



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GAB. DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO- 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 00179472220138140301

APELANTE/APELADO: MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA

ADVOGADO: THEO SALES REDIG

APELADO/APELANTE: CARLOS CUNHA OLIVEIRA

ADVOGADO: CINTHIA MERLO TAKEMURA E OUTRO

RELATORA: DESª GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO DE LUCROS CESSANTES, DANOS MORAIS, REVISÃO DE CONTRATO COM TUTELA ANTECIPADA. APELAÇÃO INTERPOSTA POR MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA: ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABÍVEL. DANO PRESUMIDO. MULTA APLICADA EM TUTELA ANTECIPADA. INCABÍVEL. CONTRÁRIA A LEGISLAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. APELAÇÃO INTERPOSTA POR CARLOS CUNHA OLIVEIRA: DANO MORAL. DEVIDOS. CONTRANGIMENTO CLARO E PRESUMIDO. FIXADOS EM 8.000,00(OITO MIL REAIS). CLÁUSULA QUE DISPÕE DE PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 365 DIAS. ABUSIVA. ADEQUAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA 180 DIAS, TENDO EM VISTA SER ESTE O ADOTADO PELA JURISPRUDÊNCIA A RESPEITO DA QUESTÃO. LUCROS CESSANTES ARBITRADOS EM 0,5(MEIO POR CENTO) DO VALOR DO CONTRATO. CORRETO. PEDIDO DE APLICAÇÃO DE MULTA. PREJUDICADO. MULTA AFASTADA POR IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO EM OBRIGAÇÃO DE PAGAR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ADEQUADOS. RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS. I- Quando tratamos de lucros cessantes, é importante reconhecer que estes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que para tanto, representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido. II- O Juízo Singular determinou o pagamento de um valor a título de lucros cessantes a ser adimplido pela construtora em tutela antecipada por atraso na entrega da obra, o qual se traduz em uma obrigação de pagar, que não admite, por sua vez, a aplicação de multa. III- O constrangimento suportado pelo autor é claro e presumido, além do aspecto interno, puramente subjetivo, de sofrimento e frustração pelo não recebimento do imóvel na data aprazada, restando caracterizados os danos morais. O valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, consideradas as circunstâncias específicas do caso. IV- Se mostra inadmissível e abusivo o prazo de prorrogação para entrega do imóvel de 365(trezentos e sessenta e cinco dias), pois tendo em vista se encontrar totalmente desarrazoável, onerando excessivamente o apelante. A jurisprudência pátria tem sido uníssona ao determinar que referido prazo deve variar entre 90(noventa) e 180(cento e oitenta) dias. V- O quantum indenizatório deve seguir o patamar que atenda ao Princípio da Razoabilidade e deve estar em consonância com a realidade de cada caso concreto, podendo então, variar entre 0,5% a 1% não sobre o valor do imóvel atualizado, como requer a apelante, mas sim sobre o valor contratual. Sendo assim, na presente situação, entendo que o patamar disposto em sentença se encontra dentro do princípio mencionado, haja vista que este quantum se destina a suprir eventual encargo decorrente de aluguéis. VI- A multa aplicada em tutela antecipada foi afastada no recurso interposto pela parte contrária, ante sua ilegalidade, restando prejudicado o argumento de aplicação imediata. VII- Quanto aos honorários advocatícios, mantenho-o inalterado, tendo em vista a procedência em parte de ambos os recursos. VI- RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS. APELAÇÃO MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA:



Parcial provimento para manter os lucros cessantes fixado pelo juízo singular, no entanto, retirando a multa imposta a tal obrigação. APELAÇÃO CARLOS CUNHA OLIVEIRA: Parcial provimento, para reconhecer o pedido de danos morais, os quais arbitro em R\$ 8.000,00(oito mil reais) e declarar nula a cláusula do contrato que prevê a prorrogação do prazo para entrega da obra em 365(trezentos e sessenta e cinco dias) reduzindo-se para 180(cento e oitenta dias), para fins de contagem do termo inicial da incidência dos lucros cessantes, mantendo nos demais termos a sentença atacada.

ACÓRDÃO

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em conhecer e dar parcial provimento aos recursos, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 7ª Sessão Ordinária realizada em 27 de março de 2018. Turma Julgadora: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, JUIZ CONVOCADO JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR E DESA. EDINÉA DE OLIVEIRA TAVARES.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO- 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO N° 00179472220138140301
APELANTE/APELADO: MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO: THEO SALES REDIG
APELADO/APELANTE: CARLOS CUNHA OLIVEIRA
ADVOGADO: CINTHIA MERLO TAKEMURA E OUTRO
RELATORA: DESª GLEIDE PEREIRA DE MOURA _____

RELATÓRIO:

Cuida-se de duplo recurso de apelação interposto por MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e CARLOS CUNHA OLIVEIRA inconformados com a sentença proferida nos autos de Ação de Indenização de Obrigação de Fazer Cumulada com Indenização de Lucros Cessantes, Danos Morais, Revisão de Contrato com Tutela Antecipada proposta por CARLOS CUNHA OLIVEIRA.

Versa a inicial que as partes assinaram um contrato de Promessa de Compra e Venda e outras avenças para aquisição de um imóvel, todavia, até a data da propositura da ação (abril de 2013) o imóvel objeto do contrato ainda não tinha sido entregue, mesmo após estabelecimento de prazo previsto para dezembro de 2011 com prorrogação de 365 dias, causando inúmeros prejuízos, tais como lucros cessantes e dano moral.



Sustenta que a previsão de prorrogação de prazo para entrega do bem, no tempo estabelecido no contrato é ilegal, e mesmo que fosse legal, não fora cumprido tal prazo, razão pela qual mostra-se necessário que seja realizada a revisão do contrato, para declarar nula a cláusula mencionada, devendo ser declarado por sentença o prazo de 180 dias. Além disso, alega responsabilidade objetiva da construtora pelo atraso na entrega da obra, gerando a indenização já mencionada.

Por todo o exposto, requereu a concessão da tutela antecipada, para pagamento de lucros cessantes, pelo atraso da obra, a nulidade da cláusula que prevê a prorrogação do prazo de 365 dias, diminuindo para 180 dias, indenização por danos morais e materiais.

Juntou documentos.

Contestação às fls. 82/105.

Manifestação à contestação às fls. 134/144.

A magistrada deferiu a liminar, para determinar que o réu pague ao autor lucros cessantes, no valor de 0,5% ao mês até entrega do imóvel, sob pena de multa diária.

O réu interpôs agravo de instrumento, onde fora indeferido o pedido de efeito suspensivo.

Ao sentenciar o feito, o magistrado julgou procedente em parte a ação, condenando a parte requerida ao pagamento de lucros cessantes, em virtude do atraso na entrega do imóvel, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor do contrato, isto é, R\$ 526,00(quinhentos e vinte e seis reais) mensais atualizados, desde o esgotamento do prazo de tolerância até a entrega do imóvel, bem como condenou as partes a pagarem custas processuais em partes iguais, compensados os honorários de sucumbência que foram arbitrados em 10%.

Embargos de Declaração opostos pelo autor, cujo provimento foi negado.

Inconformado MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA, interpôs recurso de apelação alegando ausência de comprovação de prejuízo, de modo que o atraso na obra se deu por razões que fogem à sua ação, razão pela qual teve que ser prorrogada a entrega do bem, para que o objeto do contrato e sua função social fossem alcançados, o que não significa dizer que a autora arcou com qualquer prejuízo.

Sustenta o descabimento de multa diária em obrigação de pagar quantia certa na tutela antecipada analisada pelo Magistrado Singular, conforme entendimento dos Tribunais Pátrios. Além do mais, afirma que a não suspensão dos efeitos da decisão recorrida (Tutela Antecipada) até o pronunciamento do Tribunal de Justiça poderá causar lesão grave, irreparável, diante da execução imediata do julgado.

Por todo o exposto, requer que o recurso seja recebido no duplo efeito, deferindo-se a tutela recursal, bem como a reforma da sentença para afastar a indenização por lucros cessantes, ante a falta de comprovação de prejuízo, bem como imposição de multa diária.

Às fls. 216/230 recurso de apelação interposto por CARLOS CUNHA OLIVEIRA, alegando que o magistrado desconsiderou o fato de que já são 02(dois) anos e 11(onze) meses de atraso na obra, negando a indenização por dano moral, o que não se pode admitir. O imóvel foi quitado no ano de 2009 e mesmo em 2014 este não fora entregue, não havendo sequer o pagamento dos lucros cessantes determinado em tutela antecipada.



Aduz que seu psicológico fica logicamente abalado, assim como sua reputação e credibilidade, já que seus amigos e familiares são conhecedores do fato, razão pela qual o dano moral que se pleiteia não deve ser levado em consideração somente pelo atraso da obra, mas também pela situação pessoal do apelante, que já quitou o imóvel e após 02(dois) anos e 11(onze) meses ainda não o recebeu.

Sustenta a ilegalidade da cláusula de prorrogação de entrega do imóvel, que estabeleceu o tempo de 365 (trezentos e sessenta e cinco dias) para entrega do imóvel, e mesmo assim deixou de cumprir tal prazo, razão pela qual mostra-se necessário que seja realizada a revisão do contrato, para declarar nula a cláusula mencionada, devendo ser declarado por sentença o prazo de 180 dias.

Afirma que a condenação dos lucros cessantes deve ser feita com base no valor do imóvel atualizado, e não com base no valor que o apelante o comprou. Ademais, o percentual estabelecido de 0,5% (meio por cento) pelos lucros cessantes encontra-se muito pequeno, de modo que deve ser levado em consideração o percentual de 1% ou de no mínimo 0,75% do valor do imóvel atualizado.

Por fim, sustenta a aplicação da multa fixada pelo juízo singular, eis que transitada em julgado e ainda, que a necessidade de modificação da condenação dos honorários, tendo em vista que com a procedência do presente recurso, o pagamento deve ser realizado pela parte apelada.

Requer que o recurso seja conhecido e provido.

As partes apresentaram contrarrazões.

À fl. 310 sentença dando provimento aos embargos de declaração opostos, tornando sem efeito o parágrafo relativo a execução provisória da multa aplicada em tutela antecipada, ante não haver o transito em julgado.

Os autos vieram a mim redistribuídos.

É o Relatório. Peço julgamento.

Belém, de de 2018.

Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO- 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO N° 00179472220138140301
APELANTE/APELADO: MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO: THEO SALES REDIG
APELADO/APELANTE: CARLOS CUNHA OLIVEIRA
ADVOGADO: CINTHIA MERLO TAKEMURA E OUTRO
RELATORA: DESª GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO



Conheço dos recursos interpostos, pois presentes os pressupostos de admissibilidade.

VOTO MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA.:

1) LUCROS CESSANTES:

O apelante alega ausência de comprovação de prejuízo, tendo em vista que o atraso na obra se deu por razões que fogem à sua ação, razão pela qual teve que ser prorrogada a entrega do bem, o que não significa dizer que a autora arcou com qualquer prejuízo.

Todavia, quando tratamos de lucros cessantes, é importante reconhecer que estes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que para tanto, representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido referido dano, não havendo em que se falar de razões que fogem à sua ação para o atraso da obra, principalmente se considerarmos o decurso do tempo para entrega do imóvel.

2) MULTA APLICADA EM TUTELA ANTECIPADA:

O apelante alega que a aplicação de multa ao caso é contrária a legislação pertinente, pois esta foi atrelada a uma obrigação de pagar quantia certa.

No presente caso a construtora deixou de entregar o imóvel no prazo pactuado no contrato, causando prejuízo presumido ao adquirente do imóvel. Por esse motivo o juízo singular definiu um valor a título de lucros cessantes a ser adimplido pela construtora, o qual se traduz em uma obrigação de pagar, que não admite, por sua vez, a aplicação de multa. Portanto, esta deve ser afastada, acatando o pedido do Apelante neste ponto.

Segue este entendimento os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS CAUSADOS A IMÓVEL VIZINHO. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. ASTREINTES. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚM 211/STJ.

1. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal (Súmula 211/STJ).

2. É firme o posicionamento do STJ no sentido de que, a multa diária é "meio executivo de coação, não aplicável a obrigações de pagar quantia certa, que atua sobre a vontade do demandado a fim de compeli-lo a satisfazer, ele próprio, a obrigação decorrente da decisão judicial." (REsp n. 784.188/RS, relator Ministro Teori Zavascki, DJ de 14.11.2005).

3. Cabe ao magistrado dizer o direito aplicável à situação fática descrita pelas partes, de acordo com o princípio do jura novit curia, não estando obrigado a responder a todas as alegações das partes quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, uma vez que ao qualificar os fatos trazidos ao seu conhecimento não fica adstrito ao fundamento legal invocado.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1401660/ES, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/04/2013, DJe 17/04/2013)

EMENTA:AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO EM FACE DA DECISÃO QUE NÃO CONCEDEU A SUSPENSIVIDADE DA DECISÃO AGRAVADA. INSUBSISTENTE. MÉRITO DO INSTRUMENTO PRONTO PARA JULGAMENTO NA MESMA ASSENTADA. PLEITO PREJUDICADO. MÉRITO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMOVÉL. DANO PRESUMÍVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL



POR PARTE DA AGRAVANTE PARA DELONGA NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS E RAZOAVEIS. MULTA (ASTREINTE). INCABÍVEL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. IMPROVIMENTO DO RECURSO COM AFASTAMENTO DE OFÍCIO DA MULTA POR OBRIGAÇÃO DE PAGAR. 1. O agravo de instrumento encontra-se pronto para julgamento, sendo julgado nesta assentada, de modo que a análise do inconformismo contido no pedido de reconsideração da agravante, lançado contra a decisão que indeferiu a suspensividade restou prejudicada. 2. Conforme Jurisprudência pacífica dos tribunais superiores, a ausência da entrega do imóvel na data pactuada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem durante o tempo da mora da promitente vendedora. (Precedentes do STJ). 3. Incabível a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, tendo em vista, que na hipótese de inadimplemento, é possível a compensação através dos juros moratórios e, a eventualmente, pode ser alcançada por medidas como a penhora de valores em contas bancárias. 4. Recurso conhecido e improvido, porém, de ofício, afasta-se a multa cominada pelo juízo a quo, à unanimidade. (TJ-PA - AI: 00177546620158140000 BELÉM, Relator: LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO, Data de Julgamento: 01/10/2015, 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Data de Publicação: 06/10/2015)

Por todo o exposto, conheço do presente recurso, mas dou-lhe parcial provimento para manter os lucros cessantes fixado pelo juízo singular, no entanto, retirando a multa imposta a tal obrigação.

APELAÇÃO CARLOS CUNHA OLIVEIRA:

1) DANOS MORAIS:

O apelante afirma que o magistrado singular deixou de condenar o apelado em danos morais, pois não levou em consideração que além do atraso da obra, havia pela situação pessoal do apelante, que já quitou o imóvel e após 02(dois) anos e 11(onze) meses ainda não o recebeu.

Sobre os danos morais, descabido seria imaginar que o atraso na entrega da obra sem maiores explicações, tenha ocorrido sem qualquer abalo ao autor/apelado, que depositou no recorrente a confiabilidade de um negócio jurídico dos mais significativos, a aquisição de sua moradia. Merece ainda importância o fator da chance perdida, que implica na frustração do negócio almejado, isto é, na não concretização do negócio escolhido, em detrimento de outros. É bom ressaltar que a boa-fé se presume e, tal presunção com relação ao autor manteve-se honrada, vez que sempre objetivou a efetivação do contrato, pagando em dia suas obrigações.

Assim, o constrangimento suportado pelo autor é claro e presumido, além do aspecto interno, puramente subjetivo, de sofrimento e frustração pelo não recebimento do imóvel na data aprazada, restando caracterizados os danos morais.

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA - OCORRÊNCIA - MULTA CONTRATUAL EM FAVOR DO PROMITENTE COMPRADOR - INEXISTÊNCIA - ARBITRAMENTO DE MULTA MORATÓRIA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - CABIMENTO - DANO MATERIAL - ILÍCITO CONTRATUAL - JUROS DE MORA - RESPONSABILIDADE CIVIL DECORRENTE DE RELAÇÃO CONTRATUAL - TERMO A QUO DATA DA CITAÇÃO - DANOS MORAIS - EXISTÊNCIA - QUANTUM INDENIZATÓRIO - CRITÉRIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. Comprovado o atraso injustificado na entrega da obra, pode o julgador arbitrar multa, caso descumprida a condenação em obrigação de fazer - entrega do imóvel no prazo estipulado.

Os juros de mora devem incidir a contar da citação, nos casos de responsabilidade civil



decorrente de relação contratual.

O atraso injustificado na entrega de imóvel, por prazo considerável, frustra as legítimas expectativas do comprador, causando inegável dano moral, não havendo que se falar em meros aborrecimentos. A indenização por danos morais deve ser fixada em consonância com os critérios da razoabilidade e proporcionalidade. (grifo nosso) (Apelação Cível . Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio. Data de Julgamento: 09/03/2017. Data da publicação da súmula: 17/03/2017

Com efeito a falta de entrega de um imóvel residencial em tempo hábil, evidentemente provoca uma justa expectativa de uso pelo comprador, sendo certo que toda esta situação somada à demora na entrega, sem dúvida, gera mais do que meros dissabores à parte, mas real abalo suscetível de indenização.

Desta forma, estando intrínseco o dever de indenizar, a fixação do valor a ser atribuído a título de danos morais deverá atender aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade para que a medida não represente enriquecimento indevido, ou não seja capaz de evitar a prática reiterada do comportamento danoso de seu causador.

Pois bem, o valor R\$ 8.000,00 (oito mil reais) atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, consideradas as circunstâncias específicas do caso.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO IMPROVIDO. 1. Na hipótese dos autos, o col. Tribunal de origem, ao analisar o contexto fático-probatório acostado aos autos, concluiu que o aborrecimento causado pelo atraso na entrega do imóvel ultrapassou o transtorno cotidiano e atingiu a dignidade do consumidor. Rever tais conclusões, na via estreita do recurso especial, encontra óbice na Súmula 7/STJ. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória considerou as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade 3. Agravo interno não provido. Acórdão Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator. Indenização por dano moral: R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

2) ILEGALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE ENTREGA DO IMÓVEL- TEMPO DE 365 DIAS PARA ENTREGA DO IMÓVEL.

Argumenta o recorrente necessário a necessidade de que seja anulada a cláusula que estabeleceu o prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, devendo ser declarado por sentença o prazo de 180 dias.

A questão em comento é importante, porque é a partir da data do atraso da obra, que se reconhece devidos os lucros cessantes, que como já analisado na apelação da parte contrária, representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, gerando portanto, a condenação do valor indenizatório em questão.

Pois bem, o contrato entabulado entre as partes previa em sua cláusula 11.1 a prorrogação de prazo para entrega do imóvel de 365 (trezentos e sessenta e cinco dias). Todavia, mostra-se inadmissível e abusivo tal prazo, tendo em vista se encontrar totalmente desarrazoável, onerando excessivamente o apelante.

A jurisprudência pátria tem sido uníssona ao determinar que referido prazo deve variar



entre 90(noventa) e 180(cento e oitenta) dias. Vejamos:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra.

2. (...) 3. No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância.

4. (...) 5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos. 6. (...) 7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).

8. (...) 9. Recurso especial não provido. (REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017)

EMENTA: DE AÇÃO ORDINÁRIA DE CUMPRIMENTO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. JULGAMENTO PARCIALMENTE PROCEDENTE EM 1º GRAU.

1. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO. DESCUMPRIDO O PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, É CABÍVEL A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS VALORES GASTOS PELOS APELADOS COM ALUGUEL. MULTA COMINATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. EXCLUSÃO. NÃO SE MOSTRA ADEQUADA A FIXAÇÃO DE MULTA DIÁRIA PARA O DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, À UNANIMIDADE. 2. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR KELLY DAS GRAÇAS FERNANDES DANTAS E OUTRO. INEXISTEM DANOS MORAIS A SEREM INDENIZADOS. O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 365 DIAS CONFIGURA-SE ABUSIVO. ADEQUAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA 180 DIAS, TENDO EM VISTA SER ESTE O ADOTADO PELA JURISPRUDÊNCIA A RESPEITO DA QUESTÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, À UNANIMIDADE. (2017.03366695-51, 179.012, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-01, Publicado em 2017-08-10)

A partir da decisão do STJ, chega-se à conclusão de que a cláusula de tolerância de 365 dias para a entrega do bem imóvel, adquirido na planta, não se mostra plausível, restando, portanto, necessário reduzi-la para 180 dias, que por sua vez se mostra viável para atenuar os fatores de imprevisibilidade no decorrer da obra, bem como esta



sim, não representa desvantagem exagerada ao consumido.

3) LUCROS CESSANTES:

Sustenta a apelante que a condenação dos lucros cessantes deve ser feita com base no valor do imóvel atualizado, e não com base no valor que o apelante o comprou. Ademais, o percentual estabelecido de 0,5% (meio por cento) pelos lucros cessantes encontra-se muito pequeno, de modo que deve ser levado em consideração o percentual de 1% ou de no mínimo 0,75% do valor do imóvel atualizado.

O quantum indenizatório deve seguir o patamar que atenda ao Princípio da Razoabilidade e deve estar em consonância com a realidade de cada caso concreto, podendo então, variar entre 0,5% a 1% não sobre o valor do imóvel atualizado, como requer a apelante, mas sim sobre o valor contratual. Sendo assim, na presente situação, entendo que o patamar disposto em sentença se encontra dentro do princípio mencionado, haja vista que este quantum se destina a suprir eventual encargo decorrente de aluguéis.

4) MULTA E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS:

Sustenta a aplicação da multa fixada pelo juízo singular, eis que transitada em julgado e ainda, a necessidade de modificação da condenação dos honorários, tendo em vista que com a procedência do presente recurso, o pagamento deve ser realizado pela parte apelada.

No que diz respeito a multa aplicada em tutela antecipada, tenho por bem afirmar que conforme os fundamentos esposados na decisão proferida no recurso de apelação interposto pela parte contrária, tal aplicação é contrária a legislação pertinente, pois atrelada a uma obrigação de pagar quantia certa, o que não se pode admitir. Assim, uma vez afastada referida aplicação, resta prejudicado o referido argumento.

Quanto aos honorários advocatícios, mantenho-o inalterado, tendo em vista a procedência em parte de ambos os recursos.

Diante do exposto, conheço do recurso, mas dou-lhe parcial provimento, para reconhecer o pedido de danos morais, os quais arbitro em R\$ 8.000,00(oito mil reais) e declarar nula a cláusula do contrato que prevê a prorrogação do prazo para entrega da obra em 365(trezentos e sessenta e cinco dias) reduzindo-se para 180(cento e oitenta dias), mantendo nos demais termos a sentença atacada

RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS:

APELAÇÃO MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA: Conheço do presente recurso, mas dou-lhe parcial provimento para manter os lucros cessantes fixado pelo juízo singular, no entanto, retirando a multa imposta a tal obrigação.

APELAÇÃO CARLOS CUNHA OLIVEIRA: Conheço do recurso, mas dou-lhe parcial provimento, para reconhecer o pedido de danos morais, os quais arbitro em R\$ 8.000,00(oito mil reais) e declarar nula a cláusula do contrato que prevê a prorrogação do prazo para entrega da obra em 365(trezentos e sessenta e cinco dias) reduzindo-se para 180(cento e oitenta dias), para fins de contagem do termo inicial da incidência dos lucros cessantes, mantendo nos demais termos a sentença atacada.

Belém, de de 2018

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

