



ACÓRDÃO Nº _____ DJE: ____/____/____

PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0047742-39.2014.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

APELANTE/APELADO: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: FABIO RIVELI OAB/PA 21.074-A

APELADO/APELANTE: KARLY FRANCO CARMONA

ADVOGADO: ERIVALDO NAZARENO DO NASCIMENTO FILHO OAB/PA 19.591

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PEDIDO DE EXTINÇÃO. DESCABIMENTO. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. POSSIBILIDADE. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. INDENIZAÇÃO DEVIDA. QUANTUM MANTIDO. PEDIDO DE MULTA MORATÓRIA DE 2%. MATÉRIA NÃO VENTILADA NA INICIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. CLAUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE. RECURSOS DESPROVIDOS À UNANIMIDADE.

1. Não prospera o pedido de extinção da presente ação em razão da empresa recorrente ter entrado em recuperação judicial, eis que aplicável ao caso as disposições do artigo 6º, parágrafo 1º, da Lei 11.101/2005.
2. Não se sustenta a alegação de ausência de comprovação de prejuízo a amparar o ônus imposto no decisum recorrido a título de lucros cessantes, em razão da presunção relativa admitida pela jurisprudência oriundo no caso de atraso na entrega de obra.
3. É devida a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, pois a frustração da expectativa quanto à obtenção de casa própria transcende o mero dissabor em decorrência do atraso injustificado na entrega do imóvel por período superior ao previsto contratualmente. Quantum fixado em patamar adequado.
4. Quanto ao pedido de condenação da construtora relativa a multa moratória de 2% (dois por cento), observa-se que a matéria não foi ventilada na petição inicial, tampouco foi formulado pedido específico, tratando-se portanto, de inovação recursal, cujo exame é vedado pelo ordenamento jurídico pátrio.
5. Não se evidencia ilegal a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias prevista contratualmente, uma vez que se trata de prática comum no ramo imobiliário dada as inúmeras possibilidades de alterações que possam vir a interferir no desenrolar da obra. Ademais, verifica-se que a possibilidade de prorrogação foi livremente pactuada pelas partes, de modo que não há o que se falar em abusividade.
6. Deixa-se de majorar os honorários advocatícios em observância ao limite estabelecido no §11º, do art. 85, do CPC/2015.
7. Recursos desprovidos à unanimidade.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer e desprover o recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 01 de outubro de 2019, presidida pela Exma. Desa. Gleide Pereira de Moura, em presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Gleide Pereira de Moura (Presidente), Des. Ricardo Ferreira Nunes, Des. José Maria Teixeira do Rosário.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora relatora



PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0047742-39.2014.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

APELANTE/APELADO: SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: FABIO RIVELI OAB/PA 21.074-A

APELADO/APELANTE: KARLY FRANCO CARMONA

ADVOGADO: ERIVALDO NAZARENO DO NASCIMENTO FILHO OAB/PA 19.591

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

R E L A T Ó R I O

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Tratam-se de APELAÇÕES CÍVEIS interpostas por PROGRESSO INCORPORADORA LTDA (ré) e KARLY FRANCO CARMONA (autora), objetivando a reforma da sentença proferida pelo Juízo da 7ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, que julgou parcialmente procedente a presente ação ordinária com pedido de antecipação dos efeitos da tutela movida em face da construtora acima indicada.

Em síntese, o Apelante PROGRESSO INCORPORADORA LTDA, discorre seu inconformismo às fls. 151/165, sustentando a necessidade de reforma da sentença de piso, argumentando que i) a simples prorrogação do prazo para entrega do imóvel não gera danos morais, sob pena de enriquecimento sem causa e; ii) não cabimento de lucros cessantes por ausência de provas. Pugnou pelo provimento do recurso para afastar a responsabilidade civil aplicada ou, alternativamente, seja fixado o percentual de 0,5% a título de danos materiais, determinando-se ainda seja fixada a data de expedição do habite-se como termo final para pagamento dos lucros cessantes. Juntou documentos (fls. 166/168).

Em Razões Recursais apresentada por KARLY FRANCO CARMONA, às fls. 169/177, pede a aplicação da multa moratória de 2% contratualmente prevista, bem como requer a declaração de abusividade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Não houve preparo recursal em razão gratuidade judiciária.

Certidão de tempestividade das apelações à fl. 179.

Contrarrazões por KARLY FRANCO CARMONA às fls. 181/187.

Certidão de tempestividade das contrarrazões à fl. 189.

À fls. 190/193, foi pedido a suspensão do processo pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias em razão do deferimento do plano de recuperação judicial da construtora Progresso, conforme documentos colacionados às



fls. 194/201.

Contrarrazões pela PROGRESSO INCORPORADORA LTDA juntadas às fls. 202/209.
Autos distribuídos neste Juízo ad quem à fl. 210, onde coube-me a relatoria.
Pedido de extinção do feito pela construtora às fls. 212/240, em razão da aprovação do plano de recuperação judicial.

Despacho para realização de audiência de conciliação à fl. 241.

Pedido de extinção do feito reiterado pela construtora às fls. 242/260.

Audiência de conciliação com resultado infrutífero às fls. 262/263.

Juntada de procuração, substabelecimento e carta de preposição pela construtora às fls. 264/272.

Novo pedido de extinção por falta de interesses processual sustentada pela construtora às fls. 273/296.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório, apresentado para inclusão do feito em pauta para Julgamento na Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 01 de outubro de 2019.



V O T O

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

I.DO RECEBIMENTO DO RECURSO

Inicialmente, destaco e tenho como satisfeito os pressupostos intrínsecos e extrínsecos processuais, viabilizadores da admissibilidade recursal.

II.DO CONHECIMENTO

Os recursos foram apresentados dentro do prazo legal, firmado por advogados legalmente habilitados nos autos. O preparo foi devidamente recolhido pelo primenro recorrente. Quanto a segunda recorrente essa recebe o beneplácito da Justiça gratuita. Deles conheço.

III. INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL

Em observância as regras do Direito Intertemporal positivada no artigo 14, do Código de Processo Civil-2015, o presente recurso será analisado sob a ótica do antigo CPC-73, uma vez que interpostos sob a vigência da antiga lei processual civil. Nesse sentido, trecho do julgamento do STJ prescreve:

"(...) A lei vigente à época da prolação da decisão que se pretende reformar é que rege o cabimento e a admissibilidade do recurso.(...)" (REsp nº.1.132.774/ES).

IV. QUESTÕES PRELIMINARES

Inexistindo preliminares, passo à análise do meritum causae.

V - DA ANÁLISE DO PEDIDO DA REFORMA

Prima face, se faz mister assinalar não ser próspero o pedido de extinção da presente ação em virtude da empresa apelante noticiar sobre o estado de recuperação judicial, posto que aplica-se ao caso as disposições do artigo 6º, parágrafo 1º, da Lei 11.101/2005, que estabelece que o processo de recuperação não suspende as ações indenizatórias ilíquidas, com valores a serem apurados. Vejamos:

Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário. § 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida.

Nesse sentido este E. Tribunal de Justiça:



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ GABINETE DA DES.^a MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES 2^a CÂMARA CÍVEL ISOLADA PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ Gabinete da Des.^a Maria de Nazaré Saavedra Guimarães R. h. Trata-se de pedido de EXTINÇÃO do feito em razão do deferimento de recuperação judicial formulado por VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S. A. e INPAR ASSOCIADOS LTDA. (ANTIGA VIVER VENDAS LTDA.), nos autos da Ação Indenizatória cumulada com Devolução de Valores pagos indevidamente e Danos Morais ajuizada contra si por LUCIANA SANTOS FILIZZOLA BRINGEL e MAURO LEONARDO CAMPOS BRINGEL. Aduzem os requerentes Novação do crédito, uma vez que os autores receberão seus créditos de acordo com o Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado pelo d. Juízo da Recuperação Judicial. Instados a se manifestar, os autores deixaram decorrer o prazo in albis, conforme a Certidão de fls. 604 (Vol. III). Analisados os autos, verifico que a vexata quaestio versa acerca de Indenização e Devolução de Valores pagos face atraso de obra. Como se vê, à vista da interposição de recurso de Apelação ainda não fora liquidada eventual condenação, não se enquadrando da hipótese de suspensão legal, devendo prosseguir o trâmite, nos termos do art. 6º, §1º da Lei de Falências, in verbis: Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário. § 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida. E, assim, diante da inexistência de depósitos a serem levantados e na iliquidez da condenação pela interposição de recurso, INDEFIRO O PEDIDO DE EXTINÇÃO. (2018.02765751-89, Não Informado, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-07-13, Publicado em 2018-07-13)

PODER JUDICIÁRIO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ 2ª Turma de Direito Privado Gabinete do Des. José Maria Teixeira do Rosário Apelação Cível n.º 0048451-74.2014.8.14.0301 Apelantes/Apelados: SPE Progresso Incorporadora Ltda. (Adv.: Fabio Rivelli e outro). Apelantes/Apelados: Pedro Gonçalves de Oliveira Júnior (Adv.: Patrícia Lima Bahia Farias Fernandes e outros). Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário. Decisão Monocrática. A apelante Progresso Incorporadora Ltda apresentou petição nos autos, requerendo a extinção do feito em razão do deferimento de recuperação judicial. Sustenta a suspensão das ações e a falta de interesse do autor/apelado no prosseguimento do feito, ante o seu crédito já está inscrito no plano de recuperação. Não houve manifestação da parte adversa, mesmo tendo sido devidamente intimada (certidão de fl. 288). Pois bem. O pleito de extinção do processo não encontra amparo legal. Isso porque, a ação já foi devidamente julgada e apenas espera o julgamento da apelação, sendo incabível a alegação de litispendência com o juízo falimentar, por total incompetência. Ademais, a Lei 11.101/2005, no §4º do artigo 6º expõe textualmente que: § 4º Na recuperação judicial, a suspensão de que trata o caput deste artigo em hipótese nenhuma excederá o prazo improrrogável



de 180 (cento e oitenta) dias contado do deferimento do processamento da recuperação, restabelecendo-se, após o decurso do prazo, o direito dos credores de iniciar ou continuar suas ações e execuções, independentemente de pronunciamento judicial. Como se vê, após o prazo de 180 dias de suspensão, restabelece-se o direito dos credores de iniciar e continuar suas ações e, portanto, incabível o pleito de extinção do processo por ausência de interesse da parte, como sustenta a apelante/requerida. Além disso, o §1º do citado artigo 6º estabelece que a ação terá prosseguimento no juízo que estiver se processando, se demandar quantia ilíquida, como ocorre no presente feito. Arremata-se, ainda, a ausência de prejuízo a apelante, haja vista que o prosseguimento da ação e do recurso não importará em impacto financeiro imediato. Assim sendo, rejeito o pedido de extinção do feito. Belém, JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO, Desembargador Relator (2018.03054115-43, Não Informado, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-08-03, Publicado em 2018-08-03)

E M E N T A – AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – PARTE RÉ EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL – AÇÃO QUE DEMANDA QUANTIA ILÍQUIDA – IMPOSSIBILIDADE DE EXTINÇÃO DO PROCESSO DE CONHECIMENTO POR CONTA DA APROVAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. 1. Controvérsia centrada na discussão sobre a necessidade de extinção do processo de conhecimento em razão da recuperação judicial da ré, cujo plano de recuperação judicial fora aprovado e homologado. 2. O art. 6º, caput, da Lei nº. 11.101/2005, de 09/02/2005, prevê que a decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor. No entanto o § 1º do mesmo artigo faz a ressalva de que terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida. Portanto, não há razão para extinção da ação de conhecimento por conta do processamento da Recuperação Judicial, mesmo com a aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial. 3. Agravo de Instrumento conhecido e não provido. (TJ-MS - AI: 14082024920158120000 MS 1408202-49.2015.8.12.0000, Relator: Des. Paulo Alberto de Oliveira, Data de Julgamento: 16/08/2017, 2ª Câmara Cível)

Portanto, sem a prefalada extinção do feito.

APELAÇÃO DA CONSTRUTORA SPE PROGRESSO INCORPORADORA

A recorrente sustenta a impossibilidade de condenação ao pagamento de danos materiais (lucros cessantes) em razão da ausência de comprovação, bem como a inexistência de danos morais sob o entendimento que a simples prorrogação do prazo para entrega do imóvel não gera danos morais.

Sem razão.

Para a caracterização do dano material, na forma de lucros cessantes, é



consabido que configurado o atraso injustificado na entrega do imóvel, o consumidor privado de usufruir economicamente durante o período de mora da construtora possui direito de ser compensado pela vantagem econômica que deixou de auferir, sendo direito do consumidor adimplente com suas obrigações e prejudicado pelo atraso na entrega do bem imóvel, a indenização pelos lucros cessantes.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso contratual, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. [...] 2. A teor da jurisprudência firmada nesta corte, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes. 3. Dissídio não comprovado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1562795/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 07/03/2017)

CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. 1. Ação de indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 11.07.2012. Agravo em Recurso especial atribuído ao gabinete em 25.08.2016. 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorrentes. 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial. 4. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis. 5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 6. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes. 6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido. (STJ - Recurso Especial Nº 1.633.274 - SP (2014/0095592-6) Relatora Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em



08/11/2016).

A propósito este Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS E TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. TUTELA ANTECIPADA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. NÃO CABIMENTO. FIXAÇÃO DE ASTREINTES. IMPOSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO DE PAGAR RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Lucros cessantes. 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. Desse modo, correta a decisão agravada que arbitrou lucros cessantes a título de alugueis, pois é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, porque propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado. Tendo o percentual aplicado observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. [...]. Dessa forma, vislumbro a presença da fumaça do bom direito nas razões das agravantes. 3. Astreintes, É inadmissível a fixação de multa para cumprimento de obrigação de pagar, à luz do CPC/1973. Precedentes do STJ. 3. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, recurso parcialmente provido. (2017.01641006-34, 174.116, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-04-27).

Portanto, a alegação de ausência de comprovação de prejuízo a amparar o ônus imposto no decisum recorrido, não se sustenta, em face da presunção relativa, admitida pela jurisprudência, oriundo do atraso na entrega da obra pela construtora apelante.

Ademais, destaque-se que o atraso da entrega da obra se mostrou incontroverso nos autos diante da revelia aplicada a apelante em razão da não apresentação da contestação no prazo de lei – certidão de fl. 75.

Assim, diante desse cenário, faz jus a apelada ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes presumidos tal qual como lançado na sentença guerreada, isto é, no valor de R\$700,00 (setecentos reais), á título de aluguel mensal, devidamente atualizado, contados desde o fim da prorrogação do prazo de 180 (cento e oitenta) dias - julho/2013 até a efetiva entrega das chaves.

Quanto ao pedido de reforma referente a indenização deferida a título de danos morais, entendo que também melhor sorte não assiste ao apelante.



Na hipótese versada, resta caracterizado o dano moral em razão de atraso excessivo na entrega da obra, hipótese essa que não se caracteriza como simples inadimplemento contratual e mero aborrecimento como pretende fazer crer a apelante.

Com efeito, é nítida a frustração da expectativa da autora quanto à obtenção do imóvel próprio, transcendendo o mero dissabor, seja pelo atraso excessivo na entrega do imóvel ou pela frustração de não concretizar seus negócios, mesmo cumprindo com suas obrigações contratuais. Logo, embora a questão trate de inadimplemento contratual, justifica-se o pedido de reparação por danos morais.

Portanto, tenho como preenchidos os requisitos da responsabilidade civil, ou seja, o ato ilícito consubstanciado no descumprimento do prazo limite para conclusão das obras e entrega do imóvel, o dano moral amargado pela autora, e o nexo de causalidade entre estes, inexistindo razões para reforma do julgado, o qual deve ser mantido em observância ao que dispõe o art. 186 e 927, parágrafo único do CC/2002 e art. 6º, inciso VI do Código de Defesa do Consumidor.

Em relação ao quantum indenizatório no importe de R\$10.000,00 (dez mil), igualmente não merece qualquer ajuste a sentença na medida em que o valor estabelecido guarda observância com os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, inexistindo, portanto, qualquer exorbitância em seu arbitramento.

A propósito do tema aqui abordado a jurisprudência desta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE. APELAÇÃO INTERPOSTA POR VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A E POR PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA. ATRASO DE OBRA QUE SE CARACTERIZA APÓS O EXAURIMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDO EM CONTRATO PARA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRECEDENTES DESTA CORTE. SENTENÇA QUE MERECE REFORMA NESTE PONTO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. MONTANTE FIXADO DENTRO DA VARIAÇÃO PERCENTUAL CONSAGRADA PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA DE 0,5% A 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. MANUTENÇÃO. RECURSO ADESIVO INTERPOSTO POR ARISTÓTELES SOARES RODRIGUES. PEDIDO DE REPETIÇÃO DOS VALORES PAGOS À TÍTULO DE CORREÇÃO MONETÁRIA QUE EXTRAPOLA A MATÉRIA TRAZIDA NA APELAÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO NESTE PONTO. DANO MORAL FIXADO EM R\$ 1.000,00. QUANTUM INDENIZATÓRIO EXCESSIVAMENTE DIMINUTO. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MAJORAÇÃO PARA R\$ 10.000,00. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO ADESIVO PARCIALMENTE CONHECIDO E NESTE PONTO PARCIALMENTE PROVIDO.



(2018.02095536-21, 190.837, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-05-22, Publicado em 2018-05-28)

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)

Diante destas considerações, mantenho a condenação da construtora apelante.

APELAÇÃO DA AUTORA KARLY FRANCO CARMONA

A autora, ora apelante, sustenta a necessidade de reforma do decisum singular pedindo a aplicação da multa moratória de 2% prevista contratualmente no inciso XV, da clausula segunda, bem como pela



declaração de abusividade da clausula contratual de 180 (cento e oitenta) dias.

Pois bem.

Em relação ao pedido de condenação da construtora relativa a multa moratória de 2% (dois por cento), observo que a matéria não foi ventilada na petição inicial, tampouco foi formulado pedido específico, tratando-se portanto, de inovação recursal, cujo exame é vedado pelo ordenamento jurídico pátrio, de modo que deixo de apreciar a apelação neste ponto.

No que concerne a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta), entendeu o juízo a quo como sendo legal a cláusula de tolerância que prevê a prorrogação, por 180 (cento e oitenta) dias, do prazo para entrega do imóvel objeto do contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

Sobre a questão, a recorrente defende sua invalidade e cita que já houve decisão favorável proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca de Belém.

Com efeito, não se evidencia ilegal a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias prevista contratualmente, uma vez que se trata de prática comum no ramo imobiliário haja vista as inúmeras possibilidades de alterações que possam vir a interferir no desenrolar da obra, tais como intempéries, atraso no fornecimento de materiais, entre outras. Ademais, há de ser observado que a possibilidade de prorrogação foi livremente pactuada pelas partes, de modo que não há o que se falar na abusividade deste tipo de cláusula.

Nesse sentido é o entendimento adotado por esta Corte, in verbis:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUM INDENIZATÓRIO. R\$15.000,00 (QUINZE MIL REAIS). IMPORTE RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. LUCROS CESSANTES. LEGALIDADE. VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA APÓS O VENCIMENTO DO PRAZO PARA A ENTREGA DA OBRA. RESTITUIÇÃO NA FORMA SIMPLES. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. MERO INSTRUMENTO DE MANUTENÇÃO DO VALOR REAL DO MONTANTE DEVIDO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2019.01297661-25, Não Informado, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-04-02, Publicado em Não Informado(a))

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR



DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA JUNTO AS CONSTRUTORAS RÉS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES NO MONTANTE DE R\$ 1100,00 (MIL E CEM REAIS) POR MÊS DE ATRASO E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 11.820,00 (onze mil oitocentos e vinte reais. [...]). PELO TEMPO QUE A RECORRIDA DEIXOU DE USUFRUIR DO OMÓVEL, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ATUALMENTE TODOS OS CONTRATOS, INDISTINTAMENTE, PREVEEM CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA DATA DE ENTREGA, QUE, EM REGRA, É DE ATÉ 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, PRAZO ESTE ENTENDIDO COMO RAZOÁVEL PELA JURISPRUDÊNCIA DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL. RAZÃO AS APELANTES QUANTO A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2017.01081387-15, 171.886, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-13, Publicado em 2017-03-21).

Assim, mantenho a sentença também nesse ponto.

VI. DISPOSITIVO

ISTO POSTO, CONSIDERANDO INEXISTIR NO PRESENTE EXPEDIENTE, FUNDAMENTAÇÃO CAPAZ DE IMPUGNAR E DESCONSTITUIR OS ARGUMENTOS CONTIDOS NA DECISÃO ATACADA, CONHEÇO E DESPROVEJO OS RECURSOS DE APELAÇÃO, MANTENDO IN TOTUM OS SEUS TERMOS, PELOS FUNDAMENTOS ACIMA EXPOSTOS.

Deixo de majorar os honorários advocatícios em observância ao limite estabelecido no §11º, do art. 85, do CPC/2015.

É O VOTO

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 01 de outubro de 2019.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora Relatora
Assinatura eletrônica