



Processo nº 0002487-58.2014.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelantes: Meta Empreendimento Imobiliários LTDA e Ckom Engenharia LTDA. e Elaine Christina Santos Duarte e Eduardo Luis Duarte

Apelado: Sandro Soares de Matos

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. PRAZO SUPERIOR AO LAPSO TEMPORAL DE 180 DIAS. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUITO 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. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. CONDENAÇÃO EM CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS VÁLIDA. HIPÓTESE LEGAL. ARTIGO 85 DO CPC. REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PARA 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR DA CONDENAÇÃO. 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, 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), 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 e CKOM ENGENHARIA LTDA, em face da sentença proferida pelo Juízo da 7ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais, movida por SANDRO SOARES DE MATOS, que julgou parcialmente os pedidos do autor para: a) declarar a validade da cláusula 10.1 que estabeleceu prazo de prorrogação de entrega do imóvel em 180 dias (cento e oitenta) dias e, ainda, declarar a nulidade da cláusula 10.2; b) reconhecer o inadimplemento contratual das rés na obrigação de entrega do imóvel a partir de junho/2013 até a efetiva entrega do imóvel; c) condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de lucros cessantes no valor que de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a título de alugueis mensais, a partir de junho/2013, prazo de tolerância, até a data da



efetiva entrega do imóvel, acrescido de juros de mora simples de 1% por cento ao mês, a partir da citação, corrigido pelo índice do IPCA/IBGE; d) condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária pelo IPCA/IBGE, nos termos da súmula 362 do STJ; e) diante da sucumbência recíproca, condenar o autor ao pagamento de 25% (cinte e cinco por cento) das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios que arbitrou em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de 75% (setenta e cinco por cento) das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação. Em suas razões recursais (fls. 211/217), as Construtoras Apelantes sustentam a ausência de ilegalidade e abusividade da cláusula 10.2 do contrato, no que tange a prorrogação de entrega do imóvel, pelo o que não deve ser afastada no caso.

Ademais, argumenta que o atraso na entrega da obra foi oriundo de paralisações, greves dos trabalhadores da construção civil e falta de mão de obra e de material, 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.

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 sejam observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, a fim de afastar a possibilidade de enriquecimento sem justa causa.

Por fim, alega que a condenação dos Apelantes em honorários advocatícios e custas processuais não é uma medida amparada em critérios de razoabilidade, pelo o que deve ser afastada. Em caso de entendimento contrário, requer a minoração do valor fixado a título de honorários sucumbenciais para o percentual mínimo de 10% (dez por cento), considerando a simplicidade da causa.

Apesar de devidamente intimada, o Apelado não ofereceu contrarrazão ao recurso, conforme certidão de fl. 223.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 226.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

#### VOTO

Conheço do recurso, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal.

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

Analisando os autos verifico que a data prevista para a entrega do imóvel era 30/12/2012, conforme cláusula 2.1 do contrato de promessa de compra e venda (fl. 22) que, somada à cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (cláusula 10.1 do contrato – fl. 28), temos uma prorrogação da data da entrega para 28/06/2013.

Além do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias acima mencionado, as Construtoras entendem que lhes era também permitido prorrogar o contrato por mais 90 (noventa) dias úteis, em caso de caso



fortuito ou força maior, em decorrência da cláusula 10.2 do contrato (fl. 28/29) e que, assim, teria o magistrado incorrido em erro ao declarar tal cláusula ilegal.

Não obstante esta alegação, a aplicação do prazo de tolerância somente 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, o que corresponde a imprevistos que possam ocorrer, como chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, entre outros.

Assim, como a cláusula 10.1 já previu a prorrogação do prazo de entrega para o prazo limite permitido de 180 (cento e oitenta) dias, não é possível considerar outra cláusula (10.2) prorrogando o termo final para mais 90 (noventa) dias, uma vez que tal medida importaria numa prorrogação de 270 (duzentos e setenta) dias, excedendo o lapso temporal permitido, restando confirmada sua abusividade.

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 contratamentos.
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).

Diante disso, não há como se afastar a sentença do magistrado no que tange a declaração de nulidade da cláusula 10.2, pelo o que mantenho a sentença nesse sentido. E, considerando que a ação foi proposta em 09/12/2013, pelo o que entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte da Construtora.

Ressalta-se, ainda, que paralisações, greves dos trabalhadores da construção civil e falta de mão de obra e de material 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.

A jurisprudência do TJPA também se sedimentou em igual sentido, veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PROCEDENTE. PRELIMINAR DE NULIDADE PROCESSUAL POR CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE QUE ISOLADAMENTE NÃO CARACTERIZA CERCEAMENTO DE DEFESA. MÉRITO. 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. GREVE DOS TRABALHADORES DA CONSTRUÇÃO CIVIL QUE NÃO ELIDE A RESPONSABILIDADE DAS CONSTRUTORAS. INTEMPERES INERENTES A ATIVIDADE. CASO FORTUITO E DE FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM PATAMAR RAZOÁVEL. ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PATAMAR QUE DEVE SER FIXADO EM 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. VARIAÇÃO PERCENTUAL CONSAGRADA PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA QUE APENAS REPÕE AS PERDAS INFLACIONÁRIAS. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE INCC PELO IPCA-IBGE. REFORMA NESTE PONTO QUE SE IMPÕE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-PA. AP 0017773-76.2014.8.14.0301. 2º Turma de Direito Privado. Rel. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Julgamento em 22/05/2018. DJe 28/05/2018) (grifo nosso).

(...)

Ocorrências como intempéries naturais (chuvas, p.e) no período de construção, greves, aquecimento do mercado imobiliário, dificuldades administrativas para a liberação de



documentação (notadamente "Habite-se") ou mesmo a eventual propositura de ações contra a promitente vendedora, entre outras, não caracterizam as excludentes de responsabilidade de caso fortuito e força maior, a fim de justificar a extrapolação do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias fixado contratualmente para a entrega do imóvel. Tais hipóteses incluem-se no prazo de tolerância, tratando-se de fortuito interno. Sendo assim, tais ocorrências não revelam fato imprevisível, nem previsível, mas inevitável, pois são inerentes ao risco da atividade exercida pelas partes Agravantes, impedindo que sejam utilizadas visando justificar atraso além do contratualmente previsto e afastar a culpa da(s) promitente(s) vendedora(s). O contrário importaria malferir os princípios norteadores do CDC, deixando ao arbítrio do fornecedor o termo inicial para o cumprimento da sua obrigação (...) (TJ-PA. AI 0005160-83.2016.8.14.0000. 1º Turma de Direito Privado. Rel. Maria Filomena de Almeida Buarque. Julgamento em 09/03/2018. DJe 09/03/2018) (grifo nosso).

Dada a caracterização da mora das Construtoras, em razão de descumprimento contratual, válido é se falar em concessão de parcela indenizatória aos consumidores, a título de lucros cessantes, tal como fez o magistrado de piso.

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).

As Construtoras Apelantes pugnam, ainda, pela inexistência de danos morais uma vez que não existe nos autos a comprovação de dano capaz de dar suporte à indenização.

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, uma vez que o termo de entrega de chaves juntado aos autos às fls. 154, não foi assinado pelo autor da ação e sequer diz respeito a unidade contratada por este, afinal, o termo de recebimento refere o apartamento 1102, enquanto o contrato objeto de análise refere-se ao apartamento 1902 (fl. 22). Assim, ante a inexistência



de prova nos autos, presume-se que ele ainda não foi entregue, o que importa em mora de mais de 6 (seis) 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 n° 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\$ 10.000,00 (dez 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, no que se refere aos honorários advocatícios e custas processuais, dispõe o artigo 85 do CPC que as tais parcelas devem ser arcadas por parte do vencido, assim, não existe razões para afastar tal condenação. Entretanto, quanto a porcentagem fixada a título de honorários advocatícios, entendo por bem minorá-la para 10% (dez por cento), tendo em vista a simplicidade da causa, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC.

Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação Cível, reformando a sentença tão somente para minorar o valor dos honorários advocatícios sucumbenciais, fixando-os em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC, 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**