



Processo nº 0023034-56.2013.8.14.0301  
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado  
Recurso: Apelação  
Comarca: Belém/PA  
Apelante: Marko Engenharia e Comércio Imobiliário LTDA.  
Apelado: Samuel Silva Ibrahim Sena  
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE ENTREGA DO IMÓVEL. LAPSO TEMPORAL DA PRORROGAÇÃO SUPERIOR A 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUÍTO E FORÇA MAIOR. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA CONFIGURADA. INADIMPLÊNCIA DO CONSUMIDOR NÃO VERIFICADA. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RE IPSA. DANO MORAL. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA REPARAÇÃO. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DE OFÍCIO, ADEQUAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

#### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, na 41ª Sessão de Julgamento, realizada no dia 18/11/2019, à unanimidade, em CONHECER do APELO e DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.  
Belém (PA), 19 de novembro de 2019.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
Desembargador Relator

#### **RELATÓRIO**

Trata-se de Apelação Cível interposta por MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA., em face de sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Belém/PA, nos autos da Ação de Conhecimento (Com Pedido Liminar), movida por SAMUEL SILVA IBRAHIM SENA, que confirmou a tutela antecipada, para tornar definitivo o pagamento do requerido ao requerente da quantia de R\$ 780,00 (setecentos e oitenta reais), correspondente aos alugueis mensais do imóvel, a partir de 02/01/2013 a 01/10/2013, ao pagamento do valor de R\$ 817,00 (oitocentos e dezessete reais), a contar de 01/11/2013 a 25/08/2014; ao pagamento do valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) a contar de 01/09/2014 até a efetiva entrega do imóvel objeto da lide. Deferiu a nulidade da cláusula 11.1, que se refere ao prazo para entrega da obra e determinou que, sobre o valor das chaves, que é aquele que será alvo de financiamento, incida os



acréscimos financeiros de acordo com o pactuado no contrato, porém até o mês de janeiro de 2012, devendo o valor pago a mais ser devolvido pela requerida, multiplicado por dois. Deferiu o pedido de indenização a título de danos materiais no total de R\$ 11.215,00 (onze mil, duzentos e quinze reais), na modalidade lucros cessantes, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária a ser atualizada a partir da citação. Por fim, deferiu o pedido de danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) que deverão ser corrigidos monetariamente a partir desta sentença e com juros de mora a partir da citação. Em suas razões recursais (fls. 324/359), a Apelante sustenta não ser possível o congelamento do saldo devedor, uma vez que a correção monetária não representa qualquer ônus ao recorrido e visa, tão somente, eliminar as distorções no valor da moeda ao longo dos anos, pelo o que é devida sua incidência sobre o saldo remanescente. Alternativamente, requer a reforma da decisão no ponto que determina a devolução em dobro dos valores pagos a esse título, pois inexistente má-fé.

Pugna pela validade da cláusula 11.1, que prevê a prorrogação do prazo de entrega da obra em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, visto que o Apelado tinha pleno conhecimento de sua existência quando da contratação.

Alega que o atraso na entrega se operou em razão da ocorrência de caso fortuito e força maior, o que exclui a responsabilidade da Construtora, bem como não restou demonstrado nos autos a existência de qualquer prejuízo ao autor. Ademais, sustenta que o comprador não pode pleitear indenização se não quitou o total do preço ajustado no contrato.

Por fim, aduz que não existem motivos que justifiquem o pagamento de quantia à título de dano moral, haja vista que o simples descumprimento contratual não é capaz de gerar danos. Sucessivamente, caso não seja esse o entendimento, pugna pela redução do quantum indenizatório arbitrado.

O recurso foi recebido apenas em seu efeito devolutivo, conforme decisão de fl. 397.

Houve apresentação de contrarrazões, às fls. 398/405-v, requerendo o improvimento do recurso.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fls. 416.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

#### VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço da Apelação Cível, em consonância com o Enunciado Administrativo nº 02, do C. STJ e com o Enunciado nº 01 deste E. TJPA.

Cinge-se a controvérsia acerca da existência ou não de atraso na entrega da obra, bem como das indenizações provenientes de eventual atraso.

Pois bem. Da análise dos autos, verifico que a data prevista para a entrega do imóvel, conforme cláusula 11.1 do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção firmado entre as partes (fls. 20/31), era dezembro/2011.

No que se refere a incidência do prazo de tolerância regular, é sabido que sua aplicação é possível desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias, correspondendo a imprevistos que possam



ocorrer, como chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, entre outros.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra.
2. A compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil).
3. No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância.
4. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família.
5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção DESDE QUE CONTRATADA COM PRAZO DETERMINADO E RAZOÁVEL, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratempus.
6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis.
7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).
8. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.
9. Recurso especial não provido. (STJ. REsp nº 1.582.318/RJ. Terceira Turma. Min. Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva. Data de Julgamento 12/092017. DJe 21/09/2017) (grifo nosso).

Assim, é imprescindível para a sua aplicação a devida previsão contratual, bem como, com expressa indicação do lapso temporal a que sujeita, não



podendo ultrapassar os 180 (cento e oitenta) dias, ditos como razoável.

Compulsando os autos, verifico que o contrato firmado entre as partes indica que a prorrogação da conclusão da obra pode ocorrer até o limite de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, consoante cláusula 11.1, parágrafo único, violando, assim, o lapso temporal compreendido como razoável, pelo o que entendo que aquele prazo de tolerância não pode ter aplicação ao caso.

Ressalta-se, que o termo final da obra pactuado pelas partes não foi condicionado a qualquer fator, tal como a entrega dos elevadores do Edifício pela empresa responsável, cuja demora justificou o atraso na entrega da obra, segundo as Apelantes. De igual modo, fatos como greve de trabalhadores e/ou escassez de material no mercado não justificam a demora indeterminada do empreendimento, isto porque, estes fatores configuram-se em fatos previsíveis inerentes ao risco da atividade econômica, não caracterizando caso fortuito ou de força maior para fins de exclusão da responsabilidade.

Ademais, conforme preleciona o artigo 14 do CDC, o fornecedor de serviços responde, independentemente de culpa, pelos danos causados aos consumidores na prestação do serviço. Assim, não é viável transferir ao consumidor ônus cuja causa não lhe pertence, não podendo tal demora prorrogar o prazo de entrega da obra.

Nesse sentido, os tribunais pátrios possuem entendimento:

**APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – DANOS EMERGENTES DEVIDOS – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – QUANTUM MANTIDO – POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO – INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL – POSSIBILIDADE - RESTITUIÇÃO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA – RECURSO DAS EMPRESAS DESPROVIDO – RECURSO DO REQUERENTE PROVIDO.** Não tendo a requerida comprovado a existência de cláusula ou causa excludente de responsabilidade civil, há obrigação de indenizar os danos causados pelo atraso na entrega do imóvel. Fatores externos ligados à execução da obra são inerentes ao risco da atividade e suas consequências não podem ser atribuídas ao consumidor. São devidos os danos emergentes equivalentes aos valores de aluguéis que poderia o autor ter recebido no período de atraso na obra. O atraso injustificado e além do prazo razoável da entrega da obra enseja dano moral. A quantia fixada pelo juiz de primeira instância, qual seja, R\$ 13.000,00, considerou todas as perspectivas demonstradas no feito, pois, se por um lado é evidente o poderio econômico das apelantes, por outro, restaram evidenciadas as consequências suportadas pela apelada, sem que tal quantia signifique qualquer mácula do princípio que veda o enriquecimento ilícito. Não há que se falar em impossibilidade de cumulação de danos emergentes e danos morais, na medida em que aqueles referem-se à espécie de dano material, não guardando qualquer correlação com estes, donde se extrai ser plenamente possível a cumulação na forma como acertadamente decidido pelo magistrado singular. Prevista a cláusula penal apenas para o inadimplemento do promitente-comprador no contrato de adesão firmado entre este e a construtora-incorporadora, a mesma multa deverá, em inversão, ser considerada para indenização pelo inadimplemento do promitente-vendedor. É devida a restituição ao consumidor, pela construtora, da taxa de evolução de obra paga após o vencimento do prazo para entrega da obra. (TJ-MS - AC: 08072317620168120001 MS 0807231-76.2016.8.12.0001, Relator: Des. Marcelo Câmara Rasslan, Data de Julgamento: 16/07/2019, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 18/07/2019) (grifo nosso). **CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. OBRA. ENTREGA. ATRASO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. ENTREGA CHAVES. PRAZO. FINAL. SENTENÇA. MANUTENÇÃO. I-** O prazo de tolerância, reputado válido para as promessas de compra e venda de imóvel na planta, destina-se a justificar eventual ocorrência de imprevistos, razão pela qual é inconcebível a tese de que a burocracia imposta pelos órgãos



administrativos respaldam o atraso da entrega da obra além de tal marco. II - A teor da jurisprudência firmada no STJ, no período do atraso da obra, os lucros cessantes em favor do promitente-comprador são presumidos, considerando seu termo final a efetiva entrega das chaves. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-BA - APL: 05593834320148050001, Relator: Heloísa Pinto de Freitas Vieira Graddi, Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: 27/02/2019).

APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Ação ordinária de indenização. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Acolhimento parcial. Atraso na entrega do imóvel. Simples alegação de que o atraso na obra se deu por fatores incontroláveis não caracteriza força maior. Caso de fortuito interno, ligado à própria atividade desenvolvida pela fornecedora e que constitui risco previsível. Prazo de tolerância. Tolerância, embora não abusiva, que depende da expressa comprovação de caso fortuito ou de força maior. Ausência, contudo, de demonstração de fortuito externo a justificar a utilização do referido prazo na vertente dos autos. Atraso da ré reconhecido a partir de 1º de novembro de 2010 até 19 de setembro de 2011. Da atualização monetária durante a mora. O inadimplemento das rés, em razão do atraso na entrega do bem, gerou incremento do saldo devedor. Aplicação do índice postulado pela autora, uma vez que a ela mais favorável. Danos materiais. Lucros cessantes que são presumidos e devem ser indenizados de 1º de novembro de 2010 até 19 de setembro de 2011, data a partir da qual havia a possibilidade de entrega das chaves mediante a quitação do saldo devedor. Dano moral. Devida indenização pelos danos morais sofridos, eis que o atraso injustificado na entrega das obras extrapolou os limites do aceitável para casos desta natureza. Valor arbitrado em R\$ 15.000,00, que se harmoniza com o entendimento que vem prevalecendo nesta Câmara. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido. (TJ-SP - APL: 00218156120118260004 SP 0021815-61.2011.8.26.0004, Relator: Viviani Nicolau, Data de Julgamento: 28/01/2015, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/01/2015) (grifo nosso).

Assim, dado que o prazo de tolerância ultrapassou o limite do permitido, afasto sua aplicação, limitando a prorrogação aos 180 (cento e oitenta) dias permitidos, pelo o que tenho que o termo final para entrega do imóvel, era junho/2012. E, tendo por consideração que a ação foi ajuizada em 16/04/2013, verifica-se que não existem dúvidas quanto a mora da Construtora na entrega do imóvel.

Ressalta-se que, diferentemente do que entende a Construtora, entendo que não existe mora a ser imputada ao consumidor quanto ao cumprimento de suas obrigações a ponto de afastar seu direito de receber a indenização pleiteada. Veja-se:

De acordo com o demonstrativo de débito juntado pela própria Construtora em sede de contestação, às fls. 164/165, verifica-se que existem apenas 2 (duas) parcelas em aberto a compor o saldo devedor do consumidor e que referem-se as chaves, nos valores de R\$ 8.190,80 (oito mil cento e noventa reais) e R\$ 114.015,84 (cento e quatorze mil e quinze reais e oitenta e quatro centavos).

Muito embora demonstrem a existência de débito por parte do comprador, observo do contrato pactuado entre as partes que esses dois valores possuem vencimentos condicionados a entrega da obra, consoante cláusula 4.2.2., alínea 'c' e 'd' – fl. 20/21. Tendo por consideração que não existem nos autos qualquer informação acerca da efetiva entrega do imóvel, presumo que ele ainda não foi entregue, pelo o que inexistente a condição de exigibilidade de tais parcelas, não podendo se falar, portanto, em mora do consumidor. Ademais, evidencia-se que o mesmo demonstrativo indica que o comprador Apelado quitou 52 (cinquenta e duas) parcelas, das quais não consta qualquer observação quanto a pagamento parcial (sigla P/R), pelo contrário,





todas indicam a sigla Q, cuja legenda do demonstrativo indica quitação.

Dada a caracterização da mora da Construtora, em razão de descumprimento contratual, válido é se falar em concessão de parcela indenizatória ao consumidor.

A respeito desta matéria, recentemente o Superior Tribunal de Justiça, pacificou entendimento, em casos análogos à espécie, por meio dos Recursos Especiais Representativos de Controvérsia n° 1.635.428/SC (Tema 970), de proibição da cumulação de lucros cessantes com cláusula pena moratória, visto estas terem a mesma finalidade de indenizar o consumidor pelo adimplemento tardio da obrigação.

Ocorre que, analisando o instrumento contratual firmado entre as partes, constato que não há previsão de multa contratual em caso de adimplemento tardio da obra pela Construtora. Desta forma, diante da ausência de cláusula penal prefixando indenização, entendo ser possível indenização material, sob a forma de lucros cessantes.

Muito embora a Construtora, ora Apelante, sustente que o autor não trouxe aos autos qualquer comprovação do prejuízo material que lhe acometeu, não se pode esquecer que nessas situações o dano é presumido, in re ipsa, sendo ônus do vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos presentes autos. Nesse sentido trago a colação trecho do acórdão desta E. Corte de relatoria da Des<sup>a</sup> Maria Filomena de Almeida Buarque destacando que:

A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos presentes autos. (...) (TJ-PA. 2015.01649381-33, 146.195, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 14/05/2015, DJe 20/05/2015) (grifo nosso).

Sintonizado com o entendimento do STJ, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, há muito já se firmou em igual sentido, como se observa in verbis:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. HIPÓTESE DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO VERIFICADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INCABÍVEL AO CASO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (...)

III - 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, sendo, por isso, considerado presumido o dano e, conseqüentemente, cabível a aplicação de lucros cessantes, sendo pertinente que este se aplique no patamar de 0,5% sobre o valor do bem. (...) (TJPA – AI 0005816-40.2016.8.14.0000. 1ª Turma de Direito Privado. Rel. Gleide Pereira de Moura. Data de julgamento: 24/04/2018) (grifo nosso).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO IMOTIVADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO PRESUMIDO. ÔNUS DA CONSTRUTORA DE PRODUZIR PROVA EM SENTIDO. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA. REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC/73 OBSERVADOS. ACERTADA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA. AUSÊNCIA DE NOVOS ARGUMENTOS CAPAZES DE ALTERAR O ENTENDIMENTO DA DECISÃO MONOCRÁTICA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Sendo incontroverso o atraso na entrega e não comprovados os motivos que configurariam o conhecido caso fortuito, a verossimilhança da alegação resta atendida. 2. A jurisprudência do STJ e do TJPA é uníssona no sentido de ser presumido o dano oriundo do atraso imotivado da entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, restando



possível a antecipação de tutela relativa aos lucros cessantes. Recurso Conhecido e desprovido à unanimidade. (TJPA – AI 0023801-56.2015.8.14.0000. 2ª Turma de Direito Privado. Rel. Edineia Oliveira Tavares. Data de Julgamento: 22/05/2018. DJe 28/05/2018) (grifo nosso).

Tais precedentes são baseados na premissa de que a inexecução do contrato pelo promitente vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, enseja lucros cessantes a título dos alugueis do que poderia ter o imóvel rendido se tivesse sido entregue na data contratada e esta situação advém da experiência comum e não necessita de prova.

Nesse sentido, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, pois tal parâmetro 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, razão pela qual não merece prosperar o pedido de que o valor do aluguel seja proporcional ao montante pago pelo consumidor.

Quanto ao pleito de danos morais deferido pelo juízo ‘a quo’ em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), pugna a Apelante pelo seu improvimento, dado que o mero aborrecimento não pode dar ensejo a condenação desta natureza.

É sabido que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, sendo necessário, para isso, que reste comprovado a efetiva ofensa aos direitos da personalidade. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. (...) (STJ. AgRg no REsp nº 1.408.540/MA. Quarta Turma. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira. Data de Julgamento 12/02/2015. DJe 19/02/2015) (grifo nosso).

Ocorre que, analisando os autos, verifica-se que não se tem notícias nos autos a respeito da entrega do referido bem, pelo o que se presume que ele ainda não foi entregue, o que importa em mora de mais de 7 (sete) anos.

Diante desse cenário, entendo configurar atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais a autora, pelo o que mantenho a sentença. Nesse sentido, já entendeu o STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário – como no caso dos autos, 3 (três) anos – pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação. Precedente: AgInt no AREsp 1.049.708/RJ. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma. DJe 26/05/2017. Súmula 83 do STJ.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ. AgInt no REsp nº 1.679.556/SE. Quarta Turma. Min. Rel. Maria Isabel Gallotti. Julgamento em 10/04/2018. DJe 18/04/2018) (grifo nosso).

No tocante ao valor dos danos fixados, entendo por bem manter o seu quantum em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), posto que tal importe encontra-se dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, bem



como atende ao caráter dúplice que contém a sanção (pedagógico e reparador), não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito.

Por fim, a Apelante requer seja afastada a determinação de congelamento do saldo devedor, tendo em vista que o Apelado é inadimplente e não pode ser premiada por tal.

A respeito da matéria, entendo que não há possibilidade de congelamento de saldo devedor em decorrência do atraso na entrega da obra. Isto porque, em relação a correção monetária do saldo devedor, o STJ pacificou o entendimento de que deve ocorrer a substituição do índice de correção monetária do INCC pelo IPCA, salvo se o INCC for menor, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, por considerar ser a maneira mais acertada de dirimir a questão, sem prejudicar nenhuma das partes, conforme Recurso Especial nº 1.454.139 – RJ, ‘in verbis’:

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04. 1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor. 3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor. 4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes. 5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora. 6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. 7. Recurso especial provido. (REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014) (grifo nosso).

Esta Egrégia Corte, por suas 02 (duas) Turmas de Direito Privado, seguem a mesma orientação jurisprudencial. Vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. CONGELAMENTO DO INDICE INFLACIONÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO DA MOEDA PELO IPCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 5.





Manutenção da correção do saldo devedor, porém com a substituição do INCC pelo IPCA, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega da obra (considerados o prazo de 180 dias, como cláusula de tolerância). 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJPA – AI 0000157-84.2015.8.14.0000. 2ª Turma de Direito Privado. Rel. José Maria Teixeira do Rosário. Data de Julgamento: 21/02/2017. DJe 13/03/2017) (grifo nosso).

-----  
AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO. 1- Incontroverso que houve atraso na entrega do imóvel adquirido pela agravada através de contrato de compra e venda firmado com a agravante; 2- A previsão contratual da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias na entrega da obra não se afigura abusiva; 3- O STJ decidiu pelo restabelecimento da correção monetária do saldo devedor, sob a justificativa de que essa correção constitui mera reposição do valor real da moeda; 4- Escorreita a aplicação do INCC como índice de correção do saldo devedor, porém após o transcurso da data limite para entrega da obra, já incluído o prazo de tolerância, o INCC deve ser substituído pelo IPCA, salvo se o INCC for menor. Portanto, indevida a determinação de congelamento do saldo devedor; 5- Agravo de Instrumento conhecido e provido. (TJPA – AI 0081743-46.2015.8.14.0000. 1ª Turma de Direito Privado. Rel. Maria do Ceo Maciel Coutinho. Data de Julgamento: 06/10/2016. DJe 17/10/2016) (grifo nosso).

Desta feita, reformo a sentença para que até o esgotamento do prazo para a conclusão da obra, o valor da parcela final do contrato seja reajustado monetariamente pelo INCC e a partir do esgotamento do prazo pelo índice do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, salvo se o INCC for menor, pois que aquele (IPCA) reflete a variação do custo de vida de famílias com renda de 01 (um) a 40 (quarenta) salários mínimos e melhor reequilibra a relação contratual, conforme os julgados colacionados.

Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação Cível, para reformar a sentença no sentido de suspender o congelamento do saldo devedor da Apelada, conforme precedentes do C. STJ e desta Egrégia Corte de Justiça e, de ofício, adequando o índice de correção monetária do saldo devedor, após o esgotamento do prazo de entrega da obra para o IPCA, salvo se o INCC for menor, mantendo a sentença em seus demais termos, nos termos da fundamentação supra.

Por sucumbir em parte mínima do pedido, mantenho a condenação das custas e honorários advocatícios sucumbenciais, nos termos do artigo. 86, parágrafo único, do CPC.

É como voto.

Belém (PA), 19 de novembro de 2019.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
**DESEMBARGADOR – RELATOR**