



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0048319-17.2014.8.14.0301

JUÍZO DE ORIGEM: 7ª VARA CÍVEL EMPRESARIAL DA COMARCA DE BELÉM/PA

APELANTE: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA

APELADO: IVAN FERREIRA TENÓRIO e SANDRA MARIA RIBEIRO TENÓRIO

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO DE OBRA. SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU QUE CONDENOU A CONSTRUTORA AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES NO IMPORTE DE R\$ 2.000,00 E DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 10.000,00. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO PARA MANTER A CONDENAÇÃO EM DANOS MORAIS EM R\$ 10.000,00 E DECLARAR LÍCITA A CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA PELO PRAZO DE 180 DIAS. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA APLICÁVEL AO CASO É O INPC-IBGE. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA contra sentença (fls. 217/222) proferida pelo MM. Juízo de Direito da 7ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DA COMARCA DE BELÉM/PA, que, nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais ajuizada pelo apelante IVAN FERREIRA TENÓRIO e SANDRA MARIA RIBEIRO TENÓRIO, julgou procedente o pedido, condenando a construtora ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (quinze mil reais), por danos materiais no importe de R\$ 2.000,00 mensais, atualização monetária do saldo devedor pelo IPCA e modificação da cláusula 11.1 do contrato de compra e venda.

A apelante argui que não há nenhuma nulidade na cláusula de tolerância prevista no contrato, que não cabe indenização por lucros cessantes por não haver comprovação da perda financeira experimentada pela apelada e que os danos morais também não são devidos por inexistir ilícito a ser indenizável.

Alega que houve julgamento ultrapetita no que tange o pedido de lucros cessantes e congelamento do saldo devedor, pois os autores não teriam feito tais pedidos na inicial.

Por fim, requereu o conhecimento e provimento do recurso a fim de reformar a sentença de primeiro grau in totum.

A apelação foi recebida em seu efeito devolutivo, conforme despacho de fls. 255 dos autos.

Às fls. 257/264 foram apresentadas contrarrazões ao recurso de apelação, oportunidade em que o autor pleiteou a manutenção da sentença objurgada.



É o relatório.

DECIDO.

Conheço do recurso de apelação, pois presentes seus pressupostos de admissibilidade recursal.

PRELIMINAR DE NULIDADE POR JULGAMENTO ULTRAPETITA

Sustenta a apelante que houve no presente caso julgamento ultrapetita no que tange o pedido de lucros cessantes e congelamento do saldo devedor, pois os autores não teriam feito tais pedidos na inicial.

Ao contrário do que alega a recorrente, os pedidos acima referidos foram feitos na petição inicial (itens 1 e 3 dos pedidos às fls. 19), não havendo motivos para a declaração de nulidade pretendida.

Assim, rejeito a presente preliminar e passo à análise do mérito.

NO MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal no arbitramento de indenização a título de lucros cessantes e danos morais pelo juízo de primeiro grau ante o atraso na entrega do empreendimento imobiliário, bem como na verificação da validade da cláusula de tolerância prevista no contrato.

Inicialmente, no que tange a cláusula de tolerância estipulada no contrato (cláusula 11.1, às fls. 37), entendo que esta é compatível com a natureza do negócio jurídico e não ofende o postulado da boa-fé objetiva.

A propósito, o art. 48, §2º, da Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, válida a estipulação contratual do prazo de prorrogação para a entrega das obras de imóvel em construção:

"Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador, ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

[...]§ 2º Do contrato deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação."

Conclui-se, pois, não ter havido abuso nas previsões contratuais de conclusão da obra, neste sentido colaciono julgado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - ENTREGA DO IMÓVEL - DUAS DATAS PREVISTAS - ABUSIVIDADE - ATRASO VERIFICADO - CULPA DA CONSTRUTORA - CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO - VALIDADE - DANOS MATERIAIS - RESSARCIMENTO DE ALUGUÉIS - POSSIBILIDADE - DEVOLUÇÃO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - NECESSIDADE - DANOS MORAIS - OCORRÊNCIA.

1 - A previsão contratual de duas datas distintas para entrega do imóvel é abusiva, por impor grande desvantagem e insegurança ao consumidor. 2-



Em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a previsão de prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel é perfeitamente admissível, tendo em vista que não constitui período de tempo irrazoável ou desproporcional. 3- Entregue o imóvel fora do prazo previsto no contrato, tem-se por configurado o ilícito contratual atribuído à construtora. 4- A jurisprudência pátria, em especial a sedimentada neste egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais, possui entendimento no sentido de ser cabível a condenação da construtora/incorporadora ao pagamento dos aluguéis suportados pelo consumidor em razão do atraso na entrega do imóvel. 5- A dupla penalidade (bis in idem) ocorre nos casos em que ambas as obrigações pecuniárias incidentes possuem a mesma natureza, não se caracterizando quando cumuladas multa contratual e indenização por danos materiais. 6- Se o atraso na entrega do imóvel se deu por culpa da construtora, deve esta ser responsabilizada pelos danos causados ao promitente-comprador, dentre eles a restituição dos valores despendidos a título de taxa de evolução de obra durante o período de inadimplemento. 7- O inadimplemento contratual, em casos excepcionais, pode traduzir ilícito deflagrador de danos morais, como na hipótese de atraso na entrega do imóvel por quase três anos. 8- O valor da indenização por danos morais deve ser fixado considerando o grau de responsabilidade atribuída ao réu, a extensão dos danos sofridos pela vítima, bem como a condição social e econômica do ofendido e do autor da ofensa, atentando-se também, para os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.13.262445-3/001, Relator(a): Des.(a) Claret de Moraes, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/08/2018, publicação da súmula em 24/08/2018)

"APELAÇÃO CÍVEL- AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS- CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL- ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL- CULPA DA CONSTRUTORA- COMPROVAÇÃO- CLAUSULA DE TOLERÂNCIA- VALIDADE- MULTA MORATÓRIA POR INVERSÃO OU ANALOGIA- DEVIDA- TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA- DEVOLUÇÃO SIMPLES- DANOS MATERIAIS- DEVIDOS NO PERÍODO DO ATRASO - DANOS MORAIS- DEVIDOS - QUANTUM FIXADO RAZOÁVEL. É legítima a estipulação de prazo de carência de 180 dias para a entrega do imóvel em construção, contada do término do prazo de entrega originalmente ajustado. (...)" (TJMG - Apelação Cível 1.0000.16.064398-7/001, Relator(a): Des.(a) Luciano Pinto, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/12/0016, publicação da súmula em 19/12/2016).

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. PRAZO RAZOÁVEL E TOLERÁVEL. TAXA CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE INTERESSE. 1. De acordo com o entendimento jurisprudencial, mostra-se razoável e justo previsão de cláusula que prorroga o prazo contratual por mais 180 (cento e oitenta) dias, não se demonstrando, a princípio, abusiva e lesiva aos direitos do consumidor. 2. Se a taxa condominial é cobrada por outra requerida que não a agravada, falta interesse processual a esta para litigar a respeito desse ponto e que, por isso, não pode ser conhecido. 3. Agravo conhecido e provido em parte. À unanimidade. (2015.03725063-96, 151.782, Rel. ROBERTO GONCALVES DE MOURA, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-09-28, Publicado em 2015-10-05). (Grifei)

Assim, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias é suficiente para que a conclusão das obras se perfaça, sendo o prazo de 365 dias previsto inicialmente no contrato excessivo, pois afronta os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, não podendo, portanto, ser



considerado válido.

Desse modo, mantenho a sentença de piso que considerou válida a cláusula de tolerância, mas com prazo de 180 dias a partir da data que o imóvel deveria ter sido entregue, in casu, dezembro de 2011 (cláusula 11.1, fls. 37).

Quanto aos lucros cessantes, sabe-se que a tese de que o dano material só é devido quando há comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres está superada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Atualmente, o entendimento que prevalece, tanto nos Tribunais estaduais quanto no STJ, é o de que o dano material na modalidade lucros cessantes é presumido em casos semelhantes ao presente. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL VENDA E COMPRA - IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES – PRESUNÇÃO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PREENCHIDOS OS REQUISITOS CABIMENTO RECURSO IMPROVIDO.

I - O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência 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.

II - Não merece reproche a decisão que antecipou os efeitos da tutela, uma vez preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC

III - Agravo de Instrumento conhecido e improvido.

(AI n. 201230011954, 1ª Câmara Cível Isolada, rel. Des. Leonardo de Noronha Tavares,).

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).

Diante disto, firmo o meu entendimento de que os danos materiais emergem não só do direito ao ressarcimento pelos valores pagos, bem como o autor poderia ter usufruído caso o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, os frutos com aluguéis que o imóvel poderia render caso tivesse sido entregue no prazo do contrato, conforme entendimento do STJ, cujo aresto transcrevo a seguir:

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)

PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIÇÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A argüição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, 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. Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia. (REsp 808.446/RJ, Rel. Min. Castro Filho, DJ 23/10/2006).

REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. - Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso. (AgRg no Ag 692543/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223)

Seguindo o mesmo entendimento, confirmam-se as seguintes decisões monocráticas: REsp 1.121.214/RS, Rel. Min. Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), DJe 26/04/2010; REsp 865417/PR, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 01/12/2009; Ag 897.922/PR, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJ 01/08/2007.

Neste sentido, entendo cabível o ressarcimento do demandante/autor pelo que deixou de auferir, caso o imóvel tivesse sido construído e entregue no prazo do contrato, seja com a dispensa do pagamento do aluguel de outro imóvel.



A respeito do quantum a ser arbitrado pelo juízo a quo, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, visto ser parâmetro que propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado.

Os especialistas da área entendem que a variação média do valor do aluguel, circunda entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) do valor do imóvel, conforme fatores inerentes ao bem e as variações de mercado (informações veiculadas no site <http://advfn.com/educacional/imóveis/rentabilidade-mensal>), enquanto a jurisprudência pátria tem oscilado entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato.

No caso em questão, o arbitrado a título de lucros cessantes (R\$ 2.000,00) está dentro dos percentuais acima descritos, tendo em vista que o valor do imóvel é R\$ 259.177,38 (fls. 30). Destarte, entendo que o valor determinado na sentença não está exorbitante, não merecendo reforma.

No que concerne o arbitramento de indenização a título de danos morais, também entendo que referidos valores são devidos.

Como sabido, o dano moral indenizável, decorrente de uma conduta antijurídica, é aquele que submete a vítima à intensa dor íntima, ferindo sua dignidade, abalando sua imagem. É preciso que o prejuízo causado seja de fato relevante, ultrapassando a fronteira do simples desconforto, do mero aborrecimento.

A respeito da caracterização do dano moral, cabe destacar as lições dos professores A. Minozzi e Sérgio Cavalieri Filho, insertas no livro de autoria do segundo:

"Não é o dinheiro nem coisa comercialmente reduzida a dinheiro, mas a dor, o espanto, a emoção, a vergonha, a injúria física ou moral, em geral uma dolorosa sensação experimentada pela pessoa, atribuída à palavra dor o mais largo significado." (in *Studio Sul Danno non Patrimoniale*, Milão, 1901, p. 31, Programa Responsabilidade Civil, Editora Malheiros, páginas 77 e seguintes).

Em regra, o simples inadimplemento contratual não enseja indenização por danos morais. Também meros e passageiros aborrecimentos do dia a dia, que não causam maiores consequências ao ser humano, não autorizam a indenização imaterial.

Entretanto, na espécie, a inexecução do contrato de compra e venda da unidade habitacional perdurou por tempo considerável, fato este que causou, indubitavelmente, angústia ao comprador, frustrando suas justas expectativas e superando os meros aborrecimentos da vida cotidiana. Não se trata de simples inadimplemento contratual, mas de total desrespeito ao consumidor.



Na fixação do valor da indenização, o juiz deve estar atento à dupla finalidade da reparação, buscando um efeito repressivo e pedagógico ao agente, bem como propiciando à vítima uma satisfação, sem que isto represente um enriquecimento sem causa.

Sobre o tema, Rui Stoco, em sua obra "Responsabilidade Civil e sua Interpretação Jurisprudencial", Ed. Revista dos Tribunais, 3ª edição, 1997, p. 497, sustenta:

"(...) o eventual dano moral que ainda se possa interferir, isolada ou cumulativamente, há de merecer arbitramento tarifado, atribuindo-se valor fixo e único para compensar a ofensa moral perpetrada".

Dá caber ao juiz a tarefa de arbitrar o valor da reparação, sem que possibilite lucro fácil ao autor, nem se reduza o aludido importe a montante ínfimo ou simbólico.

A doutrina e a jurisprudência têm procurado estabelecer parâmetros para o arbitramento do valor da indenização, traduzidos, por exemplo, nas circunstâncias do fato, bem como nas condições do autor do ofendido e do ilícito, devendo a condenação corresponder a uma sanção ao responsável pelo fato para que não volte a cometê-lo.

Também há de se levar em consideração que o valor da indenização não deve ser excessivo a ponto de constituir-se em fonte de enriquecimento do ofendido, nem se apresenta irrisório, posto que, segundo observa Maria Helena Diniz:

"Na reparação do dano moral, o juiz determina, por equidade, levando em conta as circunstâncias de cada caso, o quantum da indenização devida, que deverá corresponder à lesão e não ser equivalente, por ser impossível, tal equivalência. A reparação pecuniária do dano moral é um misto de pena e satisfação compensatória. Não se pode negar sua função: penal, constituindo uma sanção imposta ao ofensor; e compensatória, sendo uma satisfação que atenua a ofensa causada, proporcionando uma vantagem ao ofendido, que poderá, com a soma de dinheiro recebida, procurar atender a necessidades materiais ou ideais que repute convenientes, diminuindo, assim, seu sofrimento." ("A Responsabilidade Civil por Dano Moral", in Revista Literária de Direito, ano II, nº 9, jan./fev. de 1996, p. 9).

No caso, considerando as razões expostas, e atento ao princípio da prudência e às peculiaridades do caso sub judice, já apontadas, ausente o critério objetivo de fixação da verba indenizatória por danos morais, hei por bem **MANTER** a indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), quantia suficiente para concretizar a pretendida reparação.

Quanto ao congelamento do saldo devedor, sabe-se a correção monetária tem como objetivo apenas compensar a perda do poder aquisitivo da moeda, isto é, o valor real da moeda, conforme jurisprudência pacífica nos Tribunais pátrios. Vejamos:



EMENTA: AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONSTRUTORA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. CONGELAMENTO DO VALOR DAS PARCELAS. IMPOSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. QUANTUM. MAJORAÇÃO.

1) Não há que se falar em força maior se a construtora, por negligência quando do planejamento e execução de suas obras, atrasa a entrega do imóvel. 2) Todavia, ainda que seja evidente o atraso da obra, não se mostra possível o congelamento do valor das prestações ou do saldo devedor, vez que a correção monetária não constitui um plus. 3) Caracteriza dano moral indenizável a conduta da Construtora de procrastinar, sem motivo justificado, a entrega da obra, frustrando o sonho do comprador de ter a casa própria. 4) De acordo com a corrente majoritária contemporânea, a quantificação do dano moral se submete à equidade do magistrado, o qual arbitrará o valor da indenização com base em critérios razoavelmente objetivos, analisados caso a caso, tais como a gravidade do fato em si e suas consequências para a vítima, a culpabilidade do agente, a possível culpa concorrente do ofendido, a condição econômica do ofensor, as condições pessoais da vítima etc., devendo observar também os patamares adotados pelo Tribunal e pelo Superior Tribunal de Justiça. > (TJMG - Apelação Cível 1.0024.13.317838-4/002, Relator(a): Des.(a) Marcos Lincoln, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/10/0016, publicação da súmula em 23/11/2016)

Nesse mesmo sentido, eis jurisprudência desta Egrégia Corte:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA ATRASO SUBSTANCIAL NA ENTREGA AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE CONGELAMENTO DA CORREÇÃO DAS PARCELAS LEGALIDADE DA CORREÇÃO APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA LIMITE CONTRATADA PARA A ENTREGA DA OBRA SUBSTITUIÇÃO PELO IGPM NOS TERMOS CONTARTADOS - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO UNANIMIDADE. (TJPA, 4ª Câmara Cível Isolada, Agravo de Instrumento, Processo nº 201230153102, Acórdão nº112466, Relatora: Desa. Luzia Nadja Guimarães Nascimento, Publicação em 27/09/2012)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO E PROVA INEQUÍVOCA VERIFICADA. INSCRIÇÃO DO AUTOR NOS CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. IMPOSSIBILIDADE. LÍCITA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ CORREÇÃO MONETÁRIA. MORA DA CONSTRUTORA INICIADA APÓS O EUXARIMENTO DOS DIAS DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. INDISPENSABILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I.A previsão de forma incondicionada de prorrogação do prazo para entrega da unidade, prevista na cláusula 3.2, configura clara abusividade, pois ameniza a responsabilidade da agravante por descumprimento no prazo da entrega da obra inicialmente estipulado (janeiro/2012), prorrogando por muito tempo a entrega, que primeiro foi por 180 dias e a previsão de novas prorrogações para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, o que coloca o agravado em total desvantagem, incompatível com a boa-fé ou a equidade, em patente afronta ao art.51, incisos I, IV, IX, XV do Código de Defesa do Consumidor.

II. É lícita a cláusula contratual que prevê a correção monetária, pois a atualização do valor da moeda não implica em ocorrência de onerosidade excessiva tampouco em acréscimo, tendo como fim atualizar o valor da obrigação. A correção monetária deve ser mantida com base no INCC (Índice de Custo da Construção Civil), que acompanha as variações do custo da matéria-prima e a sua utilização é



admitida no período antecedente a entrega do imóvel.

III. Reconhecida a legalidade da correção monetária do saldo devedor do imóvel pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), até a obtenção do habite-se (término da construção), quando deve ser substituído pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), bem como a mora da construtora iniciada após o decurso dos 180 dias previstos na cláusula 3.2 da promessa de compra e venda, qual seja, julho/2012.

3. É reconhecida a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, uma vez que o pagamento destas parcelas é uma medida de direito que se impõe, já que a inexigibilidade dessas parcelas acarretará prejuízos à construtora agravante, que necessita do pagamento das parcelas avençadas para dar seguimento à obra, não sendo razoável dispensar o pagamento dessas.

4. Face a hipossuficiência do agravado em relação a empresa agravante, mantém-se a obrigação de a ré se abster de inscrever o autor nos cadastros restritivos de crédito e protesto, e caso tenha inscrito proceda ao cancelamento definitivo da inscrição, no prazo de 72 (setenta e dias) horas, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

5. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido. (TJPA, 3ª Câmara Cível Isolada, Agravo de Instrumento, Processo nº 201330092490, Acórdão nº 121516, Relator: Des. José Maria Teixeira do Rosário, Publicação em 01/07/2013)

Registre-se que a Jurisprudência dominante tem destacado que a "correção monetária não se constitui em um plus; não é uma penalidade, sendo, tão-somente, a reposição do valor real da moeda, corroído pela inflação." (STJ - Ag. Reg. no Agr. Instr. nº 315.610/DF, relator o Ministro José Delgado, Acórdão publicado no DJ de 27/11/2000).

Desse modo, não se mostra possível determinar o congelamento do saldo devedor, pois a aplicação da correção monetária é legal e legítima.

Por derradeiro, a aplicação do índice IPCA-IBGE também deve ser mantida, pois preserva o interesse do consumidor caso o prazo final estipulado para a conclusão da obra, inclusive computado período de tolerância, não seja observado.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA DE RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO - ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR - INCC - VARIAÇÃO DO SETOR DA CONSTRUÇÃO - PRAZO ESTIPULADO PARA CONCLUSÃO DA OBRA - PERÍODO DE TOLERÂNCIA - ADMISSIBILIDADE - ATRASO IMPUTÁVEL À CONSTRUTORA - SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE - CABIMENTO - PREJUÍZO DO CONSUMIDOR - EQUILÍBRIO CONTRATUAL. É admitida a estipulação de prazo de tolerância para conclusão da construção visando atenuar os efeitos dos fatores imprevisíveis que comprometam a continuação da obra (precedentes STJ e TJMG). O INCC é o índice oficial de custo da construção civil e representa a evolução dos gastos neste setor com insumos, equipamentos, serviços e mão-de-obra. É possível a substituição do INCC pelo IPCA para preservação do interesse do consumidor caso o prazo final estipulado para a conclusão da obra, inclusive computado período de tolerância, não seja observado. A diferença decorrente da aplicação dos índices de correção monetária deve ser restituída de forma simples, porquanto ausente má-fé ou dolo da construtora. Recurso parcialmente provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.239952-6/002, Relator(a): Des.(a)



Manoel dos Reis Morais , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/08/2018, publicação da súmula em 31/08/2018)

Por derradeiro, quanto a alegação de julgamento ultrapetita, entendo que não merece prosperar, pois os itens apontados pela recorrente como não requeridos na inicial (lucros cessantes e congelamento o saldo devedor) encontram-se listados no item 1) e 3) do pedido, às fls. 19 dos autos.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, CONHEÇO NEGÓCIO PROVIMENTO ao recurso de APELAÇÃO interposto por MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e mantenho a sentença tal como lançada nos autos.

P. R. I. C.

Belém/PA, 09 de abril de 2019.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora