



1º TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008354-03.2012.814.0301

ORIGEM: JUÍZO DA 13ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM

APELANTE: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA

APELADA: LIOMAR GONZAGA DO NASCIMENTO SOUZA

RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO FIXADO NA AVENÇA. ILÍCITO CONTRATUAL COMPROVADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 365 DIAS. ABUSIVIDADE RECONHECIDA. REDUÇÃO DA TOLERÂNCIA PARA 180 DIAS. ESCOADO O PRAZO CONTRATUAL É LEGÍTIMA A EXPECTATIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR AUFERIR LUCROS CESSANTES COM O APARTAMENTO, A PARTIR DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. ATRASO NA OBRA QUE EXPRAPOLA O ABORRECIMENTO. IMÓVEL ENTREGUE APÓS DOIS ANOS DA DATA ORIGINALMENTE PACTUADA. QUANTUM DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) QUE SE MOSTRA PROPORCIONAL. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA, PARA READEQUAR O DIE A QUO DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA E DOS LUCROS CESSANTES, ACRESCIDOS DE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA.

#### DECEISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta pelo réu/apelante MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA (fls. 135/155), nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais movida por LIOMAR GONZAGA DO NASCIMENTO SOUZA, em face da sentença proferida pelo Juízo da 13ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM que julgou procedente o pedido deduzido na inicial.

A seguir o dispositivo da sentença:

#### 5. Conclusão.

Em razão dos fundamentos antecedentes, julgo PROCEDENTE o pedido deduzido pela requerente para, na forma do art. 487, I do NCPC:

- a. Declarar a nulidade da cláusula 11.1 do contrato firmado entre as partes;
- b. Condenar a requerida a indenizar a requerente, a título de danos materiais/lucros cessantes, pagando a esta a quantia equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel objeto do contrato firmado entre as partes, como prestação mensal (aluguel) no período compreendido entre o dia 31.03.2009 até 25.07.2011.

Para fins de cumprimento de sentença, o valor de atualizado do imóvel deverá ser fixado por cálculos aritméticos (art. 509, §2º, NCPC), levando-se em consideração os seguintes critérios:

- a.1. Atualização o valor do imóvel previsto no contrato, através de índice INCC, desde a data de assinatura do contrato até o dia 31.03.2009, época em que o bem deveria ter sido entregue.



- a.2. Cada parcela do aluguel mensal, que será fixada conforme os parâmetros definidos nesta sentença, levando-se em consideração a atualização determinada no item anterior, deverá ser atualizada a partir de 31.03.2009 pelo índice IGP-M até a data do efetivo pagamento, e acrescida de juros remuneratórios de 1% ao mês.
- c. Condenar a requerida a indenizar, a título de danos morais, pelas razões já assentadas, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que deverá ser corrigido monetariamente pelo índice do IGP-M a partir da data desta sentença.
- d. Condenar, finalmente, a requerida em custas processuais, tanto as adiantadas pela requerente, quanto as que porventura ainda estiverem pendentes, e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor da condenação.

Irresignada a MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA (fls. 135/155) recorre a esta instância afirmando que a sentença recorrida merece reforma.

A apelante argui que não há nenhuma nulidade na cláusula de tolerância prevista no item 11.1 do contrato, que prevê prazo de tolerância de 365 dias de atraso, após a data prevista para entrega do imóvel. Ademais, afirma que a compradora tinha conhecimento das cláusulas avençadas.

Assevera que não cabe indenização por lucros cessantes por não haver comprovação da perda financeira experimentada pela apelada.

No tocante aos juros moratórios, aduz que a sentença incidiu em erro ao determinar a incidência a partir de 31/03/2009, pois o caso em apreço trata-se de responsabilidade civil contratual, devendo os juros moratórios correr a partir da citação, nos termos da súmula 362 do STJ.

No que cinge aos danos morais sustenta que não foram comprovados. Requer que o recurso seja conhecido e provido.

A autora apresentou contrarrazões a apelação às fls. 161/176, alegando, em síntese, que são infundadas as razões para o inconformismo.

Aduz que a cláusula de tolerância é abusiva, por tratar-se de contrato de adesão e induziu a apelada a erro.

Afirma que o atraso injustificado na obra lhe causou prejuízos de ordem material e moral. Pugna pela improcedência recursal.

É o relatório.

Decido.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.



## DA ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

Neste tópico, o cerne da questão diz respeito à nulidade ou não da cláusula 11.1 do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, referente à prorrogação do prazo de entrega do imóvel adquirido pela apelada, bem como ao atraso ou não de sua entrega.

No referido instrumento, cuja cópia segue às fls. 20/29, consta a seguinte previsão contratual:

### 11 – DA CONCLUSÃO DA OBRA:

11.1 – O prazo de entrega da unidade ficará automaticamente prorrogado pelo tempo de 365 (trezentos e sessenta e cinco dias), ficando a ADQUIRENTE ciente e de acordo

Como de praxe, no ato da formalização da proposta de compra e venda o consumidor é informado pela construtora e/ou seus representantes (imobiliárias) da exata data de entrega do imóvel.

Entretanto, o contrato estipula uma prorrogação do prazo de entrega em 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias em relação ao prazo inicial, sem que isso caracterize infração do contrato em comento.

O prazo estipulado de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias se mostra exagerado, visto que coloca os consumidores em desvantagem excessiva, incompatível com a boa-fé ou a equidade, devendo tal tipo de cláusula ser tida como nula.

O artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor estabelece que:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

No aspecto contratual, a boa-fé é requisito que se exige do fornecedor e do consumidor, gerando, por conseguinte, transparência e harmonia nas relações de consumo (CDC, art. 4º, caput).

Bem por isso, estabelece também o artigo 6º do CDC que o consumidor terá direito à informação adequada e clara (Inciso III); proteção contra métodos comerciais desleais, bem assim contra cláusulas abusivas (Inciso IV), incluindo a publicidade abusiva e enganosa (37, §§ 2º e 3º).

Assim, a cláusula que estabelece a prorrogação da entrega da obra em até 365 dias, sem qualquer ônus, é abusiva e ilegal, pois a tolerância imotivada de 365 dias se mostra excessivamente prejudicial ao Consumidor, haja vista que, de certa forma, exonera a responsabilidade do fornecedor por vícios



no planejamento/execução da obra, fato que não pode ser acobertado pelo Poder Judiciário, sob pena de afronta ao art. 51 do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, entendo razoável, no caso de tais cláusulas de tolerância, o prazo de 180 dias. O que passar disso demonstra abusividade, passível de ser decretada sua nulidade.

O entendimento jurisprudencial tem adotado o prazo de 180 dias nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda em construção como tolerável, não indicadores de abusividade por partes da construtora. Nesse sentido:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PRELIMINARES. REJEITADAS. MÉRITO. DANOS MORAIS INEXISTENTES. LUCROS CESSANTES CABÍVEIS. LICITUDE CLÁUSULA TOLERÂNCIA. CABÍVEL NO CASO A COMISSÃO DE CORRETAGEM. INFORMAÇÃO CONTIDA NO CONTRATO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO.** 1. A gratuidade judicial deferida no Juízo de origem estende-se às instâncias superiores, de acordo com a orientação da Corte Superior de Justiça. (Agrega no Resp. 1501279/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2016, De 14/03/2016). 2. Sob pena de supressão de Instância, não pode este Tribunal conhecer de incidente processual, em que o apelante requer seja autorizado o depósito judicial e a expedição do mandado de imissão de posse em seu favor, pois a questão não foi enfrentada pelo Juízo de origem. 3. Danos Morais. É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável. No caso, os eventos ocorridos não permitem o deferimento do pedido de indenização por dano moral. Sequer veio aos autos provas de qualquer constrangimento sofrido pelo autor. 4. Cláusula de tolerância. É válida a cláusula de tolerância que prevê a prorrogação da entrega do imóvel em 180 dias, pois redigida de acordo com o disposto no art. 54, §3º do CDC, de modo que correta a incidência dos lucros cessantes a partir de julho de 2011, diante da licitude da cláusula contratual de tolerância. 5. Comissão de Corretagem. O Superior Tribunal de Justiça, sob o rito de recurso repetitivo, concluiu ser possível a transferência da obrigação de pagamento da comissão de corretagem ao consumidor, desde que observado o dever de informação. 6. À unanimidade de votos, recurso desprovido. (2017.02424737-24, 176.395, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-05, Publicado em 2017-06-12)

**PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C LUCROS CESSANTE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM.**



CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA. HABITE-SE EXPEDIDO. DECISÃO REFORMADA. I - Não deve ser considerada desde logo abusiva a cláusula de tolerância, uma vez que os contratantes concordam com a prorrogação do prazo de entrega para 180 (cento e oitenta) dias, pois o entendimento jurisprudencial é no sentido de ser válida a mencionada cláusula, livremente pactuada em instrumento de compra e venda de imóvel na planta. II - Assim sendo, a atualização do saldo devedor da parcela referente à entrega das chaves deve ser realizada até 30 de setembro de 2013, data em que terminou o prazo de tolerância contratualmente avençado entre as partes. III - Agravo conhecido e provido. (TJ-MA - AI: 0614142013 MA 0012981-57.2013.8.10.0000, Relator: RAIMUNDO JOSÉ BARROS DE SOUSA, QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/07/2014).

PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS COM PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL E DANOS MORAIS - CONSTRUÇÃO - ATRASO DE OBRA - ANTECIPAÇÃO PARCIAL DE TUTELA - PRESENÇA DE REQUISITOS - POSSIBILIDADE - PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - CLÁUSULA CONTRATUAL - PREVISÃO - PRESTAÇÕES - CONGELAMENTO - IMPOSSIBILIDADE - VALOR DEVIDO - INCC - APLICAÇÃO - NULIDADE DE CLÁUSULA - NÃO RECONHECIMENTO - PAGAMENTO DE ALUGUEL PELA CONSTRUTORA - POSSIBILIDADE - VALOR - 0,5% DO IMÓVEL ADQUIRIDO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - É possível a antecipação parcial dos efeitos da tutela quando demonstrados os elementos necessários, quais sejam, a verossimilhança do fato alegado e o fundado receio de dano grave de difícil e incerta reparação. II - Não se apresenta como abusiva a cláusula de tolerância para a entrega de imóvel estipulada em contrato de compra e venda, redigida de forma clara e de fácil compreensão. III - Ainda que seja evidente o atraso na conclusão da obra, não há falar em congelamento do valor pactuado para o negócio, devendo a atualização ser feita com base no INCC enquanto durar a obra. IV - Não sendo a obra entregue na data pactuada e depois de transcorrido o prazo de tolerância ajustado, o comprador faz jus ao ressarcimento de despesas com aluguéis pagos no período em que a obra deveria ter sido entregue, no percentual de 0,5% do valor do imóvel adquirido, até a efetiva entrega das chaves. (TJ-MG - AI: 10024132800889001 MG, Relator: Leite Praça, Data de Julgamento: 05/12/2013, Câmaras Cíveis / 17ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 17/12/2013).

Sobre o tema cito precedentes deste Tribunal:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. CLAUSULA DE 365 DIAS REFERENTE A PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL EXACERBADA, ADEQUADO SE MOSTRA UM PRAZO MENOR, QUAL SEJA, O DE 180 DIAS. RECURSO CONHECIDO A FIM DE CONSIDERAR VÁLIDO O PARÁGRAFO ÚNICO DA CLAUSULA 11.1, PORÉM REDUZINDO O PRAZO NELE ESTABELECIDO PARA 180 DIAS, DEVENDO O VALOR SOBRE A PARCELA DAS CHAVES SER CORRIGIDO TÃO SOMENTE ATÉ JANEIRO/2012 E A PARTIR





DESSA DATA, CONGELADA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS MESMAS AOS AGRAVADOS E PARCIALMENTE PROVIDO, À UNANIMIDADE.  
(2016.00638682-55, 156.208, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-02-22, Publicado em 2016-02-25)

Dessa forma, no caso de prorrogação previsto no contrato ora em discussão, entendo não ser totalmente nula referida cláusula, no entanto, desarrazoado se mostra o prazo de 365 dias pois demais excessivo, entendendo esta Relatora que deve a cláusula 11.1 ser readequada para um prazo menor, qual seja o de 180 (cento e oitenta) dias, reformando neste tópico a sentença recorrida.

### DOS LUCROS CESSANTES

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 virgula 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/imoveis/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 no importe de 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel objeto do contrato, está dentro dos percentuais acima descritos. Destarte, entendo que o valor determinado na sentença não está exorbitante, não merecendo reforma.

#### DOS DANOS MORAIS

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".

Daí 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.

Ademais, a quantia fixada pelo magistrado a quo adequa-se aos parâmetros adotados pelo E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará. Senão vejamos:

**EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS. ALEGAÇÃO DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE EM RAZÃO DO MAIOR ÍNDICE PLUVIOMÉTRICO DOS ÚLTIMOS 30 (TRINTA) ANOS. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. IMPROCEDÊNCIA. CONFIGURAÇÃO DO DANO EXTRAPATRIMONIAL. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. MINORAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES DA CORTE ESTADUAL. DECLARAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 939. RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. SENTENÇA REFORMADA PARA MINORAR A INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL PARA R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). REDUÇÃO DO PERCENTUAL ARBITRADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES PARA 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR CONTRATO DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (2018.03348006-03, 194.487, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-08-20, Publicado em 2018-08-21).**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. DANO MORAL. CABÍVEL. IN CASU, PLAUSÍVEL A MANUTENÇÃO DO QUANTUM DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL). LUCROS CESSANTES. CABÍVEL. INICIA A INCIDÊNCIA DE LUCROS CESSANTES QUANDO FINDAR O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I ? Na sentença, o juízo a quo**



deu procedência à ação, condenando os réus, ora apelantes, ao pagamento de lucros cessantes, a incidir desde a data de 31 de março de 2013 até a data de 07 de outubro de 2014. Também os condenou ao pagamento de danos morais no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em razão do atraso na entrega de bem imóvel adquirido na planta pela autora/apelada. II ? Os apelantes insurgiram contra a sentença, alegando que não era cabível o dano moral, posto que não houve ato ilícito que ofendesse a moral ou a dignidade da apelada. Quanto a este ponto, assente na jurisprudência que o atraso injustificado na entrega de imóvel frustra as legítimas expectativas do comprador, causando inegável dano moral, não havendo que se falar em meros aborrecimentos. Precedente. Sendo, então, cabível o dano moral ao caso. Deve ser mantido o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) à título de danos morais. III ? Voltaram-se os Apelantes também quanto à condenação em lucros cessantes, alegando que não restou comprovado o dano material sofrido pela apelada. No entanto, está pacificado o entendimento de que o atraso na entrega do bem, trata-se de uma lesão ao consumidor, cujo dano é presumido. Sendo, então, cabível os lucros cessantes. IV ? Os lucros cessantes devem incidir a partir da data em que houve o descumprimento contratual até a data da entrega do bem. Desse modo, havendo, no caso, a previsão de cláusula de tolerância de 180 dias para entrega do imóvel, passa a incidir os lucros cessante na data seguinte ao referido prazo de tolerância. V - Verifica-se que a sentença determinou como marco inicial para os lucros cessante a data de 31 de março de 2013. No entanto, nesta data ainda não havia expirado o prazo final para a entrega do bem, a qual seria o dia 30 de março de 2014. Então, merece reforma este ponto, para que os lucros cessantes sejam atribuídos a partir da data de 31 de março de 2014. VI ? Recurso conhecido e parcialmente provido a fim de atribuir como marco inicial dos lucros cessantes o dia 31 de março de 2014. (2018.01310229-06, 187.840, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-03-20, Publicado em 2018-04-05)

## JUROS MORATÓRIOS

No tocante aos juros moratórios, por sua vez, pugna o apelante para que seja aplicada a súmula 362 do STJ. Assim, requer que os juros moratórios se deem a partir da citação (19/06/2012).

A sentença objurgada assim decidiu:

b. Condenar a requerida a indenizar a requerente, a título de danos materiais/lucros cessantes, pagando a esta a quantia equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel objeto do contrato firmado entre as partes, como prestação mensal (aluguel) no período compreendido entre o dia 31.03.2009 até 25.07.2011.

Para fins de cumprimento de sentença, o valor de atualizado do imóvel deverá ser fixado por cálculos aritméticos (art. 509, §2º, NCPC), levando-se em consideração os seguintes critérios:



- a.1. Atualização o valor do imóvel previsto no contrato, através de índice INCC, desde a data de assinatura do contrato até o dia 31.03.2009, época em que o bem deveria ter sido entregue.
- a.2. Cada parcela do aluguel mensal, que será fixada conforme os parâmetros definidos nesta sentença, levando-se em consideração a atualização determinada no item anterior, deverá ser atualizada a partir de 31.03.2009 pelo índice IGP-M até a data do efetivo pagamento, e acrescida de juros remuneratórios de 1% ao mês.
- c. Condenar a requerida a indenizar, a título de danos morais, pelas razões já assentadas, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que deverá ser corrigido monetariamente pelo índice do IGP-M a partir da data desta sentença.

Considerando a natureza indenizatória dos lucros cessantes, os juros moratórios de 1% fluem a partir da citação, nos termos do artigo 405 CC, e a correção monetária a partir do efetivo prejuízo (sumula 43 STJ).

No caso concreto o contrato a entrega da obra estava previsto para março de 2009, acrescendo-se a cláusula de tolerância de 180 dias, o prazo final seria 31/08/2009. Desde modo, os lucros cessantes deverão ser atualizados a partir de 31.08.2009 pelo índice IGP-M até a data do efetivo pagamento, e acrescida de juros remuneratórios de 1% ao mês desde a citação.

No tocante aos danos morais, a correção monetária do valor da indenização incide desde a data do arbitramento, nos termos da Súmula 362 do STJ e o juros moratórios a partir da citação (405 CC).

Ante o exposto, conheço e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao presente recurso para (i) declarar a abusividade da cláusula 11.1 do contrato celebrado entre as partes, reduzindo-se o prazo constante de tolerância para 180 dias; (ii) e fixar o termo a quo dos lucros cessantes a partir do escoamento do prazo de tolerância, ou seja, AGOSTO/2009, acrescidos de juros moratórios de 1% a partir da citação, nos termos do artigo 405 CC, e a correção monetária a partir do prejuízo.

P. R. I. C.

Belém/PA, 24 de junho de 2019.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE  
Desembargadora Relatora