



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0089045-67.2013.8.14.0301

APELANTE: MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIÁRIO

ADVOGADO: THEO SALES REDIG

ADVOGADO: GABRIEL PEREIRA DE CARVALHO CRUZ

APELADO: SANDRA ALEXANDRINA DE VASCONCELOS FERREIRA

ADVOGADO: FREDERICO GUTERRES FIGUEIREDO

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO RECONHECEU A OCORRÊNCIA DE ILÍCITO CIVIL, DADA A DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DAS CLÁUSULAS; CONDENOU A REQUERIDA, A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, A PAGAR A REQUERENTE O VALOR MENSAL DE R\$1.500,00 E DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 15.000,00. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE, APENAS PARA VALIDAR A CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, FIXANDO A DATA INICIAL PARA CONTAGEM DE LUCROS CESSANTES EM JUNHO DE 2012.

I – Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que a apelada adquiriu uma unidade na planta com promessa de entrega para dezembro de 2011, mas que não foi entregue na data aprazada, assim, é cabível o pagamento de danos materiais (lucros cessantes) e morais.

II – Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano. Posto isso, o recorrente questiona: termo inicial para aplicação de lucros cessantes, termo final para aplicação de lucros cessantes e o quantum dos lucros cessantes.

III – Apesar do prazo de prorrogação de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias ser excessivo e passível de ser afastado em razão da abusividade, é admissível a prorrogação de prazo para entrega de imóveis adquiridos na planta por período não superior a 180 (cento e oitenta) dias, devendo ser considerado abusivo apenas o tempo que exceder a este limite. No caso em análise, dos 365 dias de tolerância dispostos no contrato, 185 dias são abusivos, mas 180 dias são admitidos, devendo o valor arbitrado a título de lucros cessantes ser contabilizado desde junho de 2012 até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel.

IV – O recorrente alega que a obra já está concluída, com expedição de habite-se em abril de 2015, pugnando pela alteração do marco final para cálculo da indenização por danos materiais, até a data do habite-se (abril de 2015) ou até a quitação da última parcela (dezembro de 2015). No entanto, a expedição do habite-se não interfere no cálculo de danos materiais, visto que é comum obra inacabadas já terem o habite-se, não podendo esse fato ser utilizado para a estimativa, mas sim a efetiva entrega das chaves.

V - Constata-se que, no caso em tela, o juiz singular fixou os lucros cessantes no importe de R\$1.500,00, valor este que se encontra na margem entre 0,5% a 1% do valor do bem, pois o valor contratual deste é de R\$ 228.757,39.

VI - Descabida é a alegação de que a recorrida não pagou integralmente o imóvel e por isso não faria jus a integralidade dos lucros cessantes, considerando que a razão do pagamento desse tipo de indenização é compensar os valores que o adquirente do imóvel poderia aferir com seu aluguel, uma vez que, tratando-se do valor adimplido, claramente, a verba não é suficiente a cobrir aluguel de um imóvel do mesmo padrão.

VII – Dano moral configurado, nenhuma excludente de responsabilidade civil comprovada.



VIII – Sucumbência mínima da parte autora, apelante deve arcar com os ônus (art. 86, parágrafo único do NCPC).

IX - Recurso Conhecido e Parcialmente Provido, apenas para validar a cláusula de tolerância de 180 dias, fixando a data inicial para contagem de lucros cessantes em junho de 2012.

ACORDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do Recurso interposto e deram Provimento Parcial nos termos do voto da Magistrada Relatora. Essa sessão foi presidida pela Exma. Sra. Des. Gleide Pereira de Moura, integrando a Turma Julgadora: Des. José Maria Teixeira do Rosário, Des. Gleide Pereira de Moura e Des. Edinea Oliveira Tavares, 9ª Sessão Ordinária realizada em 09 de abril de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0089045-67.2013.8.14.0301

APELANTE: MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIÁRIO

ADVOGADO: THEO SALES REDIG

ADVOGADO: GABRIEL PEREIRA DE CARVALHO CRUZ

APELADO: SANDRA ALEXANDRINA DE VASCONCELOS FERREIRA

ADVOGADO: FREDERICO GUTERRES FIGUEIREDO

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível, interposto por MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIÁRIO, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais c/c Lucros Cessantes proposta por SANDRA ALEXANDRINA DE VASCONCELOS FERREIRA.

Narra a inicial da ação: 1) que o autor adquiriu em 29/12/2008 um apartamento pertencente a apelante, cuja entrega estava prevista em contrato para dezembro de 2011, mas que até 2013 não teria sido concluído; 2) requereu a condenação da requerida ao pagamento de aluguéis no valor de R\$1.500,00; 3) requereu declaração de nulidade do parágrafo único da cláusula 11.1 e a correspondente suspensão da correção



do saldo devedor; 4) que sofreu danos pela má prestação do serviço pela parte apelante; 5) requereu indenização por danos morais.

Contestação apresentada às fls. 78/119.

Audiência preliminar realizada às fls. 163/164, sem conciliação.

Sentença proferida às fls. 166/171, onde o magistrado julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, para: 1) reconhecer a ocorrência de ilícito civil, dada a declaração de abusividade das cláusulas; 2) condenar a Requerida, a título de indenização por danos materiais, a pagar ao Requerente o valor mensal de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) referente aos aluguéis que poderia ter recebido com a entrega das chaves na data aprazada, este valor mensal deve ser contabilizado desde dezembro de 2011 até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel; 3) condenar a Requerida a pagar ao Requerente a título de dano moral o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Apelação interposta às fls. 233/255, onde sustenta o recorrente que a sentença deverá ser reformada, aos seguintes argumentos: 1) que a obra já está concluída, assim, requereu que o marco final para cálculo da indenização por danos materiais, a data do habite-se (abril de 2015) ou de quitação da última parcela (dezembro de 2015); 2) que as partes são livres para contratar, portanto a apelada tinha ciência de todas as cláusulas e as aceitou, devendo ser validada a cláusula de tolerância de 360 dias, subsidiariamente, de 180 dias; 3) que o atraso se deu por comprovado caso fortuito e força maior, excludentes de responsabilidade civil; 4) ausência de dano moral e de lucros cessantes; 5) que a recorrida não pagou integralmente o imóvel, portanto não faz jus a integralidade dos lucros cessantes; 6) que houve sucumbência recíproca, assim, requerendo a distribuição das custas e honorários advocatícios de forma proporcional. Requer o apelante, assim, a reforma da sentença de origem, no sentido que de sejam afastadas as indenizações por danos morais e materiais, subsidiariamente, que os valores sejam reduzidos, bem como seja declarada sucumbência recíproca e a validade da cláusula de tolerância.

Contrarrazões apresentadas às fls. 215/220, pela manutenção da sentença.

É o relatório. Peço julgamento.

Belém, de de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

.
. .
. .
. .

VOTO

De plano, vale ressaltar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015).

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

Sem preliminares, passo a análise.



MÉRITO:

Pretende o apelante, conforme relatado, a reforma da sentença que reconheceu a ocorrência de ilícito civil, dada a declaração de abusividade das cláusulas; condenou a Requerida, a título de indenização por danos materiais, a pagar ao Requerente o valor mensal de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais); condenou a Requerida a pagar ao Requerente a título de dano moral o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Em mérito, sustenta o apelante: 1) que a obra já está concluída, assim, requereu que o marco final para cálculo da indenização por danos materiais, a data do habite-se (abril de 2015) ou de quitação da última parcela (dezembro de 2015); 2) que as partes são livres para contratar, portanto a apelada tinha ciência de todas as cláusulas e as aceitou, devendo ser validada a cláusula de tolerância de 360 dias, subsidiariamente, de 180 dias; 3) que o atraso se deu por comprovado caso fortuito e força maior, excludentes de responsabilidade civil; 4) ausência de dano moral e de lucros cessantes; 5) que a recorrida não pagou integralmente o imóvel, portanto não faz jus a integralidade dos lucros cessantes; 6) que houve sucumbência recíproca, assim, requerendo a distribuição das custas e honorários advocatícios de forma proporcional.

Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que a apelada adquiriu uma unidade na planta com promessa de entrega para dezembro de 2011, mas que não foi entregue na data aprezada, assim, é cabível o pagamento de danos materiais (lucros cessantes) e morais.

1) QUANTO AOS DANOS MATERIAIS (LUCROS CESSANTES)

Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano. Posto isso, o recorrente questiona: termo inicial para aplicação de lucros cessantes, termo final para aplicação de lucros cessantes e o quantum dos lucros cessantes.

TERMO INICIAL PARA APLICAÇÃO DE LUCROS CESSANTES

O apelante frisa que o apelado tinha conhecimento da cláusula de tolerância de 365 dias quando assinou o contrato, usando tal argumento para justificar a validade desta e prorrogar o termo inicial para contagem de lucros cessantes, contudo a jurisprudência é pacífica em afirmar que o prazo de tolerância máximo nesses casos é de 180 dias.

Assim, apesar do prazo de prorrogação de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias ser excessivo e passível de ser afastado em razão da abusividade, é admissível a prorrogação de prazo para entrega de imóveis adquiridos na planta por período não superior a 180 (cento e oitenta) dias, devendo ser considerado abusivo apenas o tempo que exceder a este limite.

Conforme entendimento abaixo colacionado:

ACÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. JULGAMENTO PARCIALMENTE PROCEDENTE. 1. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR TORRE DE FERRARA INCORPORADORA LTDA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DESCUMPRIDO O PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DO



COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, É CABÍVEL A CONDENAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, HAVENDO PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE-COMPRADOR. DANOS MORAIS INDEVIDOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. SOLUÇÃO ADEQUADA AO REEQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL DEVE SER APLICAÇÃO DO INCC ATÉ O PRAZO ESTIPULADO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL, JÁ INCLUÍDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, E A PARTIR DAÍ, QUE SEJA APLICADO O IPCA, ATÉ A DATA EFETIVA DA ENTREGA DAS CHAVES, SALVO SE O INCC FOR MENOR. SUCUMENCIA RECÍPROCA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, À UNANIMIDADE. 2. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR ROSAURA INDRUSIAK DE ARAÚJO GUEDES E LUIZ JORGE DE MONTALVÃO GUEDES. A PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DA OBRA EM 180 DIAS NÃO CARACTERIZA NULIDADE DA CLÁUSULA QUE A PREVÊ, TAMPOUCO ABUSIVIDADE. INEXISTE MOTIVOS CAPAZES DE MAJORAR OS DANOS MATERIAIS ESTABELECIDOS. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS PREJUDICADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (Apelação nº 0006526-69.2012.8.14.0301. Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 28.03.2017. Publicado em 06.04.2017) Grifei.

APELAÇÃO CÍVEL DO RÉU. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONSUMIDOR. CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ALEGAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA IX QUE ESTIPULA O PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA ENTREGA DE 360 DIAS. REJEITADA, ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELA JURISPRUDÊNCIA, PRAZO QUE NÃO PODE ULTRAPASSAR 180 DIAS. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DANO MATERIAL. REJEITADA, COMPROVAÇÃO DE GASTOS COM O PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO DEMANDANTE. ART. 333, II, CPC. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL. REJEITADA, DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. COMPROVAÇÃO DOS FATOS QUE GERARAM CONSTRANGIMENTO E SEUS DESDOBRAMENTOS NA ESFERA PERSONALÍSSIMA DO DEMANDANTE. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO. ARTS. 186, 187 E 927, CPC C/C ART. 5º, V E X, CF. PEDIDO ALTERNATIVO DE MINORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REJEITADO, AO CONTRÁRIO DO QUE SE ALEGA, O VALOR DE R\$ 5.000,00, FIXADO NA ORIGEM, ESTÁ EM PATAMAR AQUÉM DO ADEQUADO. PRECEDENTES STJ. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. APELAÇÃO CÍVEL DO AUTOR. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ACOLHIDO, FIXAÇÃO EM R\$ 20.000,00, VERBA QUE MELHOR REFLETE A EXTENSÃO DO DANO E AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO, ATENDENDO AOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE, PROPORCIONALIDADE E PUNIBILIDADE. PEDIDO DE CONDENAÇÃO EM JUROS, CORREÇÃO E MULTA CONTRATUAIS CONFORME PARÂMETROS ESTIPULADOS PELO PRÓPRIO DEMANDANTE. ACOLHIMENTO PARCIAL, APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA PRÉ-EXISTENTE, REVERSÃO DA CLÁUSULA DE JUROS DE MORA DE 2% A.M. EM FAVOR DO CONSUMIDOR E CORREÇÃO MONETÁRIA NOS TERMOS DA CLÁUSULA 7.6 DO CONTRATO. PRECEDENTES STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. REFORMA EX OFFICIO PARA QUE OS CONECTÁRIOS LEGAIS SOBRE A INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, INCIDAM SOMENTE A PARTIR DA CITAÇÃO (ART. 405, CC C/C ART. 219, CPC) E CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O EVENTO DANOSO (SÚMULA N.º 43/STJ). JÁ SOBRE A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, INCIDIRÃO JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DESTA DECISÃO, EM VISTA DA MAJORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO (SÚMULA N.º 362/STJ). (2015.04643816-92, 154.362, Rel. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Órgão Julgador 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-12-03. Publicado em 2015-12-09) (grifo nosso)

No caso em análise, dos 365 dias de tolerância dispostos no contrato, 185 dias são abusivos, mas 180 dias são admitidos, devendo o valor arbitrado a título de lucros cessantes ser contabilizado desde junho de 2012 até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel. Posto isso, considerando que o imóvel deveria ter sido entregue em



06/2012, o que também não ocorreu, mesmo considerando válida a tolerância de 180 dias, apelante continuou em mora.

TERMO FINAL PARA APLICAÇÃO DE LUCROS CESSANTES

O recorrente alega que a obra já está concluída, com expedição de habite-se em abril de 2015, pugnando pela alteração do marco final para cálculo da indenização por danos materiais, até a data do habite-se (abril de 2015) ou até a quitação da última parcela (dezembro de 2015). No entanto, a expedição do habite-se não interfere no cálculo de danos materiais, visto que é comum obra inacabadas já terem o habite-se, não podendo esse fato ser utilizado para a estimativa, mas sim a efetiva entrega das chaves.

DO QUANTUM DOS LUCROS CESSANTES

Constata-se que, no caso em tela, o juiz singular fixou os lucros cessantes no importe de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais), valor este que se encontra na margem entre 0,5% a 1% do valor do bem, pois o valor contratual deste é de R\$ 228.757,39 (duzentos e vinte e oito mil, setecentos e cinquenta e sete reais e trinta e nove centavos), conforme contrato juntado (fl. 16).

Descabida é a alegação de que a recorrida não pagou integralmente o imóvel e por isso não faria jus a integralidade dos lucros cessantes, considerando que a razão do pagamento desse tipo de indenização é compensar os valores que o adquirente do imóvel poderia aferir com seu aluguel, uma vez que, tratando-se do valor adimplido, claramente, a verba não é suficiente a cobrir aluguel de um imóvel do mesmo padrão.

O valor do aluguel, em mercado, dá-se aproximadamente entre 0,5% e 1% do valor do imóvel, este tem sido o parâmetro utilizado pela jurisprudência a fim de limitar os lucros cessantes:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO QUE ESTABELECEU LUCROS CESSANTES DE 1% SOBRE O VALOR ADIMPLIDO DO CONTRATO - ATÉ EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE - NEGOU O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR - OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER FIXADOS CONFORME PARAMETRO RAZOÁVEL, A FIM DE QUE CUBRA PREJUÍZO EQUIVALENTE AOS ALUGUÉIS QUE O COMPRADOR PODERIA AUFERIR A TÍTULO DE ALUGUEIS DO IMÓVEL, O QUE, SEGUNDO AS REGRAS DE MERCADO SE DÁ ENTRE 0,5 E 1% DO VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO, SENDO INSUFICIENTE E, PORTANTO, NÃO RAZOÁVEL SUA FIXAÇÃO COM BASE NO VALOR ADIMPLINDO, VEZ QUE ESTE NÃO É COMPATÍVEL COM O ALUGUEL DE IMÓVEL DO MESMO PADRÃO - QUANTO AO TERMO A QUO - NÃO HAVENDO INDÍCIOS DE QUE A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE DAR-SE-Á DE FORMA INDEVIDA, NÃO HÁ QUE SE PRESUMIR QUE NÃO SIRVA AO SEU FIM - DOCUMENTO QUE PERMITE A INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRÍCULA E O FINANCIAMENTO - DEVE, IN CASU, PERMANECER COMO TERMO AD QUEM DOS LUCROS CESSANTES - SALDO DEVEDOR NÃO PASSÍVEL DE CONGELAMENTO, VEZ QUE A CORREÇÃO SE DESTINA APENAS À REPOSIÇÃO MONETÁRIA DO VALOR - RECURSO NÃO CONHECIDO SOBRE A QUESTÃO DA NULIDADE DA CLAUSULA DE PRORROGAÇÃO - RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO, APENAS PARA DETERMINAR QUE A BASE DE CALCULO DOS LUCROS CESSANTES SEJA O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL.

1. A devolução da questão referente à nulidade da cláusula de prorrogação do prazo é inoportuna, dado que constitui-se questão de fundo ainda não apreciada pelo juízo, agravo que não se conhece, nesta parte;
2. Agravo de instrumento contra decisão que concedeu parcialmente a tutela provisória pleiteada pelos autores, ora agravantes, determinando a prestação de lucros cessantes no percentual de 1% sobre o valor adimplido até a expedição do habite-se, mas negando o congelamento do saldo devedor;
3. Agravante requer reforma para fixação da base dos lucros cessantes sobre o valor do



imóvel atualizado, estabelecimento do termo final com a efetiva entrega das chaves e congelamento do saldo devedor;

4. Os lucros cessantes são devidos na base do valor do contrato atualizado, vez que, é sobre o valor do imóvel que se afere o valor do aluguel que o comprador poderia estar percebendo, caso o prazo de entrega fosse observado pela construtora;

5. Com o habite-se individualiza a matrícula e permite a efetivação do financiamento, devendo ser o termo final para os lucros cessantes, desde que não haja comprovação de irregularidades em sua expedição, o que não se vislumbra in casu;

6. considerando que a correção do saldo devedor é mero fator de atualização da moeda, não se vislumbra pertinente o argumento com o qual os recorrentes buscam seja reformada a decisão e atribuído efeito ativo, para congelamento do saldo devedor, sendo, pois, neste ponto escorreita a decisão agravada.

7. Recurso Conhecido em parte e parcialmente provido, apenas para alterar a base de cálculo dos lucros cessantes, fixando-a no valor de contrato do imóvel atualizado. (0008262-16.2016.8.14.0000, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 14/03/2017. Publicado em 27/03/2017) (grifo nosso)

Assim, o valor arbitrado pelo juiz se mostra dentro dos patamares que a jurisprudência tem consolidado.

2) QUANTO AS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL

Não foi comprovada nenhuma excludente de responsabilidade, caso fortuito e força maior, a recorrente não trouxe aos autos nenhuma prova que embasem suas alegações, justificações de atraso por incêndio, atraso dos fornecedores na entrega dos elevadores ou crise financeira que assola o mercado imobiliário, não podem, isoladamente, afastar a responsabilidade civil.

3) QUANDO AOS DANOS MORAIS

Em relação aos danos morais, inegável que o atraso na entrega do imóvel adquirido pela apelada, frustrou as suas expectativas de uso e propriedade, causando-lhe angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade.

Pois bem, 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. Merece ainda importância o fator da chance perdida, que implica na frustração do negócio almejado, isto é, na não concretização do negócio escolhido na data apazada, em detrimento de outros.

Assim, o constrangimento suportado pela autora é claro, além do aspecto interno, puramente subjetivo, de sofrimento e frustração pelo não recebimento do imóvel na data contratada, restando caracterizado os danos morais.

O atraso na entrega do imóvel por mais de três anos não pode ser considerado como mero dissabor, mas, sim efetivo abalo suscetível de indenização, notadamente diante da frustração do direito de moradia ou contraprestações advindas de alugueis ou até para futura venda, bem como os transtornos oriundos do descumprimento do referido contrato.

Quanto ao valor arbitrado no montante de 15.000,00 (quinze mil reais), considero adequado e condizente com o dano sofrido, considerando o período longo de atraso, e todos os demais aspectos do caso concreto, posto isso:

A indenização por dano moral deve ser fixada em observância aos princípios da



razoabilidade e proporcionalidade, sendo suficiente para reparar dano, como se extrai do art. 944, caput do Código Civil. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.16.063874-8/001, Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/12/2016, publicação da súmula em 17/01/2017).

4) QUANTO AOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

O recorrente sustenta que houve sucumbência recíproca, assim, requerendo a distribuição das custas e honorários advocatícios de forma proporcional. No entanto, entendendo que a sentença não deve ser reparada nesse ponto, o autor sucumbiu em parte mínima, o NCPC determina:

Art. 86. Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas.

Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.

Diante do exposto, analisando todos os aspectos trazidos no presente recurso, entendo que o mesmo deve ser **CONHECIDO**, e **PARCIALMENTE PROVIDO**, para reformar a sentença, apenas para validar a cláusula de tolerância de 180 dias, fixando a data inicial para contagem de lucros cessantes em junho de 2012, mantendo a sentença recorrida nos demais aspectos.

É o voto.

Belém, de de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora