



ACÓRDÃO N.º  
APELAÇÃO CÍVEL N.º 0013387-66.2015.814.0301  
APELANTE: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA.  
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA – OAB/PA N.º 16.965  
APELADO: RAFAEL CUNHA DA SILVA  
ADVOGADA: CAMILLA TAYNA DAMASCENO DE SOUZA – OAB/PA N.º 17.520  
ADVOGADO: SANDRO CHRISTIAN DIAS CORREA – OAB/PA N.º 16.007  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

### EMENTA

APELAÇÃO EM AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS E MATERIAIS: ATRASO INJUSTIFICADO DE OBRA – CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS – PERÍODO SUPERIOR A DOIS ANOS – MANUTENÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO EM R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS) – LUCROS CESSANTES DEVIDOS – VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO - CÔMPUTO DOS LUCROS CESSANTES DESDE A EXPIRAÇÃO DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL ATÉ A DATA DA ENTREGA DAS CHAVES, COM A IMISSÃO DO AUTOR NA POSSE DO IMÓVEL – RESTITUIÇÃO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA ANTE A CULPA EXCLUSIVA DA RECORRENTE PELO ATRASO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.

1. Apelação Cível em Ação de Obrigação de Fazer cumulada com Danos Morais:
2. Cinge-se a controvérsia recursal à alegação de inexistência de dano de cunho moral a ser indenizado ou, sucessivamente, à minoração de seu quantum; à inexistência de lucros cessantes, licitude das cláusulas contratuais, especialmente quanto à prorrogação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias; sucessivamente, à fixação de lucros cessantes até a data de expedição do Habite-se e à impossibilidade de cobrança de taxa de evolução de obra.
3. A questão principal volta-se à obrigação de fazer, danos morais e materiais decorrentes de atraso na entrega de imóvel objeto de Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre as partes (fls. 58-72), que versa sobre a unidade 101, Bloco 09, do empreendimento imobiliário Jardim Bela Vida II, no valor total de R\$ 116.100,51 (cento e dezesseis mil cento reais e cinquenta e um centavos), o qual tinha como prazo de entrega 31/03/2013, com a previsão de prorrogação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme a Cláusula Sexta (Entrega do Imóvel e Construção) item VII.
4. DOS DANOS MORAIS E, SUCESSIVAMENTE, A SUA MINORAÇÃO: In casu, o Contrato de Promessa de Compra e Venda de unidade imobiliária firmado entre as partes (fls. 150-160) estabelece como prazo de entrega (Item 5 da Folha de Rosto – fls. 150/verso) a data de 31/03/2013, contudo, até a data do ajuizamento da ação, ocorrido em 15/04/2015, as obras do empreendimento não tinham sido concluídas, não havendo, outrossim, nos autos a informação acerca da entrega do imóvel pela apelante ao apelado.
5. Destarte, mesmo considerando apenas o aludido período, que perfaz



aproximadamente 24 (vinte e quatro) meses, ultrapassa-se consideravelmente o termo originário, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) dias estipulado na cláusula de tolerância do pertinente instrumento contratual.

6. Observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se adequado o quantum indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), encontrando-se, inclusive em consonância aos parâmetros estabelecidos por este Tribunal de Justiça em casos similares, conforme julgados.

7. **DOS LUCROS CESSANTES E PERÍODO DE FIXAÇÃO PARA PAGAMENTO:** No tocante aos lucros cessantes, pacificado o entendimento na Jurisprudência de que decorrem do próprio atraso, como resultado da impossibilidade de fruição do bem. Considerando que o valor de parâmetro para fixação dos lucros cessantes é de 1% do valor total do imóvel (que corresponde a R\$ 116.100,51 (cento e dezesseis mil cem reais e cinquenta e um centavos), e que o atraso perdurou por cerca de 02 (dois) anos, a quantia de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), requerida pelo próprio autor no item 2 do capítulo dos pedidos mostra-se adequada ao caso concreto, devendo este valor ser acrescido de 1% (um por cento) de juros ao mês, a partir da citação, e de correção monetária pelo INPC, como determinado na sentença a contar do respectivo mês em que seria paga.

8. Os Lucros Cessantes, porquanto decorrentes do atraso na obra, devem perdurar durante todo o período da mora, até a efetiva entrega das chaves, a qual configura a Imissão na Posse.

9. **DA LICITUDE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS, ESPECIALMENTE QUANTO À PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA:** restou notabilizada a validade da cláusula de Prorrogação de entrega, a qual encontra-se descrita no item VII da Cláusula Sexta do Contrato (fls. 154), porquanto não obstada pelo adquirente, ora apelado, bem como à vista dos usos e costumes do setor, mas também da lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), sob o entendimento de ser 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.

10. No caso concreto, o período de pagamento dos Lucros Cessantes deve observar a cláusula de prorrogação de 180 (cento e oitenta dias) do prazo inicial de entrega fixado em 31/03/2013, ou seja: 30/09/2013, até a data da entrega das chaves, a qual deve ser apurada em sede de liquidação de sentença ante a ausência de informação nos autos acerca da conclusão das obras.

11. **IMPOSSIBILIDADE DE CONDENAÇÃO À RESTITUIÇÃO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA:** O atraso na entrega da obra ocorreu por culpa exclusiva da recorrente, a qual deve arcar com os ônus de seu inadimplemento. Precedentes jurisprudenciais.

12. Recurso conhecido e parcialmente provido, tão somente para declarar a validade da Cláusula de Prorrogação de Obra e, assim, determinar que os Lucros Cessantes sejam pagos desde a sua expiração (30/09/2013) até a data da efetiva entrega das chaves, a serem arbitradas em sede de liquidação de sentença, mantendo os demais termos da sentença prolatada



pelo MM. Juízo ad quo. À unanimidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, tendo como apelante SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA. e apelado RAFAEL CUNHA DA SILVA.

Acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Turma de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO e DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Turma Julgadora: Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desembargadora Edinea Oliveira Tavares e o Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. O julgamento foi presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Edinea Oliveira Tavares.

Belém, 10 de abril de 2018.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**  
Desembargadora – Relatora

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0013387-66.2015.814.0301  
APELANTE: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA.  
ADVOGADO: LUCAS NUNES CHAMA – OAB/PA N.º 16.965  
APELADO: RAFAEL CUNHA DA SILVA  
ADVOGADA: CAMILLA TAYNA DAMASCENO DE SOUZA – OAB/PA N.º 17.520  
ADVOGADO: SANDRO CHRISTIAN DIAS CORREA – OAB/PA N.º 16.007  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

### RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO interposto por SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA., inconformado com a Sentença proferida pelo MM. JUIZO DA 6ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM, que nos autos da AÇÃO COM PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS E MATERIAIS ajuizada contra si por



RAFAEL CUNHA DA SILVA, julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial.

O ora apelado ajuizou a ação acima mencionada, asseverando que adquiriu na planta a unidade 101, Bloco 09 do empreendimento denominado Jardim Bela Vida II, salientando que o prazo final de entrega seria 31/03/2013, com a previsão de prorrogação por até 180 (cento e oitenta) dias, o qual não fora entregue até o ajuizamento da ação, ocorrido em 15/04/2015.

Requeru a condenação da ré à obrigação de concluir a obra e entrega-la no prazo de 30 (trinta) dias, bem como ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

O MM. Juízo ad quo indeferiu os benefícios da Justiça Gratuita (fls. 73-74), tendo o autor recolhido às custas devidas (fls. 83-86)

Considerando presentes os requisitos, o MM. Juízo de 1º Grau deferiu antecipação dos efeitos da tutela determinando que a Construtora requerida efetuasse o pagamento de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), atinente ao valor do aluguel do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), até a entrega do bem (fls. 88-89).

O feito seguiu o seu trâmite até a prolação da sentença (fls. 188-189) que julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial, para: 1. Declarar a nulidade das cláusulas do contrato de compra e venda firmadas entre as partes que permitiam a prorrogação imotivada do prazo para a conclusão da obra, bem como a que permitia a cobrança de taxa de evolução de obra após o prazo final para a entrega do bem (31/03/2013); 2. Condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes, no valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta) reais, relativos a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto no contrato, multiplicado pelo número de meses em atraso, a partir de 31/03/2013 até a data da efetiva entrega do imóvel, com incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo INPC; 3. Condenar a ré à indenizar o autor por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), também com incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo INPC, a partir do trânsito em julgado da sentença; 4. Determinar a restituição dos valores pagos à título de evolução de obra, a partir de 31/03/2013, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo INPC; 5. Condenar ainda a ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação Inconformada, a Construtora ré interpôs recurso de Apelação (fls. 193-213).

Aduz que a causa de pedir da presente ação é alegação de descumprimento do prazo previsto para entrega do imóvel, salientando ser de conhecimento do homem médio que o imóvel adquirido ainda na planta está sujeito a atrasos no cronograma de obras devido a uma série de fatores envolvidos na incorporação e na construção do empreendimento, os quais fogem do controle volitivo de qualquer construtora ou incorporadora.

Refuta ter desobedecido aos postulados que lhe cabiam na situação, sejam do Código Civil, Código de Defesa do Consumidor e legislação vigente, visando proporcionar a melhor opção ao seu cliente que resolveu, por sua vez, por autonomia de vontade aceitar as cláusulas contratuais estabelecidas.

Sustenta a ausência de obrigação em indenizar em Danos Morais, sob pena



de enriquecimento sem causa, uma vez que o apelado não comprovou os transtornos eventualmente causados, tendo, outrossim, a sentença se fundado apenas nas alegações da parte autora, condenando-a à indenização, sem ofensa à moral ou à dignidade da pessoa humana e à mingua de nexos de causalidade.

Defende a inexistência de provas necessárias à fixação de lucros cessantes, afirmando que não há configuração de atividade lucrativa ou de subsistência do apelado em adquirir o bem objeto da lide, sendo ainda necessária a comprovação acerca do dispêndio do valor antes da prorrogação da entrega da respectiva unidade.

Impugna a declaração de abusividade das cláusulas contratuais, asseverando serem válidas e eficazes, especialmente, quanto ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, havendo, em contrapartida, por parte do autor pedido genérico e infundado, com a ressalva de que a sentença condenou-lhe ao pagamento de lucros cessantes no valor de 1% (um por cento) mês a mês desde março de 2013 até a data da entrega das chaves.

Afirma, em observância ao princípio da eventualidade, que a fixação dos lucros cessantes deve observar a data de expedição do Habite-se, ante das diversas causas de não entrega do imóvel ao proprietário como benfeitorias, atrasos sobre quotas ainda não pagas, etc.

Refuta a sua condenação à restituição da Taxa de Evolução de Obra, porquanto inerente à Contrato de Financiamento junto à Caixa Econômica Federal, razão pela qual devem ser cobrados do referido Banco

Em contrarrazões (fls. 222-228), o autor pugnou pela manutenção da sentença, aduzindo a inexistência de respaldo jurisprudencial e legal das razões recursais.

Distribuído, coube a relatoria do feito do Juiz-Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior (fls. 232 – 09/12/2016), o qual determinou Redistribuição, nos termos da Emenda Regimental n.º 05/2016 cumulada com a Portaria n.º 0142/2017-GP (fls. 231 – 25/01/2017).

Conclusos, vieram-me os autos (fls. 235-236 – 24/02/2017).

Considerando a matéria versada, determinei a intimação das partes para manifestação acerca da possibilidade de acordo (fls. 237).

Às fls. 238-241, a Construtora requereu a suspensão do feito ante a decretação de sua Recuperação Judicial, tendo, em que pese o decurso do in albis do prazo para manifestação, conforme a Certidão de fls. 254, o pedido restado indeferido (fls. 255).

Às fls. 256-262, a Construtora também requereu a extinção do feito ou, subsidiariamente, a suspensão do processo, bem como a sustação da liberação de qualquer valor ou constringões de bens operada nos presentes autos, o qual, após manifestação do autor (fls. 287-288), restou indeferido, nos termos art. 6º, §1º da Lei de Falências (fls. 289).

Conclusos, vieram-me os autos em 09/02/2018.

É o relatório, que ora apresento para inclusão do feito em pauta para julgamento, nos termos do art. 12, §2º, II do Código de Processo Civil.

.  
. .  
. .  
. .



VOTO

**JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a proferir voto.

**DA APLICAÇÃO DO DIREITO INTERTEMPORAL**

Recurso julgado a teor do art. 14 do Código de Processo Civil, por força da aplicação do Direito Intertemporal à espécie.

**PRELIMINAR**

À mingua de questões preliminares, atenho-me ao mérito.

**MÉRITO**

Cinge-se a controvérsia recursal à alegação de inexistência de dano de cunho moral a ser indenizado ou, sucessivamente, à minoração de seu quantum; à inexistência de lucros cessantes, licitude das cláusulas contratuais, especialmente quanto à prorrogação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias; sucessivamente, à fixação de lucros cessantes até a data de expedição do Habite-se e à impossibilidade de cobrança de taxa de evolução de obra. Feitas essas considerações iniciais, insta esclarecer que a questão principal volta-se à obrigação de fazer, danos morais e materiais decorrentes de atraso na entrega de imóvel objeto de Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre as partes (fls. 58-72), que versa sobre a unidade 101, Bloco 09, do empreendimento imobiliário Jardim Bela Vida II, no valor total de R\$ 116.100,51 (cento e dezesseis mil cento reais e cinquenta e um centavos), o qual tinha como prazo de entrega 31/03/2013, com a previsão de prorrogação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme a



Cláusula Sexta (Entrega do Imóvel e Construção) item VII.

Desta feita, aprofundo-me na análise das questões recursais trazidas à esta Turma:

### DOS DANOS MORAIS E, SUCESSIVAMENTE, A SUA MINORAÇÃO

Consta das razões recursais, a alegação de inexistência de danos morais decorrentes do atraso de obra, sob pena de enriquecimento sem causa, uma vez que o apelado não comprovou os transtornos eventualmente causados, tendo, outrossim, a sentença se fundado apenas nas alegações da parte autora, condenando-a à indenização, sem ofensa à moral ou à dignidade da pessoa humana e à mingua de nexo de causalidade.

Prima facie, cumpre destacar que a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, à presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam: o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade entre ambos.

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

Nesse sentido, preleciona a doutrina civilista pátria:

"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima".

(FELIPE, Jorge Franklin Alves. Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).

O dano moral, portanto, é lesão que integra os direitos da personalidade, tal como o direito à vida, à liberdade, à intimidade, à privacidade, à honra (reputação), à imagem, à intelectualidade, à integridade física e psíquica, de forma mais ampla a dignidade da pessoa humana.

Nessa esteira, tem-se que configura dano moral a lesão que, excedendo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar, nos termos do Código Civil, in verbis:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

In casu, o Contrato de Promessa de Compra e Venda de unidade imobiliária firmado entre as partes (fls. 150-160) estabelece como prazo de entrega (Item 5 da Folha de Rosto – fls. 150/verso) a data de 31/03/2013, contudo, até a data do ajuizamento da ação, ocorrido em 15/04/2015, as obras do



empreendimento não tinham sido concluídas, não havendo, outrossim, nos autos a informação acerca da entrega do imóvel pela apelante ao apelado.

Destarte, mesmo considerando apenas o aludido período, que perfaz aproximadamente 24 (vinte e quatro) meses, ultrapassa-se consideravelmente o termo originário, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) dias estipulado na cláusula de tolerância do pertinente instrumento contratual.

Resta, portanto, incontroverso nos autos a não entrega do imóvel adquirido pelo autor/apelado na data aprazada, e que, passados quase 02 (dois) anos deste prazo, as obras não haviam sido concluídas.

Com efeito, o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega do imóvel, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem dessa monta cria uma justa expectativa de uso pelos adquirentes, de forma que a sua frustração, sem dúvida, enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização, alçando à seara do Dano Moral In Repsa.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pela construtora na entrega da obra, assim tem se posicionado a jurisprudência, com destaque à oriunda desta Corte:

**APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CONFIGURADO. MAJORAÇÃO DOS DANOS MORAIS. CABÍVEL. DANOS MATERIAIS. NÃO COMPROVADOS. ART. 373, I, DO CPC. REDIMENSIONAMENTO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Danos morais. O demasiado atraso na entrega da obra enseja o dever de indenizar, porquanto gera violação da expectativa e frustração à adquirente. O montante fixado a título de danos morais deve ser majorado, atendendo as particularidades do caso concreto e os patamares da Câmara. Precedentes jurisprudenciais. Danos materiais. Não restaram comprovados os danos materiais, conforme exige a regra geral probatória prevista no art. 373, I, CPC/15. Honorários advocatícios. Devem ser redimensionados os honorários advocatícios para melhor adequar a disposição do art. 85, §2º do CPC. Incidência do disposto no art. 85, § 11, do mesmo dispositivo legal. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DO AUTOR E NEGARAM PROVIMENTO AO APELO DO RÉU. UNÂNIME. (Apelação Cível N° 70071640452, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 31/01/2018)**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVO NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. AUSÊNCIA DE PROVA DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA. Recurso conhecido e desprovido.**

(2017.01834024-70, 174.393, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO,





Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-08, Publicado em 2017-05-09) (Grifei).

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA 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. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(2017.01736900-54, 174.323, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-05-04). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS REPRESENTADOS PELO (LUCRO CESSANTE). PREJUÍZOS PRESUMIDOS (PRECEDENTES - STJ). RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. A r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa. Examinou todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada no importe de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento), ao mês desde a citação (art. 405 do Código de processo Civil) e correção monetária pelo INPC, desde a sentença, obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. (Precedentes). Dano Material representado pelo lucro cessante. A jurisprudência emanada dos Tribunais Pátrios dentre estes o Colendo STJ, 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. Esta indenização 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, e independe da finalidade afirmada pelos autores. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova. (Precedentes). A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na



jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça e desta e. Corte TJP. De esse modo, correta a decisão que arbitrou lucros cessantes a título de alugueis, pois é prática comum do mercado imobiliário. A fixação referente a 0,5% do valor do bem (na época do atraso) desde o vencimento do prazo de entrega, considerada a prorrogação de 180 dias (em agosto de 2014), até a data da efetiva devolução do montante pago anteriormente, tendo em vista a rescisão contratual, atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, entendendo justa, não se afigurando exacerbado. Não merece acolhida a irresignação das Empresas Apelantes. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação. Confirma-se na integralidade a r. sentença a quo, nos termos da fundamentação exposta.

(2017.02644652-73, 177.154, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-19, Publicado em 2017-06-26). (Grifei).

Revelam-se, portanto, assentes os prejuízos suportados pelo apelado, sendo evidente a frustração deste e ainda o aluguel de um imóvel para moradia no período de 23/02/2014 a 23/02/2015 (fls. 53-54), quando a obra já deveria ter sido entregue, que investiu seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel residencial, de modo que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial, sendo fato gerador de danos morais os sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Deste modo, entendo que restou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, não merecendo reparo a decisão atacada nesse ponto.

Como é sabido, a justa definição do importe indenizatório a ser estabelecida em sede dano extrapatrimonial, é sempre uma questão de significativa complexidade, uma vez que inexistente critério objetivo para determinação exata do valor adequado a compensar a dor, o constrangimento, e as demais correlatas lesões a personalidade da pessoa atingida. Nesta senda, imperioso é o ensinamento de Teresa Ancona Lopes de Magalhães:

"A ofensa derivada de lesão a um direito da personalidade não pode ficar impune e, dentro do campo da responsabilidade civil, a sua reparação tem que ser a mais integral possível para que, caso não possam as coisas voltar ao estado em que se encontravam antes, tenha a vítima do dano, pelo menos alguma satisfação ou compensação e, dessa forma, possa ver minorado o seu padecimento".

(MAGALHÃES, Teresa Ancona Lopez de. O Dano Estético. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais).

Destarte, o objetivo da indenização pecuniária decorrente de dano moral, não é repor um desfalque patrimonial, mas representar para o lesionado



uma satisfação igualmente moral ou, que seja, psicologicamente capaz de neutralizar ou mitigar em parte o sofrimento impingido.

Como aponta com maestria a eminente civilista Maria Helena Diniz:

"A reparação do dano moral, em regra, é pecuniária, visando neutralizar os sentimentos negativos compensando-os com alegria. O dinheiro seria apenas um lenitivo, que facilitaria a aquisição de tudo aquilo que possa concorrer para trazer ao lesado uma compensação por seus sofrimentos.

(DINIZ, Maria Helena. Anotações. Código Civil anotado. São Paulo: Ed. Saraiva).

Inexistindo fundamento para a mensuração objetiva do quantum, deve o julgador arbitrá-lo mediante estimativa que considere a necessidade de, com a quantia, minorar a lesão imposta ao ofendido, sem, contudo, assentar-se em elementos unicamente subjetivos.

Impõe-se, assim, a adoção de critérios mínimos de balizamento para fixação do valor de indenização. Nessa esteira, a doutrina civilista hodierna, elenca além dos tradicionais elementos compensatório e punitivo, a necessidade de se aferir a gravidade do fato, a culpabilidade do agente, a possível culpa concorrente da vítima, a condição econômica do agente e as condições pessoais do ofendido.

No caso em exame, conforme sobejamente abordado o autor/apelado adquiriu o imóvel com escopo de materializar o sonho da casa própria, sendo este frustrado pelo injustificado atraso da obra, que até o aforamento da ação originária não havia ao menos tido sua construção iniciada.

Dessa maneira, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se adequado o quantum indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), encontrando-se, inclusive em consonância aos parâmetros estabelecidos por este Tribunal de Justiça em casos similares, conforme julgados *in verbis*:

**EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. QUANTUM INDENIZATÓRIO. DANOS MORAIS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.** 1. No caso dos autos, o valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em decorrência do atraso na entrega do imóvel, não desrespeita aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser mantido. 2. Não há de falar em redução da condenação em danos morais ou em multa por litigância de má-fé, pois o arcabouço probatório faz concluir que houve descumprimento da boa-fé contratual pelo Apelante, gerando prejuízo emocional à Apelada. 3. Recurso conhecido e desprovido.

(2017.00997192-12, 171.693, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-07, Publicado em 2017-03-16). (Grifei).



APELAÇÕES CÍVEIS - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL POR PARTE DA CONSTRUTORA QUE DÁ ENSEJO À LUCROS CESSANTE E DANO MORAL - DANO MORAL FIXADO EM 1º GRAU NO MONTANTE DE R\$ 20.000,00 E LUCROS CESSANTES À TÍTULO DE ALGUEL NO VALOR DE R\$ 1.700,00, CORRESPONDENTE A 0,54% DO VALOR DO IMÓVEL NO CONTRATO - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - NÃO OCORRÊNCIA - AUTOR TEVE QUALITATIVAMENTE TODOS OS PEDIDOS DEFERIDOS - LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA QUE PREVÊ PRAZO DE 180 DIAS? RECURSO DE APELAÇÃO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. APELAÇÃO DA AUTORA. MAJORAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. IMPROVIDO. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEVE SER CONTADA A PARTIR DA DATA EM QUE OS ALUGUERES SERIAM DEVIDOS. RECURSO DE APELAÇÃO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

(2017.00679893-48, 170.790, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-02-20, Publicado em 2017-02-23). (Grifei).

Por fim, assento que não desconheço o julgamento do REsp 1551968/SP em Recurso Repetitivo, afastando a sua aplicação no caso concreto, uma vez que refuta a configuração de danos morais no atraso da entrega da obra em alguns meses, salientando que o prazo de mais de 02 (dois) anos não pode ser desconsiderado como ofensa à dignidade do autor, in verbis:

RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE PELO CPC/1973. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 2/STJ. PROCESSAMENTO PELO CPC/2015. CORRETAGEM. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RITO DOS ARTS. 1.036 E SEQUINTE DO CPC/2015.

I - RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM'. TEORIA DA ASSERTÇÃO. PRESCRIÇÃO E CASO FORTUITO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

II - RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES. INOCORRÊNCIA DE DANO MORAL. ATRASO DA OBRA. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO.

INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. ÓBICE DA SÚMULA 7/STF. REPETIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ.

III - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 3.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.

IV. RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA: 4.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade passiva.

4.2. Incidência do óbice da Súmula 284/STF no que tange às alegações de prescrição e de caso fortuito, tendo em vista o caráter genérico das razões recursais.

V. RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES: 5.1. Inocorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns meses na conclusão da obra, em razão das circunstâncias do caso concreto.



5.2. Incidência do óbice da Súmula 7/STJ, no que tange à pretensão de condenação da incorporadora ao pagamento de indenização por lucros cessantes durante o curto período do atraso na entrega da obra.

5.3. Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal 'a quo' (Súmula 211/STJ).

5.4. Ausência de prequestionamento da questão referente à repetição em dobro dos valores da comissão de corretagem e do serviço de assessoria imobiliária.

**VI - RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.**

(REsp 1551968/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

## DOS LUCROS CESSANTES E PERÍODO DE FIXAÇÃO PARA PAGAMENTO

Defende o recorrente a inexistência de provas necessárias à fixação de lucros cessantes, afirmando que não há configuração de atividade lucrativa ou de subsistência do apelado em adquirir o bem objeto da lide, sendo ainda necessária a comprovação acerca do dispêndio do valor antes da prorrogação da entrega da respectiva unidade.

No tocante aos lucros cessantes, pacificado o entendimento na Jurisprudência de que decorrem do próprio atraso, como resultado da impossibilidade de fruição do bem, senão vejamos:

**INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. CABIMENTO DO PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO DIANTE DA EXISTÊNCIA DE DIVERGÊNCIA ENTRE AS TURMAS RECURSAIS CÍVEIS ACERCA DA POSSIBILIDADE DE SER DEFERIDA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS CUMULADOS COM DANOS MORAIS AO CONSUMIDOR QUE RECEBE COM ATRASO SUPERIOR AO CONTRATADO O IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA OU EM CONSTRUÇÃO. JURISPRUDÊNCIA PACIFICADA DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO SENTIDO DE QUE SE MOSTRA POSSÍVEL A FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS, EM FAVOR DO PROMISSÁRIO COMPRADOR, DURANTE O TEMPO EM QUE A PROMITENTE VENDEDORA PERMANECEU EM MORA, COMO FORMA DE REPARAÇÃO PELA PRIVAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL, INDEPENDENDO DE PROVA ACERCA DA FINALIDADE PARA A QUAL FOI ADQUIRIDO O BEM. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, DESDE QUE ESTES SEJAM DEVIDAMENTE COMPROVADOS. INCIDENTE UNIFORMIZADO NO SENTIDO DE PRESUMIR O DANO SOFRIDO PELO CONSUMIDOR ANTE O ATRASO DA ENTREGA DO BEM AUTORIZANDO O PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES COM RECONHECIMENTO DA POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM DANOS MORAIS COMPROVADOS. (Incidente de Uniformização Jurisprudência N° 71005404025, Turmas Recursais Cíveis Reunidas, Turmas Recursais, Relator: Luiz Felipe Severo Desessards, Julgado em 08/09/2015).**

A propósito, a definição atendeu à consolidação da jurisprudência no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, conforme se verifica:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE**



INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. 2. PREQUESTIONAMENTO.

AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. SÚMULA 83/STJ. 4. DANO MORAL. MODIFICAÇÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A remissão às razões de outro recurso, no caso os aclaratórios opostos, não constituiu fundamentação suficiente e apta a embasar o especial. Aplicação da Súmula 284/STF.

2. Não examinada pela instância ordinária a matéria objeto do especial - apesar de opostos os embargos declaratórios - incide o óbice disposto na Súmula 211/STJ.

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. Inviável alterar o valor de indenização decorrente de atraso na entrega de imóvel quando fixado pela instância de origem com base na condição econômica dos litigantes, bem como na intensidade da culpa do réu e suas consequências, concluindo o Tribunal a quo que o inadimplemento contratual causou frustração, angústia e sofrimento à parte ante a impossibilidade de ter o imóvel que adquiriu para residir no prazo contratado, pois, notadamente considerando que a quantia arbitrada não é exorbitante, seria necessário o revolvimento do material probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 395.105/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 01/06/2015)

Acerca da matéria, já alertava o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira em acórdão de sua lavra, ainda em 2001, REsp n. 320.417 – RJ, transcrevo:

No REsp n. 121.176-BA (DJ 15/3/99), tive a oportunidade de tecer as seguintes considerações a propósito dos lucros cessantes, tema a respeito do qual se cinge a controvérsia:

"No magistério de Agostinho Alvim (Da inexecução das obrigações e suas consequências, 5ª ed., Saraiva, 1980, n. 146), o nosso Código Civil utiliza a expressão "o que razoavelmente deixou de lucrar", cujo sentido é que, até prova em contrário, admite-se que o credor haveria de lucrar aquilo que o bom senso diz que lucraria, existindo a presunção de que os fatos se desenrolariam dentro do seu curso normal, tendo-se em vista os antecedentes.

Acrescenta ele, citando Hans Albrecht Fischer, que:

"não basta a simples possibilidade de realização do lucro, mas também não é indispensável a absoluta certeza de que este se teria verificado sem a interferência do evento danoso. O que deve existir é uma probabilidade objetiva que resulte do curso normal das coisas e das circunstâncias especiais do caso concreto. No mesmo sentido, a lição de Aguiar Dias, segundo o qual 'o critério acertado está em condicionar o lucro cessante a



uma probabilidade objetiva resultante do desenvolvimento normal dos acontecimentos conjugados às circunstâncias peculiares ao caso concreto".

No particular, colhe-se de Carlos Alberto Bittar:

"Na fixação da indenização devem ser abrangidos os danos positivos e os negativos, ou seja, o desfalque efetivo havido no patrimônio do lesado e o ganho que, pela ausência da prestação, deixou de auferir. Regem a matéria os princípios da integralidade da reparação e da responsabilidade patrimonial do agente.

Desse modo, na determinação das perdas e danos, cumpre verificar-se, de início, a diminuição concreta importada pelo patrimônio do credor, em seus aspectos moral e material, a fim de devolver-lhe o equilíbrio. Depois, há que se definir o lucro cessante, correspondente aos ingressos, que da consecução da prestação seriam possíveis ao lesado, dentro de uma perspectiva objetiva. Ora, na fixação do valor - em que se acaba reduzindo a conversão da prestação em perdas e danos - mister se faz computar-se os prejuízos efetivos e os lucros cessantes decorrentes, direta e indiretamente, da inexecução" ("Responsabilidade Civil", 6ª edição, Saraiva, 1995, n. 95, pg 419).

No mesmo tema, a doutrina de Carlos Roberto Gonçalves consigna:

"Dispõe o art. 1.059 do Código Civil que as perdas e danos devidos ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar". Compreendem, pois, o dano emergente e lucro cessante. Devem cobrir todo o dano experimentado pela vítima.

Assim, se um ônibus é abalroado culposamente, deve o causador do dano pagar todos os prejuízos efetivamente sofridos, incluindo-se as despesas com os reparos do veículo (dano emergente), bem como o que a empresa deixou de ganhar no período em que o veículo ficou na oficina. Apura-se, pericialmente, o lucro que a empresa normalmente auferiria por dia e chega-se ao quantum que dela deixou de lucrar. Se se trata por exemplo, de vítima que foi atropelada, ou acidentada de alguma outra forma, a indenização deve abranger todas as despesas médicas e hospitalares, bem como os dias de serviço perdidos. Em casos de inabilidade profissional, de imperícia (cabeleireiros, cirurgiões plásticos, médicos), a indenização deve cobrir os prejuízos efetivamente sofridos e as despesas de tratamento com outro profissional, para reparação do erro cometido".

Outra, outrossim, não é a jurisprudência desta Turma, retratada no REsp n. 61.512-SP(DJ 1.12.97), de minha relatoria, com esta ementa, no que interessa:

"I - A expressão "o que razoavelmente deixou de lucrar", constante do art. 1.059 do Código Civil, deve ser interpretada no sentido de que, até prova em contrário, se admite que o credor haveria de lucrar aquilo que o bom senso diz que lucraria, existindo a presunção de que os fatos se desenrolariam dentro do seu curso normal, tendo em vista os antecedentes".

2. A tese esposada no acórdão carioca, portanto, não encontra ressonância na doutrina, nacional e estrangeira, sem embargo da advertência (confira-se Carvalho dos Santos, dentre outros, em seu "Código Civil Brasileiro Interpretado", vol. XIV, Freitas Bastos, 7ª ed., 1958) segundo a qual "Os lucros cessantes, para serem indenizáveis, devem ser fundados em bases seguras, de modo a não compreender os lucros imaginários ou fantásticos".



Dessa forma, considerando que o valor de parâmetro para fixação dos lucros cessantes é de 1% do valor total do imóvel (que corresponde a R\$ 116.100,51 (cento e dezesseis mil cem reais e cinquenta e um centavos), e que o atraso perdurou por cerca de 02 (dois) anos, a quantia de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), requerida pelo próprio autor no item 2 do capítulo dos pedidos mostra-se adequada ao caso concreto, devendo este valor ser acrescido de 1% (um por cento) de juros ao mês, a partir da citação, e de correção monetária pelo INPC, como determinado na sentença a contar do respectivo mês em que seria paga.

Noutra ponta, afirma também o recorrente, em observância ao princípio da eventualidade, que a fixação dos lucros cessantes deve observar a data de expedição do Habite-se, ante das diversas causas de não entrega do imóvel ao proprietário como benfeitorias, atrasos sobre quotas ainda não pagas, etc.

Analisando a jurisprudência pertinente ao tema, verifico que os Lucros Cessantes, porquanto decorrentes do atraso na obra, devem perdurar durante todo o período da mora, até a efetiva entrega das chaves, a qual configura a Imissão na Posse, senão vejamos:

RECURSO INOMINADO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL NA PLANTA. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. LUCROS CESSANTES PELA NÃO FRUIÇÃO DO BEM. PRIVAÇÃO DA UTILIZAÇÃO, INDEPENDENTE DE SUA DESTINAÇÃO. ESTIMATIVA DE 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL CONSTANTE DO CONTRATO. JUROS DE OBRA. PAGAMENTOS REALIZADOS ALÉM DO CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA PELO ÔNUS IMPOSTO AO ADQUIRENTE. RESSARCIMENTO NA FORMA SIMPLES. DANOS MORAIS INOCORRENTES. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. REVERSÃO DA MULTA MORATÓRIA DE 2% SOBRE VALOR DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA 71005404025. Inconteste que o contrato previa a conclusão da obra, já incluído o prazo de prorrogação, em novembro de 2014. Entrega efetiva das chaves do imóvel realizada em dezembro de 2014. Mora da construtora configurada. Autor comprova nos autos os pagamentos realizados a título de juros de obra após a data inicialmente prevista para a entrega do imóvel regularizado. Dever da construtora de ressarcir os valores, pois deu causa ao atraso, retardando o início da amortização do saldo devedor. Pagamento na forma simples, uma vez que não se trata, propriamente, de restituição, pois os valores foram pagos ao agente financeiro e não à ré. Indenização pelos prejuízos suportados em razão dos indevidos pagamentos. Danos morais inocorrentes. O eventual descumprimento contratual não enseja danos morais por si só. Inexistem nos autos as circunstâncias excepcionais que justificariam a indenização pretendida. A inversão do ônus da prova em benefício do consumidor não o isenta de fazer prova mínima do alegado. Lucros cessantes pela não fruição, devidos por todo período da mora, cessando na data da entrega das chaves ao adquirente. A modulação das cláusulas contratuais não pode provocar desequilíbrio contratual quando não há previsão de pena convencional. Inexiste abusividade na cláusula que





prevê a recomposição da parcela inadimplida pelo consumidor. Imposição de multa de 2% sobre o valor impago é mera forma de reajuste de parcela e não se confunde com pena convencional. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Recurso Cível N° 71006854251, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: José Ricardo de Bem Sanhudo, Julgado em 27/06/2017) (Grifo nosso) APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. RESPONSABILIDADE DA FORNECEDORA. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CASO FORTUITO. INEXISTÊNCIA. A alegação de caso fortuito não pode ensejar o afastamento da responsabilidade da construtora. Isso porque dificuldades envolvendo escassez de mão de obra e embargos à obra por razões ambientais e de ações judiciais de lindeiros são inerentes a este tipo de empreendimento, podendo ser evitadas com um planejamento adequado realizado pela construtora. No caso concreto, houve evidente atraso, inclusive considerando o período de tolerância. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. É possível a cumulação de cláusula penal moratória com a pretensão indenizatória por lucros cessantes em razão da natureza distinta. Precedente STJ. JUROS SOBRE O SALDO DEVEDOR. INADIMPLEMENTO. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. Nos termos do art. 475 do Código Civil, a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos. Porém, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro (art. 476 do CC). Assim, na exceção de contrato não cumprido - exceptio non adimpleti contractus -, se uma das partes deixa de cumprir a sua obrigação contratual, não pode exigir que a outra o faça. No caso concreto, adequado o afastamento da incidência de juros sobre a prestação do saldo devedor a ser paga quando da entrega das chaves em razão do atraso na entrega da obra, sendo inviável incidir-lhe a partir da data prevista para conclusão do empreendimento. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível N° 70070617667, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 20/04/2017)

#### DA LICITUDE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS, ESPECIALMENTE QUANTO À PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA

Impugna o recorrente a declaração de abusividade das cláusulas contratuais, asseverando serem válidas e eficazes, especialmente, quanto ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, havendo, em contrapartida, por parte do autor pedido genérico e infundado, com a ressalva de que a sentença condenou-lhe ao pagamento de lucros cessantes no valor de 1% (um por cento) mês a mês desde março de 2013 até a data da entrega das chaves. Analisados os autos, bem como a jurisprudência pertinente ao tema, verifico que restou notabilizada a validade da cláusula de Prorrogação de entrega, a qual encontra-se descrita no item VII da Cláusula Sexta do Contrato (fls. 154), porquanto não obstada pelo adquirente, ora apelado, bem como à vista dos usos e costumes do setor, mas também da lei



especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), sob o entendimento de ser 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, senão 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. A compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil).

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. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família. 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. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis.

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. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.

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)

Desta feita, o período de pagamento dos Lucros Cessantes deve observar a cláusula de prorrogação de 180 (cento e oitenta dias) do prazo inicial de entrega fixado em 31/03/2013, ou seja: 30/09/2013, até a data da entrega das chaves, a qual deve ser apurada em sede de liquidação de sentença ante a ausência de informação nos autos acerca da conclusão das obras.

#### **IMPOSSIBILIDADE DE CONDENAÇÃO À RESTITUIÇÃO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA**

Refuta a sua condenação à restituição da Taxa de Evolução de Obra, porquanto inerente à Contrato de Financiamento junto à Caixa Econômica Federal, razão pela qual devem ser cobrados do referido Banco.

Em que pese as alegações do recorrente, bem como o Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações firmado entre o autor e a Caixa Econômica Federal (fls. 31-46), que o atraso na entrega da obra ocorreu por culpa exclusiva da recorrente, a qual deve arcar com os ônus de seu inadimplemento, senão vejamos:

**APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE COBRANÇA C/C DANOS MATERIAIS E MORAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA.** A legitimidade de parte é uma das condições da ação e em regra é daqueles que integram a relação jurídica de direito material. - Circunstância dos autos em que se impõe reconhecer a legitimidade da parte demandada à devolução dos juros de obra ante o atraso injustificado. **DEMORA NA ENTREGA. ENCARGOS.** A mora da promitente vendedora afasta a incidência de encargos da obra até o adimplemento da obrigação de entrega do imóvel. - Circunstância dos autos em que se justifica a devolução de encargos nominados como taxa de acompanhamento, evolução ou juros da obra pagos no período de atraso injustificado da obra. **DANO MORAL. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO.** A compensação por dano moral exige prova de ato ilícito, demonstração do



nexo causal e dano indenizável que se caracteriza por gravame ao direito personalíssimo, situação vexatória ou abalo psíquico duradouro e que não se justifica diante de transtornos ou dissabores da relação jurídica civil. O descumprimento contratual que dá causa à rescisão, restituição de valores e perdas e danos não é suficiente à caracterização do dano moral indenizável. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível N° 70075875229, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 13/12/2017) (Grifo nosso)

Assim, irrepreensíveis me afiguram os fundamentos invocados pelo MM. Juízo ad quo para julgar procedente a Ação de Obrigação de Fazer, bem como condenar a Construtora ré ao pagamento de Indenização por Danos Morais e Lucros Cessantes em favor do autor, devendo ser alterada a sentença tão somente para declarar a validade da Cláusula de Prorrogação de Obra na forma da fundamentação ao norte expendida.

#### DISPOSITIVO

Ante o exposto, voto pelo CONHECIMENTO do recurso e pelo seu PARCIAL PROVIMENTO, tão somente para declarar a validade da Cláusula de Prorrogação de Obra e, assim, determinar que os Lucros Cessantes sejam pagos desde a sua expiração (30/09/2013) até a data da efetiva entrega das chaves, a serem arbitradas em sede de liquidação de sentença, mantendo os demais termos da sentença prolatada pelo MM. Juízo ad quo.

É como voto.

Belém (PA), 10 de abril de 2018.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**  
Desembargadora – Relatora