatícios, que arbitrou em 15% (quinze por cento) sobre o valor da pretensão reconhecida atualizada.

Apelação da Construtora:

Alega inexistência de dano moral. Impossibilidade de ressarcimento das custas judiciais e pagamento de honorários advocatícios.

Requer a reforma da sentença para: julgar totalmente improcedentes os pedidos ou, a diminuição do valor da condenação a título de danos morais; a retenção do percentual de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor pago pelo pelos autores, em razão do contrato objeto da lide; a aplicação de proporcionalidade na condenação dos honorários advocatícios.



Apelação dos autores:

Requerem a condenação da construtora ao pagamento de danos materiais na modalidade de lucros cessantes em forma de aluguel, considerando que estão dispendendo a esse título, ou deixaram de auferir com a locação, desde 20/12/2012, data prevista para entrega do imóvel até a efetiva declaração de rescisão contratual, no valor equivalente a 3% (três por cento) sobre o valor atualizado.

Requerem a majoração da condenação ao pagamento de danos morais, que foram fixados em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e a majoração dos honorários advocatícios arbitrados em 15% (quinze por cento) para 20% (vinte por cento).

A presente ação declaratória de rescisão contratual c/c ressarcimento e indenização por danos materiais e morais tem como fundamento a alegação de atraso na entrega da obra, do apartamento adquirido pelos autores através de Contrato de Venda celebrado com a META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (fls. 37/49), com prazo de entrega para 30/12/2012 (cl. 2.1., fl. 37), com previsão de prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias (cl. 10.1).

Nulidade da cláusula de prorrogação por 180 (cento e oitenta dias), da data de entrega do imóvel pela construtora, declarada na sentença.

Prorrogação da data de entrega do imóvel por 180 (cento e oitenta) dias prevista no contrato (clausula 10.1). Possibilidade.

O juiz a quo considerou abusiva a cláusula contratual que prevê a prorrogação do contrato por 180 dias, sob o fundamento de violação ao disposto no artigo 51, IV do CDC, todavia, o entendimento jurisprudencial é no sentido de ser válida a cláusula contratual que prevê prazo de tolerância de 180(cento e oitenta) dias, para entrega do imóvel, livremente pactuada em instrumento de compra e venda do imóvel na planta, inexistindo, pois, violação ao artigo 51, VI do CDC.

Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA EM ATRASO. PRAZO DE TOLERÂNCIA (180 DIAS). CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1. Admissível a prorrogação da entrega da obra por 180 dias. 2. No que concerne ao congelamento do saldo devedor por conta do atraso da obra não se vislumbra a aparência desse ato como direito. 3. A correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda. 4. Não faz jus o agravado à antecipação de tutela; sendo necessária a mudança da decisão de primeiro grau. Recurso provido, por unanimidade. (TJPA, 201330316725, 136071, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 17/07/2014. Publicado em 21/07/2014). (Grifei).

TJ-RS – Recurso Cível 71005436142 RS (TJ-RS). Data de publicação: 05/10/2105.

Ementa: RECURSO INOMINADO. IMOBILIÁRIO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LEGALIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTABELECE PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO POR PRAZOS SUPERIOR A 180 DIAS. INVIABILIDADE DA INVERSÃO DA CLAÚSULA PENAL E DA ESTIPULAÇÃO DE INCIDÊNCIA DE JUROS MORATÓRIOS. APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO FIRMADO NO INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO N. 71005354717. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. Inexistência de



abusividade em cláusula contratual que prevê prazo de 180 dias de tolerância por atraso de obra. No caso dos autos, todavia, mesmo considerando-se o prazo de tolerância, restou configurado o atraso na entrega do imóvel a partir de 26/11/2014, sendo que até o momento da prolação da sentença recorrida, em fevereiro de 2015, o imóvel ainda não havia sido entregue. Nesse contexto, é cabível a condenação da construtora ré ao pagamento de indenização por danos morais, tendo em vista que o referido atraso gerou lesão aos direitos da personalidade do autor de forma concreta, na medida em que restringiu seu direito à propriedade e, por consequência, tratando-se de imóvel residencial, causou prejuízo ao seu direito de moradia. Em analogia os parâmetros adotados pela Turma Recursais Reunidas, no incidente de uniformização n.71005404025, o quantum indenizatório resta fixado em R\$ 3.000,24. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Recurso Cível Nº 71005436142, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Fabiana Zilles, Julgado em... 01/10/2015).

STJ - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL: AREsp 919020 MG 2016/0135437-6. Publicação: DJ 03/05/2017. Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Decisão

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 919.020 - MG (2016/0135437-6) RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA AGRAVANTE : GUSTAVO FREITAS CAETANO ADVOGADOS : ALEXANDRE BARROS TAVARES - MG122676 LEANDRO PACIFICO SOUZA OLIVEIRA - MG103721N AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055 LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654 ALINE OLIVEIRA FREITAS - MG072585N DECISÃO Trata-se de agravo nos próprios autos (/1973, art.), interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, sob os seguintes fundamentos: (a) ausência de negativa de prestação jurisdicional e (b) aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 375/376). O acórdão do TJMG traz a seguinte ementa (e-STJ fl. 326): EMENTA: CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. 180 (CENTO E OITENTA DIAS). RAZOABILIDADE. LEGALIDADE. A prorrogação do prazo de entrega da obra por 180 dias é razoável e válida. Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 345/350). Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 353/364), interposto com fundamento no art. , alínea , da , o recorrente apontou violação do art. , e , do /1973, pois o acórdão recorrido teria sido omissivo e contraditório quanto à aplicação dos arts. , e , , , , e , , do , e do , bem como a respeito das teses de interpretação contratual mais favorável ao consumidor e de necessidade de informação clara e adequada do prazo de entrega do empreendimento. Alegou contrariedade aos arts. , e , , , , e , , do , 43, I, da Lei n. /1964, e e do , sustentando a necessidade de informações claras a respeito do prazo de entrega do imóvel e que prevaleceria o prazo mais benéfico para tal proceder, em virtude da previsão de duas datas de entrega distintas com referido objetivo. Nesse contexto, argumentou que o exercício da cláusula contratual de tolerância deveria ser condicionado à comprovação da existência de justa causa, a fim de não se tornar prática abusiva e contrária à boa-fé. Ao final, requereu a declaração do inadimplemento da recorrida, com fundamento nas alegações tecidas, as quais justificariam a incidência das indenizações pleiteadas na exordial, a título de danos morais e materiais. Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 367/373). No agravo (e-STJ fls. 379/386), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial. Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 389/393). É o relatório. Decido. O recurso especial e o agravo foram interpostos com fundamento no , por isso devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ). Não assiste razão ao recorrente quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade, tendo em vista não ser necessária a menção expressa aos artigos de lei indicados, para fins de prequestionamento (e-STJ fls. 320/335). Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses das partes não configura nenhum dos vícios do art. do /1973, tampouco hipótese de cabimento dos aclaratórios. O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu que, no caso concreto, não se revestiu de abusividade a pactuação da cláusula de tolerância por atraso na entrega da obra e que haviam informações claras a respeito de sua incidência e do prazo de entrega da obra



empreendimento ao consumidor recorrente. Confira-se (e-STJ fl. 328/331): Cinge-se a controvérsia a respeito da ocorrência ou não de atraso na entrega de obra e ressarcimento de eventuais prejuízos decorrentes. Consta dos autos que foi celebrado entre as partes Contrato de Promessa de compra e venda, fls. 37/38, tendo por objeto um apartamento em construção. Pretende o apelante seja aplicado o prazo de 11 meses após a assinatura do financiamento para caracterizar a entrega do imóvel, visto que diante a alegação que não foi estabelecido um prazo certo para entregá-lo, deve-se aplicar o mais favorável ao consumidor, conforme art. do . Nos termos da cláusula 5 do Quadro Resumo (fl. 36/37) a entrega do imóvel foi assim estipulada: Entrega: 07/2011. O promitente comprador declara ter conhecimento de que a data de entrega de chaves retro mencionada é estimativa e que poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Prevalecerá como data de entrega de chaves, para quaisquer fins de direito, 20 (vinte) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro. No entanto, restou ressaltado na cláusula 5 do contrato particular de promessa de compra e venda (fls. 39/43) que independentemente do prazo previsto, se admitiria uma prorrogação por mais 180 dias para efetivar a entrega do imóvel, conforme a transcrição da cláusula abaixo: A promitente vendedora se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato até o último dia útil do mês mencionado no item 5 do Quadro Resumo, salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira. Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento. Independentemente do prazo acima previsto, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por 180 dias corridos. Como visto há previsão de prazos distintos para entrega do imóvel, ou seja: julho de 2011 ou 20 meses após a assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. E, ainda, estipulou-se a cláusula de prorrogação por mais 180 dias para a conclusão da obra. Primeiramente, é preciso esclarecer que a prorrogação do prazo inicial de entrega do imóvel, por si só, não é abusiva. Isto porque a cláusula de prorrogação prevista no contrato foi fixada de forma clara, e não é capaz de provocar desequilíbrio na relação contratual. Vê-se que o prazo de carência/tolerância foi bem informado no contrato firmado entre as partes (fl. 40v), não havendo se falar em nulidade ou abusividade, em relação ao prazo de prorrogação de 180 dias. (...) Tal prazo (180 dias) é válido e razoável face aos fortuitos que pode haver na obra, não sendo devida a declaração de sua nulidade por abusividade. (...) O que não se admite é o atraso depois de vencido o prazo contratual de tolerância (180 dias). Dissentir dessas conclusões, a fim de acolher a tese de que existiria outra interpretação contratual, que seria mais benéfica ao recorrente, demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas nesta sede recursal, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. A propósito: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO . PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. OFENSA AOS ARTS. , , E , DO E ART. E DO . CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA. MÉRITO. ACÓRDÃO QUE DIRIMIU A CONTROVÉRSIA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA E NA ANÁLISE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REFORMA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. 1. Aplicabilidade do a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do . 2. O Tribunal bandeirante, com base no suporte fático-probatório apresentado nos autos, notadamente o contrato de promessa de compra e venda do imóvel, reconheceu não ser abusiva ou ilegal a cláusula de tolerância de 180 dias para a conclusão da obra, bem como não ser devido o ressarcimento dos alegados prejuízos (lucros (lucros cessantes, taxa de comissão de corretagem e indenização por danos morais). Reformar tal entendimento encontra óbice no enunciado das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte. Precedentes. 3. Não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência jurisprudencial na hipótese em que ele está apoiado em fatos e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula nº 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 761.627/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 1/12/2016, DJe 13/12/2016.) AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE SEGURO. HIPOSSUFICIÊNCIA DO CONSUMIDOR. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. 1. Para



prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, bem como a análise de cláusulas contratuais, procedimentos vedados na estreita via do especial, consoante entendimento das Súmulas n.ºs 5 e 7 desta Corte. 2. 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp n. 415.104/PE, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/2/2014, DJe 7/3/2014.) AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DENEGATÓRIA DE RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REVISÃO CONTRATUAL. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS. 1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente da interpretação de cláusulas contratuais e reexame de prova (Súmulas 5 e 7 do STJ). 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no Ag n. 924.134/MS, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 3/9/2015, DJe 10/09/2015.) A Justiça de origem ainda assentou que inexistiria inadimplemento contratual da recorrida, pois a obra, ao contrário do alegado pelo recorrente, foi entregue no prazo contratualmente informado. Por essa razão, indeferiu as indenizações pleiteadas, conforme se extrai do excerto que segue (e-STJ fls. 331/332): Da análise das cláusulas contratuais verifica-se que o prazo inicial para entrega da unidade imobiliária seria de 29/12/2010, isto por que no contrato de financiamento foi estipulado o prazo para o término da construção de 11 meses após a assinatura do mesmo, que se deu em 29/01/2010. Contudo, considerando o prazo de prorrogação de 180 dias para a entrega da obra, o qual foi contratado e reconhecido como válido neste julgamento, tem-se que o termo final se daria em 29/06/2011. Apesar da parte autora/apelante alegar na petição inicial que recebeu o imóvel em junho/2011. Verifica-se que, em sede de contestação, a parte ré narrou e juntou declaração que comprova que a parte autora recebeu a unidade no dia 26/04/2011 (fl.193), ou seja, dentro do prazo limite estipulado no contrato. Sendo assim, não há o que se falar em abusividade do prazo de tolerância, o imóvel foi entregue dentro do prazo avençado entre as partes. E, portanto, insubsistente a alegação de atraso na entrega do imóvel. Por consectário lógico, não havendo atraso na entrega do imóvel, não há o que se falar em inadimplemento contratual e, via de consequência, na procedência do pedido indenizatório, qual seja, o pagamento pela requerida da cláusula penal moratória, lucros cessantes, juros de obra e dano moral. Com efeito irretocável a sentença nesse ponto. Alterar o entendimento da Justiça de origem sobre a inexistência de inadimplemento quanto à data entrega da obra, a fim de deferir as indenizações pleiteadas pelo recorrente, exigiria a interpretação das cláusulas contratuais discutidas, assim como o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas nesta instância, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo em recurso especial. Publique-se e intimem-se. Brasília, 24 de abril de 2017. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA Relator

Ante o exposto, a sentença de primeiro grau deve ser reformada quanto a declaração de abusividade da clausula 10.1, do contrato firmado entre as partes, que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel por 180 (cento e oitenta) dias, ante a inexistência de abusividade.

Prorrogação por mais 90 dias. Pretensão da Construtora. Impossibilidade. Matéria não ventilada no processo perante o juízo a quo. Inovação recursal incabível. A construtora em sede de apelação alega que a cláusula que prevê a prorrogação por mais 90(noventa) dias após prorrogação em caso fortuitos ou de força maior, não é abusiva e não foi questionada pelos autores a quando da assinatura do contra de compra e venda do imóvel, matéria esta que não foi ventilada, oportunamente no juízo de piso, razão pela qual não pode ser conhecida neste Juízo de apelação, uma vez que se estaria infringindo o princípio do duplo grau de jurisdição.

Não há possibilidade de serem examinadas as matérias de direito não



debatidas na instância a quo e ventiladas no recurso ante a ausência de apreciação de tais pontos pelo comando sentencial, sem que tal implique em supressão de instância e violação do duplo grau de jurisdição.

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE DEVEDOR. MATÉRIA QUE NÃO FOI SUBMETIDA À APRECIÇÃO DO MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU. JULGAMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. VIOLAÇÃO AO ART. 515 E 517 DO CPC. 1. O ART. 515, caput, e § 1º, do CPC dispõe sobre o efeito devolutivo da apelação, ou seja, ao Tribunal só é dado avaliar as questões suscitadas e discutidas no processo em primeiro grau. Vale dizer, se determinada questão não foi colocada ao julgamento do magistrado a quo, o Tribunal não pode apreciá-la (princípio do tantum devolutum quantum appellatum). Essa regra geral é confirmada pela leitura do art. 517 da Lei Adjetiva Civil, que traz a exceção. 2. Portanto, só é possível inovação da causa de pedir em sede de razões de apelação se a nova matéria a ser discutida não pôde ser levada ao primeiro grau por motivos de força maior. Além disso, é claro, o segundo grau sempre pode conhecer das matérias de ordem pública, mas isso em razão do efeito o translativo (art. 267, § 3º, do CPC). 3. Apreciando a questão da falta de notificação do lançamento, que não foi alvo de apreciação pelo magistrado a quo e também não é matéria de ordem pública, o Tribunal de origem malferiu os arts. 515 e 517 do CPC. 4. Recurso especial provido. (REsp 884.983/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/10/2008, DJe 25/11/2008).
PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. MULTA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 538 DO CPC. CABIMENTO. DECISÃO CITRA PETITA. QUESTÕES MERITÓRIAS DEVOLVIDAS NAS RAZÕES DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXAME PELO TRIBUNAL. AFRONTA AOS ARTS. 128 E 460 DO CPC. INEXISTÊNCIA. ART. 475-J DO CPC. ALEGAÇÃO DE NÃO INCIDÊNCIA NA ESPÉCIE. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. 1. Afasta-se a alegação de negativa de prestação jurisdicional (art. 535, II, CPC) quando há suficiente motivação do acórdão recorrido, congruente com o dispositivo que dele decorreu, de modo a constituir julgamento válido. 2. É cabível a aplicação da multa do art. 538, parágrafo único do CPC, quando demonstrado, na instância ordinária, o caráter protelatório dos embargos de declaração. 3. Embora a decisão do juiz singular tenha sido citra petita, se a parte, nas razões recursais, devolve ao Tribunal de segundo grau o exame das questões não enfrentadas pela decisão recorrida, o julgamento delas pela instância ad quem não implica afronta aos arts. 128 e 460 do CPC. É que o efeito devolutivo dos recursos coloca o Tribunal de segundo grau nas mesmas condições em que se encontrava o juiz no momento de decidir, observada, , contudo, a extensão da matéria impugnada. 4. Configura-se indevida inovação recursal a tese de que o art. 475-J do CPC não teria aplicação ao caso concreto por não se tratar de dívida líquida, se a parte, nas instâncias ordinárias, apenas impugnou a base de cálculo para a incidência da multa de 10%. 5. Recurso especial conhecido em parte e desprovido. (REsp 1254796/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/2/2015, DJe 24/3/2015).

O dano moral, objeto de ambas as apelações:

Os danos morais foram fixados na sentença em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). A seguradora pretende que o valor fixado pelo juiz a quo seja minorado e, os autores pleiteiam a sua majoração.

O atraso na entrega do imóvel pela Construtora, depois de ultrapassado o prazo de tolerância de 180 dias é abusivo. Os fatos fortuitos internos, como chuvas, greves, atraso das atividades do poder público, falta de mão de obra e de insumos, por serem riscos inerentes à atividade, não afetam o direito do consumidor, devendo ser acobertados pelo prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias previsto no contrato para esta finalidade.



A presente ação foi ajuizada em 22/11/2013. O imóvel (apartamento) foi adquirido pelos autores para fins residenciais, através do contrato particular de promessa de compra e venda assinado pelas partes em 30/12/2009 (doc. fls. 37/49), com prazo para entrega em 30.12.2012 (cláusula 2.1 – fl. 37), com tolerância de 180 (cento e oitenta) (cláusula 10.1), pelo que o prazo final de entrega passa a ser considerado em 30/06/2013 e até a sentença prolatada em 09/10/2015, não havia sido entregue aos adquirentes, ocorrendo, portanto, o atraso na entrega do imóvel a partir do final da prorrogação do prazo de entrega do imóvel prevista na cláusula 10.1, totalizando 27 meses, até a sentença prolatada em 09/10/2015, quando o contrato foi rescindido.

No caso concreto, o atraso na entrega do imóvel pela Construtora extrapolou os limites da razoabilidade, situação excepcional que ultrapassa o mero dissabor. É inegável o prejuízo moral sofrido pelos autores ante a expectativas e esperanças de receber o imóvel para residir, que acabaram inegavelmente configurando o dano moral, cujo dever de indenizar está configurado nos arts. 186, 187 e 927, todos do CPC/73, diploma legal vigente à época, cumulados com o artigo 5º, V e X, da Constituição Federal de 1988.

Nesse sentido, cito jurisprudência:

A requerida/apelante foi condenada a pagar para o autor a quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de danos morais, corrigidos pelo INPC/IBGE desde a data da sentença e juros de 1%(um por cento) ao mês a partir de junho de 2011. APELAÇÃO CÍVEL DO RÉU. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONSUMIDOR. CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ALEGAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA IX QUE ESTIPULA O PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA ENTREGA DE 360 DIAS. REJEITADA, ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELA JURISPRUDÊNCIA, PRAZO QUE NÃO PODE ULTRAPASSAR 180 DIAS. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DANO MATERIAL. REJEITADA, COMPROVAÇÃO DE GASTOS COM O PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO DEMANDANTE - ART. 333, II, CPC. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL. REJEITADA, DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. COMPROVAÇÃO DOS FATOS QUE GERARAM CONSTANGIMENTO E SEUS DESDOBRAMENTOS NA ESFERA PERSONALÍSSIMA DO DEMANDANTE. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO - ARTS. 186, 187 E 927, CPC C/C ART. 5º, V E X, CF. PEDIDO ALTERNATIVO DE MINORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REJEITADO, AO CONTRÁRIO DO QUE SE ALEGA, O VALOR DE R\$ 5.000,00, FIXADO NA ORIGEM, ESTÁ EM PATAMAR AQUÉM DO ADEQUADO. PRECEDENTES STJ. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO, APELAÇÃO CÍVEL DO AUTOR. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ACOLHIDO, FIXAÇÃO EM R\$ 20.000,00, VERBA QUE MELHOR REFLETE A EXTENSÃO DO DANO E AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO, ATENDENDO AOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE, PROPORCIONALIDADE E PUNIBILIDADE. PEDIDO DE CONDENAÇÃO EM JUROS, CORREÇÃO E MULTA CONTRATUAIS CONFORME PARÂMETROS ESTIPULADOS PELO PRÓPRIO DEMANDANTE. ACOLHIMENTO PARCIAL, APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA PRÉ-EXISTENTE, REVERSÃO DA CLÁUSULA DE JUROS DE MORA DE 2% A.M. EM FAVOR DO CONSUMIDOR E CORREÇÃO MONETÁRIA NOS TERMOS DA CLÁUSULA 7.6 DO CONTRATO. PRECEDENTES STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. REFORMA EX OFFICIO PARA QUE OS CONSECUTÓRIOS LEGAIS SOBRE A INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, INCIDAM SOMENTE A PARTIR DA CITAÇÃO (ART. 405, CC C/C ART. 219, CPC) E CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O EVENTO DANOSO (SÚMULA N. ° 43/STJ). JÁ



SOBRE A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, INCIDIRÃO JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DESTA DECISÃO, EM VISTA DA MAJORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO (SÚMULA N.º 362/STJ). (APELAÇÃO CIVEL N.º 2014.3.021204-7, RELATOR: DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Julgado em 03/12/2015.

Correta, pois, a sentença guerreada quanto a condenação da apelante/apelada ao pagamento de indenização por dano moral, cujo quantum fixado na sentença em 20.000,00 (vinte mil reais) deve ser mantido, uma vez que não representa enriquecimento sem causa para os autores/apelantes apelados e, fixado observando os critérios de razoabilidade, proporcionalidade e punibilidade, refletindo a extensão do dano e as peculiaridades do caso concreto.

Dano material. Lucros cessantes. Possibilidade.

Os autores pleiteiam o pagamento de danos materiais na modalidade de lucros cessantes, desde a data prevista para entrega do imóvel até a efetiva declaração de rescisão contratual, alegando que, em razão do atraso na entrega da obra, ficaram impedidos de usufruir do imóvel, o qual foi adquirido para fins residenciais, sendo obrigados ao pagamento de aluguel. Requerem que os alugueres sejam fixados no valor equivalente a 3% (três por cento) sobre o valor atualizado, pedido este que consta da exordial, item 'g' (fl. 30).

No caso concreto, o juiz de piso entendeu ser indevida a condenação da Construtora ao pagamento de lucros cessantes, na forma de alugueres, sob o fundamento de que a mesma já está sendo penalizada a restituir todos os valores pagos pelos autores e, conceder tal pretensão importaria em enriquecimento sem causa por parte dos demandantes, o que feriria o equilíbrio contratual (fl. 260v, 1º parágrafo).

Ocorrendo o atraso injustificado na entrega da obra pela construtora e ultrapassado o prazo de prorrogação de 180 dias, previsto contratualmente, determinar que a Construtora arque com o pagamento de alugueres aos adquirentes, não importa em enriquecimento sem causa dos autores, tampouco fere o equilíbrio contatual.

O atraso na entrega de imóvel enseja a condenação da construtora ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes em favor do promitente comprador pela não fruição do bem, sendo perfeitamente possível a quantificação dos lucros cessantes pelo arbitramento de aluguel mensal, portanto, os autores/apelantes/apelados, compradores de imóvel residencial, fazem jus ao dano material sob a forma de lucros cessantes no valor dos alugueres que deixaram de usufruir ou que tiveram que pagar, em razão da não entrega do imóvel no prazo estipulado pela construtora, por esta razão não há necessidade de comprovação do dano através de documentos (contrato de locação, recibos de alugueres e outros), do direito pleiteado, uma vez que este decorre da não fruição do bem pelo promitente comprador decorrente do atraso na entre do imóvel, tal como ocorreu no caso em tela, não importando em enriquecimento sem causa, como entendeu o juiz a quo.



Ademais, é uníssona a jurisprudência do STJ e demais Cortes Superiores no sentido de que é cabível indenização por lucros cessante, na forma de pagamento de alugueres, quando descumprido o prazo para entrega do imóvel pela Construtora, sendo que, na hipótese, o dano é presumido, in re ipsa.

Cito jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1. - A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2. - O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3. - Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012) (destacamos).

No caso, por se tratar de uma relação de consumo, a responsabilidade da construtora é objetiva, devendo suportar os riscos do negócio, razão pela qual, a sentença de primeiro grau deve ser reformada para condenar a seguradora a pagar aos autores/apelantes/apelados indenização por lucros cessantes, a título de alugueres, entre a data prevista da entrega, incluindo o prazo de prorrogação – 30/06/2013 e a data da publicação da sentença em que houve a rescisão do contrato, que fixo em 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato.. Tais parcelas devem ser atualizadas monetariamente pelo INPC/IBGE, a partir a primeira da data de 30/06/2013 e assim sucessivamente, até a data de seu efetivo pagamento, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação.

A esse respeito, cito jurisprudência:

STJ - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 581.362 - RJ (20140234790-4), Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, em 28-11-2014), devendo, pois, a decisão agravada ser reformada tão somente no quantum arbitrado, mostrando-se imperioso a fixação dos lucros cessantes no valor de R\$ 593,25 (quinhentos e noventa e três reais e vinte e cinco centavos), isto é, 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, adquirido pela importância de R\$ 118.605,05 (cento e dezoito mil, seiscentos e cinco reais e cinco centavos).

TJ-PA - AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0011188-67.2016.8.14.0000. AC. 173.088. 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO. Data de publicação: 10/04/2017. Rel. Desa. GELIDE PEREIRA DE MOURA.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABÍVEL. MULTA CONTRATUAL. CABÍVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEVIDA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - Voltaram-se as Agravantes em face da decisão que negou o pedido de tutela antecipada requerida na inicial, deixando de imputar à construtora o pagamento de lucros cessantes e multa contratual, em decorrência de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, assim como deixou de acatar o pedido para que não incidisse correção monetária sobre o saldo devedor, a partir da data prevista para a entrega do bem. II - O atraso na entrega do bem imóvel, objeto de contrato entre as partes, representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, neste caso, considerado presumido o dano. Cabendo, então, a concessão



de lucros cessantes no patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel, por ser este um valor que atende a razoabilidade e a proporcionalidade. Além disso, é cabível a multa prevista no contrato (cláusulas 6.7 e 6.8) firmado ente as partes, tendo em vista que são obrigações distintas. III - No caso de atraso na entrega da obra, o STJ pacificou o entendimento de que a correção do saldo devedor deve ser substituída, do INCC para o IPCA, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, quando este último índice for mais benéfico para o consumidor. IV. Recurso conhecido e parcialmente provido para imputar aos Agravados o pagamento de lucros cessantes e multa contratual. No entanto, considerando ser devida a correção monetária sobre o saldo devedor. (2017.01403680-32, 173.088, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-20. Publicado em 2017-04-10)

TJ-PA - AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0011188-67.2016.8.14.0000. REL. DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES. 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PRECEITO COMINATÓRIO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADO COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL - TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA – LUCROS CESSANTES PRESUMIDO - MANUTENÇÃO DA DECISÃO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1- Em casos análogos, o Superior Tribunal de Justiça já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, à indenizações pelos prejuízos sofridos, desde que caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo, inclusive, alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos materiais, morais e lucros cessantes, em face do atraso na entrega da obra, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que segundo entendimento jurisprudencial é presumido. 2-In casu, verifica-se patente os prejuízos suportados pelos ora recorridos, presumindo-se sua frustração diante do atraso na entrega dos imóveis adquiridos.
4-Em relação ao percentual arbitrado, a Jurisprudência Pátria firmou ser devido 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, devendo, pois, a decisão agravada ser reformada tão somente no quantum arbitrado, mostrando-se imperioso a fixação de lucros cessantes no valor de R\$ 593,25 (quinhentos e noventa e três reais e vinte e cinco centavos), isto é, 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel. 5- Ressalta-se, por oportuno, que no tocante à multa contratual, esta não se confunde com os lucros cessantes, podendo haver cumulação entre ambos. Sendo que a multa deve ser aplicada de acordo com o patamar previsto em contrato. 6-Recurso conhecido e parcialmente provido.

TJ-SP – Apelação APL 90000579620098260114 SP 9000057-96.2009.8.26.0114 (TJ-SP). Data de publicação: 24/02/2016.

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA VERIFICADO. PRAZO DE TOLERÂNCIA ABUSIVO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. DANO MORAL CONFIGURADO. 1. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE PROMETIDA À VENDA AO AUTOR. Não há como afastar a responsabilidade pela mora no cumprimento da obrigação, visto que a empresa ré deve se ajustar a eventuais embaraços para finalizar a obra que se comprometeram a vender. 2. PRAZO DE TOLERÂNCIA ABUSIVO. O prazo de tolerância se dá, justamente, em razão da imprevisibilidade de ocorrências que podem comprometer o andamento das obras. Contudo, tudo isso faz parte do risco do empreendimento da ré e já é (ou deveria ser) por ela considerado quando da fixação do prazo de entrega da obra. Daí porque tais intercorrências não aproveitam à ré para autorizá-la descumprir o prazo anunciado. Não obstante a abusividade que se verifica na aplicação desse prazo de tolerância, observo que ausente recurso do autor nesse sentido. 3. LUCROS CESSANTES. A indenização por lucros cessantes corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação. O uso pode ser calculado economicamente pela medida de um aluguel, que é o valor correspondente ao que deixou de receber ou teve que pagar para fazer uso de imóvel semelhante. A base de cálculo da reparação por lucros cessantes ou percepção dos frutos deve ser fixada em

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel. 4. DANO MORAL. É inegável que o inadimplemento do contrato, associado ao total descaso da ré causou o prejuízo moral alegado na petição inicial. Como se vê, o autor foi iludido com a promessa da compra do imóvel oferecida pela ré. Não se olvida que a compra do imóvel gera expectativas e esperanças que acabaram frustradas. Ademais, a inércia da ré em promover a entrega do imóvel excedeu o razoável e certamente dificultou ainda mais a situação do autor. 5. Não há como se acolher a pretensão do autor de indenização por dano material pelas despesas de adequação da cozinha. O cuidado pela escolha da planta era do autor no momento da aquisição do imóvel, e este foi entregue de acordo com essa escolha, não cabendo a ré arcar com os custos da ampliação da cozinha, que decorreu por exclusiva vontade do autor. 6. Recurso da ré não provido. Recurso do autor parcialmente provido. (TJ-SP - APL: 90000579620098260114 SP 9000057-96.2009.8.26.0114, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento: 23/02/2016, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/02/2016) (negritei).

TJ-DF – Apelação Cível APC 20120710313749 DF 0030332-40.2012.8.07.0007 (TJ-DF). Data de publicação: 28/10/2014.

Ementa: CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. APLICAÇÃO DO CDC. CUMULAÇÃO. MULTA MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. PAGAMENTO DE ALUGUEL. POSSIBILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. 1. Aplicam-se as regras do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de unidade imobiliária, uma vez que a construtora se enquadra no conceito de fornecedora (art. 3º, do CDC) e, o autor, de consumidor, na forma do art. 2º, do CDC. 2. Quando a construtora extrapola o prazo previsto no contrato para a entrega do imóvel configura-se a sua mora, devendo, assim, responder pelos prejuízos causados ao adquirente, na forma do art. 395, do CC. 3. O atraso na entrega do imóvel, por si só, gera lucros cessantes, porque o adquirente deixou de usufruir do imóvel, seja através do uso próprio, seja através dos frutos civis. 4. Não constitui bis in idem a aplicação da multa cominatória com a indenização pelos lucros cessantes. Aquela tem caráter moratório, com natureza diversa dos lucros cessantes, que têm caráter compensatório. 5. Não trata de caso fortuito ou força maior a alegação de demora em razão do Poder Público, porque o ato de governo não está fora da linha de desdobramento de fornecimento do produto/serviço, não justificando o atraso na entrega do empreendimento. 6. Apelo improvido. Sentença mantida.

Retenção pela construtora, do percentual, de no mínimo, 10% dos valores pagos pelos autores. Impossibilidade.

O atraso injustificado na entrega do imóvel pela construtora, caracteriza o inadimplemento contratual, gera para a construtora o dever de indenizar e, o promitente comprador tem direito à devolução integral dos valores dispendidos com a unidade imobiliária, sendo ilegal qualquer desconto a título de retenção.

Nesse sentido:

Processo nº: 0004435-14.2011.8.14.0301 ac. 174.078. 1ª Turma de Direito Privado Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior - Juiz Convocado Data de Publicação: 27/04/2017 Ementa. Apelação Cível. Ação Ordinária. Mérito. Rescisão contratual. Possibilidade. Devolução de valores à apelada, pois não deu causa ao não cumprimento do pactuado. Direito da apelada em reaver o valor integral do que foi pago por não ter dado causa ao descumprimento do contrato. Danos morais não comprovados. Honorários sucumbenciais. Revertidos em favor do patrono da apelante. Precedentes do C. STJ, tribunal pátrio e desta Egrégia Corte de Justiça. Recurso conhecido e parcialmente provido.



[...]

2. "Se a rescisão do contrato de compra e venda decorreu do inadimplemento na entrega do imóvel, descabe retenção de percentual pago pelo comprador, devendo a restituição das parcelas ser integral" (AgRg no AREsp n. 168.231/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/8/2014, DJe 12/8/2014).

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 629.095/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 19/11/2015, DJe 26/11/2015).

TJ-PR – Apelação APL 11309452-7 (Acórdão) (TJ-PR). Data de publicação: 01/06/2105. DECISÃO: ACORDAM os Excelentíssimos Senhores Magistrados integrantes da Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento. EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL 1.309.452-7, DA 21.ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA APELANTE: CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. APELADOS: FRANK KOJI MIGIYAMA E SELMA HISSAKA TAKAI MIGIYAMA RELATOR: DES. FÁBIO HAICK DALLA VECCHIAEMENTA DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. DEVER DE INDENIZAR. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. IMPOSIÇÃO A TÍTULO DE PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO COM INVERSÃO DA MULTA MORATÓRIA. ADMISSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO DE PERCENTUAL. INADMISSIBILIDADE. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. TRANSTORNOS QUE EXTRAPOLAM OS MEROS ABORRECIMENTOS. EXCEPCIONALIDADE DO CASO CONCRETO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. O atraso injustificado na entrega de imóvel em construção, caracteriza o inadimplemento contratual, por parte da promitente vendedora, da obrigação de entrega da obra no prazo estipulado, gerando, assim, o dever de indenizar as perdas e danos experimentados pelos promitentes-compradores. 2. Prevista a multa moratória, em contrato sob a égide do Código de Defesa do Consumidor, somente para a hipótese de inadimplemento dos promitentes compradores, impõe-se a sua inversão, caso seja da construtora o descumprimento contratual, de forma a atender ao princípio da isonomia contratual entre os contratantes (art. 6.º, II) e aos preceitos que vedam cláusulas com restrições aos direitos do consumidor (art. 51, I e IV), com observância, ainda, ao princípio da boa-fé contratual que deve permear qualquer ajuste entre as partes, nos termos do disposto no art. 422 do CC. 23. A cláusula penal compensatória visa indenizar as perdas e danos...

TJ-DF – Apelação Cível APC 20140111910574 (TJ-DF). Data de publicação: 01/03/2016.

Ementa: CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DERESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO CARACTERIZAÇÃO. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA MANTIDA. 1. Apelação contra sentença que determinou a devolução integral dos valores pagos pelo consumidor, em rescisão de contrato fundada em atraso na entrega de imóvel. 2. A alegação, por parte da construtora, de inexecução contratual em razão de supostos atos praticados pela Administração Pública, bem como embargos à obra, decorrente de decisão judicial, não são circunstâncias que justificam o descumprimento da obrigação pactuada, considerando-se que a ré teve à sua disposição o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão do empreendimento. 2.1. Precedente da Casa: O fato de ter havido o embargo da obra no bojo de ação civil pública não pode ser considerado caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega do imóvel e a afastar a responsabilidade das rés, sobretudo quando as irregularidades apontadas na citada demanda decorreram da própria atuação desidiosa destas, que desrespeitaram legislação local e exigências administrativas. O prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias é considerado como legítimo pelos Tribunais justamente para abarcar eventos dessa natureza, não se mostrando justo prorrogar o prazo por tempo indeterminado (20130111800527APC, Relatora: Simone Lucindo, 1ª Turma Cível, DJE 14/08/2015). 3. Nas hipóteses de rescisão contratual por culpa da construtora, o consumidor tem o direito de receber de volta todos os valores



desembolsados, sem qualquer retenção por parte da empresa de construção civil. 3.1. Jurisprudência: Sendo inequívoca a culpa da construtora pela rescisão do contrato, tem o promitente comprador direito à devolução integral dos valores despendidos com a unidade imobiliária, sendo ilegal qualquer desconto (20130310229725APC, Relator J.J. Costa Carvalho, 2...

Honorários advocatícios.

A construtora, na apelação pede sua minoração e os autores, por sua vez pretendem sejam majorados para o percentual de 20%.

O juiz de piso condenou a requerida ao pagamento de honorários advocatícios, os quais arbitrou em 15% (quinze por cento) sobre o valor da pretensão reconhecida atualizada, percentual que entendo deve ser mantido, uma vez que arbitrado em consonância com o disposto no artigo 20, § 3º do CPC/73, diploma legal vigente à época da sentença, e recepcionado pelo artigo 85, § 2º do CPC/2015.

Ante o exposto, CONHEÇO de ambos os recursos de apelação. Dou parcial provimento a apelação interposta por CLAUDIO SERGIO FONSECA DE LIMA e MARCELA JEANE DANTAS GOMES, apenas para reformar a sentença quanto ao pedido de condenação da Construtora ao pagamento de lucros cessantes na forma de pagamento de alugueres. Dou parcial provimento a apelação interposta por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, apenas para reformar a sentença quanto a declaração de nulidade da cláusula 10.1, do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, que prevê a prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel, nos termos da fundamentação supra.

É como voto.

Belém, 07 de agosto de 2017.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
JUIZ CONVOCADO - RELATOR