



Processo nº 0043777-24.2012.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelantes: Meta Empreendimento Imobiliários LTDA e Ckom Engenharia LTDA. e Helmo de Oliveira Rocha.

Apelados: Helmo de Oliveira Rocha e Meta Empreendimento Imobiliários LTDA e Ckom Engenharia LTDA.

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

**EMENTA:** APELAÇÕES CÍVEIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. APELAÇÃO DAS CONSTRUTORAS. PRELIMINAR DE SENTENÇA EXTRA PETITA. ACOLHIDA. NULIDADE DA SENTENÇA QUANTO A INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL NÃO REQUERIDA EM PETIÇÃO INICIAL. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUÍTO E FORÇA MAIOR. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA COMPROVADA. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RE IPSA. RECURSO DO CONSUMIDOR. DANOS MATERIAIS DEVIDO. QUANTUM ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS DE MERCADO. IMPOSSIBILIDADE DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. ENTENDIMENTO DO STJ. AMBOS OS RECURSOS. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. VERIFICADO MAIS DE UM INADIMPLEMENTO CONTRATUAL PELA CONSTRUTORA. MAJORAÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO EM SENTENÇA. RECURSO DAS CONSTRUTORAS CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DO CONSUMIDOR 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, à unanimidade, em CONHECER DO APELO DAS CONSTRUTORAS E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO e CONHECER DO APELO DO CONSUMIDOR E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), 03 de fevereiro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**

Desembargador Relator

#### **RELATÓRIO**

Trata-se de Apelação Cível interposta por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CKOM ENGENHARIA LTDA e HELMO DE OLIVEIRA ROCHA, em face da sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais, movida por HELMO DE OLIVEIRA ROCHA, que julgou parcialmente os pedidos do autor para, invertendo a cláusula penal do contrato, condenar as



rés a pagarem ao autor, a título de danos materiais, o valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano e 3% (três por cento) ao mês, calculados sobre os valores efetivamente pagos pelo autor às rés, devidamente corrigido pelo INPC do IBGE, desde 30/12/2010 até 10/12/2012, data do habite-se. A partir desta data será aplicada ao valor da condenação apenas a taxa SELIC até o pagamento da dívida. E deferiu o pedido de danos morais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), bem como condenou as requeridas a custas do processo e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. Em suas razões recursais (fls. 224/256), as Construtoras Apelantes arguem a nulidade parcial da sentença, ante o julgamento extra petita, uma vez que o autor não pleiteou a inversão da cláusula penal, tendo fundamentado seu pleito de danos materiais e argumentos totalmente diferentes ao que constam na decisão.

Argumenta que o atraso na entrega da obra foi oriundo da competitividade do mercado e da crise financeira, portanto caso de excludente de ilicitude por caso fortuito e força maior. Assim, inexistente nos autos ato ilícito por parte dos Apelados que possa justificar o dever de indenizar.

Sustenta, ainda, que o pedido de danos materiais não merece prosperar em razão de não ter sido demonstrado nos autos o valor efetivamente gasto pelo autor, logo, não houve dano comprovado. Eventualmente, requer seja fixado em 0,5% (zero virgula cinco por cento) do valor do contrato.

Requer seja reformada a condenação de danos morais, ante a ausência de comprovação de dano desta natureza, ou ainda, pelo princípio de eventualidade, no caso de manutenção da condenação, requer a minoração do quantum a valor não superior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Por fim, defende a sucumbência recíproca, de modo que elas devem ser rateadas igualmente entre as partes.

O comprador Apelante insurge-se da sentença, às fls. 259/277, alegando a necessidade de indenização pelos danos materiais em decorrência do atraso injustificado na entrega da obra, no importe de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por mês de atraso e, eventualmente, que ao menos seja deferido no valor total dos alugueis do apartamento onde moram atualmente o autor e sua família desde dezembro de 2010.

Assevera que as Construtoras por vezes descumpriram o contrato, não limitando-se apenas ao atraso na entrega da obra. A tal descumprimentos soma-se a ausência de notificação do autor quando da expedição do habite-se, o não fornecimento dos documentos necessários para a realização do financiamento bancário em instituição escolhida pelo autor e pela rescisão unilateral do contrato que ensejou na venda do imóvel a terceiro sem qualquer comunicação ao comprador Apelante e sem devolução dos valores pagos.

Em decorrência de todos esses descumprimentos contratuais, entende fazer jus a indenização por danos morais muito superior a deferida pelo magistrado de piso, uma vez que teve que suportar lesão moral de grande proporção, pelo o que requer a majoração do quantum indenizatório para R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Requer, ainda, que seja determinado o congelamento do saldo devedor do imóvel objeto da lide, uma vez que a Construtora que deu ensejo a mora. Eventualmente, requer seja atualizado monetariamente tanto o saldo devido



(chaves), quanto os valores efetivamente pagos pelo autor.

Por fim, requer que as custas processuais e honorários advocatícios sejam suportados exclusivamente pelas Construtoras, com a fixação dos honorários em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Os Recursos foram recebidos nos efeitos devolutivos e suspensivos, conforme decisão de fls. 280.

As Construtoras ofertaram contrarrazões ao recurso do autor, às fls. 281/290-v, e o autor apresentou contrarrazões ao recurso da Construtora, às fls. 291/308, requerendo o total improvimento dos respectivos recursos.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 324.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

#### VOTO

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

Preliminarmente, as Construtoras Apelantes arguem a nulidade parcial da sentença, uma vez que o juízo 'a quo' inverteu a cláusula penal existente no contrato, sem que o autor tenha feito tal pedido em sua petição inicial, configurando-se, portanto, em extra petita.

De fato, analisando o teor da petição inicial (fls. 03/22) não consta qualquer referência a este pedido, tendo requerido indenização por danos materiais com base em valor do aluguel mensal auferível pelo imóvel não entregue.

Da redação conjunta dos artigos 128 e 460 do CPC/73, vigente à época, não restam dúvidas de que o juiz deve decidir a lide nos limites em que foi proposta, sendo defeso conhecer de questões, não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte, logo, o juiz não pode proferir decisão de natureza diversa da pedida.

Não obstante o pedido de indenização por dano material tenha sido requerido, observa-se que este não se deu em razão de possível inversão de cláusula penal moratória, pelo o que a sentença excedeu os limites do pedido, devendo ser anulada no que diz respeito a essa matéria.

Sendo assim, acolho a preliminar de sentença extra petita, para afastar da condenação a indenização por danos materiais decorrentes da inversão da cláusula penal moratória.

No mérito, as Construtoras sustentam inexistir ato ilícito capaz de fundamentar qualquer indenização ao autor, uma vez que o atraso se deu em decorrência da competitividade do mercado e da crise financeira, portanto caso de excludente de ilicitude por caso fortuito e força maior.

Todavia, importa atentar que tais fatores não justificam a demora indeterminada do empreendimento. Isto porque, estes fatores configuram-se em fatos previsíveis inerentes ao risco da atividade econômica, não se configurando como caso fortuito ou de força maior para exclusão da responsabilidade, tanto é que são eles que justificam a previsão do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

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, ensejando, portanto, na responsabilidade objetiva das Construtoras. 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, destaco:

CIVIL E PROCESSO CIVIL – APELAÇÃO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – NÃO COMPROVAÇÃO DE EXCLUDENTE DE ILICITUDE – INDENIZAÇÃO DEVIDA. SUCUMBENCIA RECÍPROCA - RATEIO DAS CUSTAS E DESPESAS PROCESSUAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1 - O atraso na entrega da obra é incontroverso. Desta feita, problemas de alta competitividade no mercado, elevado índice de inadimplência dos compradores, crises econômicas financeiras não podem ser consideradas como fatos inescapáveis e imprevisíveis, mas, ocorrências ínsitas à atividade de construção civil, que justificam, em última instância, a existência do prazo de tolerância de 180 dias úteis, mas não constituem fatos aptos a afastar a responsabilidade das empresas construtoras pelo atraso na entrega do empreendimento. No caso em exame, as provas trazidas pelas Construtoras rés são insuficientes para justificar o atraso da obra por motivos de caso fortuito ou de força maior, razão porque permanece incontestada a responsabilidade das requeridas pelo descumprimento contratual e danos ocasionados aos recorridos.

[...]

(TJ-PA. AP 0003104-86.2012.8.14.0301. 2ª Turma de Direito Privado. Rel. Edinea Oliveira Tavares. Julgamento em 06/03/2018. DJe 21/08/2018) (grifo nosso).

Tendo por consideração que o imóvel deveria ter sido entregue na data limite de 28/06/2011, já incluído o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias previsto na cláusula 10.1 do contrato – fl. 30) e, que a ação foi ajuizada em 10/09/2012, entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte da Construtora.

Apesar da indenização por danos materiais, em decorrência da inversão de cláusula penal, deferida pelo magistrado ter se configurado em sentença extra petita, fato é que a caracterização da mora das Construtoras, em razão de descumprimento contratual, enseja na concessão de parcela indenizatória aos consumidores, a título de lucros cessantes, tal como pleiteou o consumidor em sua inicial e repetiu em sede recursal.

Evidencia-se que nessas situações o dano é presumido, in re ipsa, logo independe de qualquer comprovação, 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:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTO. CONCLUSÃO ALCANÇADA MANTIDA. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

[...]

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou 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, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

3. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos. (STJ, EDcl no AgRg no AREsp 695.135/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 27/03/2017) (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. Edinea 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.

O valor do aluguel aceito pelos especialistas varia em média entre 0,5% (zero vírgula, cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. Sendo assim, condeno as Construtoras na importância de R\$ 1.000,00 (um mil reais), por mês de atraso, correspondente a aproximadamente 0,7% (zero vírgula sete por cento) do valor histórico do imóvel, considerando o valor estabelecido na cláusula 4.1 do contrato de promessa de compra e venda (fl. 25), no valor de R\$ 137.703,42 (cento e trinta e sete mil, setecentos e três reais e quarenta e dois centavos), firmado em 31/08/2009.

Ressalto que tal valor é devido desde a mora da Construtora, isto é, em 28/06/2011 até a expedição do habite-se, dia 10/12/2012 (conforme documento à fl. 199) e deve ser corrigido pelo índice do INPC, desde a data da citação, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do efetivo prejuízo (súmula 43 do STJ).

No que tange a condenação por danos morais, as Construtoras entendem não ter restado comprovados nos autos qualquer abalo moral do consumidor, requerendo sua exclusão ou sua minoração. Em contrapartida, o consumidor defende que a condenação se deu em valor muito inferior ao que tem direito, uma vez que os danos causados lhe acarretaram constantes sentimentos de frustração, descaso e impotência.

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).

Entretanto, analisando os autos, verifico que a mora da Construtora perdurou 1 (ano) e 6 (seis) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que já configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais ao autor, pelo o que entendo ser devida tal parcela. No que se refere ao quantum arbitrado, o consumidor entende por sua majoração, visto que vários foram os descumprimentos contratuais, tendo inclusive as Construtoras procedido a venda do imóvel a terceiro sem qualquer comunicação e sem devolução dos valores pagos. Vejamos.

De acordo com o contrato firmado, a parcela referente a parcela final (cláusula 4.2.3 – fl. 25) tinha vencimento na data prevista para conclusão da obra e concessão do habite-se, sendo que este vencimento se anteciparia ou prorrogaria a depender da entrega da obra (cláusulas 4.5.1 e 4.5.2 – fl. 26).

E, diante do vencimento da parcela, as Construtoras deveriam proceder a notificação do Requerente para proceder o pagamento do saldo remanescente no prazo de 30 dias (cláusula 4.4 – fl. 25).

Diante disso, as Construtoras, em contestação (fl. 162), afirmaram que procederam a devida notificação, informando sobre a penalidade em caso de descumprimento, qual seja, a venda do bem a terceiro, entretanto o autor não foi encontrado no endereço indicado no contrato. E, tendo por consideração que é responsabilidade do consumidor informar qualquer alteração no cadastro, por força da cláusula 12.2 – fl. 33, diante da inobservância contratual, considera-se o autor notificado.

Não obstante tais alegações, analisando a referida notificação extrajudicial (fl. 187), verifica-se que ela é datada de 30/07/2012, logo, em data bem anterior à expedição do habite-se (10/12/2012), pelo o que se constata que a obra não tinha sido ainda concluída, não justificando a notificação do comprador para proceder o pagamento final.

Sendo assim, dado a inexigibilidade da prestação, não era possível que a Construtora se utilizasse de tal notificação frustrada para vender o imóvel a terceiro. Entretanto, mesmo diante de tal irregularidade, o Construtora vendeu o imóvel a terceiro, conforme constata-se dos documentos juntados às fls. 189/195), pelo o que considero que o transtorno causado ao consumidor se agravou, ofendendo direitos da personalidade a ensejar maior condenação.

Diante disso, reformo a condenação a título de dano moral arbitrado em sentença para majorá-la ao valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este a ser corrigido pelo INPC, desde a data de publicação desta decisão (súmula 362 do STJ), acrescido de juros de mora de 1% (um por



cento) ao mês, a partir do evento danoso (súmula 54 do STJ).

O consumidor apelante requer, ainda, o congelamento do saldo devedor.

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).

Desta feita, nego provimento ao recurso do consumidor nesse particular.

Face a notícia de resolução unilateral do contrato pelas Construtoras, com a venda do imóvel a terceiro, evidencio que não houve pedido do autor quanto a entrega de imóvel similar ou devolução integral dos valores pagos, devidamente corrigidos. Sendo assim, a presente decisão não abrange os direitos provenientes da rescisão contratual, ante o princípio da congruência, o qual poderão ser objeto de ação própria.

Por fim, quanto a sucumbência, tendo em vista o princípio da causalidade, bem como em razão da parte autora ter sucumbido em parte mínima do pedido, mantenho a sentença para que as custas processuais e os



honorários advocatícios arbitrados em sentença sejam arcadas apenas pelas Construtoras. Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso das Construtoras para acolher a preliminar arguida, declarando a nulidade de parte da sentença, para afastar a condenação a indenização por danos materiais decorrentes da inversão da cláusula penal moratória. E, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação do Consumidor para: 1) condenar as Construtoras a pagar a importância de R\$ 1.000,00 (um mil reais), por mês de atraso, a título de lucros cessantes, compreendendo o período de 28/06/2011 até 10/12/2012, valor a ser corrigido pelo índice do INPC, desde a data da citação, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do efetivo prejuízo (súmula 43 do STJ) e; 2) majorar a condenação a título de danos morais para o valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), corrigido pelo INPC, desde a data de publicação desta decisão (súmula 362 do STJ), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir do evento danoso (súmula 54 do STJ), mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 03 de fevereiro de 2020.

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