



Processo nº 0001807-44.2012.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelantes: Construtora Villa Del Rey LTDA, Luna Empreendimentos LTDA. e Maria Lucimira Alves de Lima

Apelados: Maria Lucimira Alves de Lima, Construtora Villa Del Rey LTDA e Luna Empreendimentos LTDA.

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. APELAÇÃO DA CONSTRUTORA SEM RELATÓRIO DE CONTAS. INTERPOSIÇÃO NA VIGÊNCIA DO CPC/73. NÃO CONHECIDO. APELAÇÃO DA AUTORA. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE ENTREGA DO IMÓVEL. LAPSO TEMPORAL DA PRORROGAÇÃO INDETERMINADO. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. DANOS MATERIAIS. QUANTUM ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS DE MERCADO. DANO MORAL. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. MANUTENÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO EM SENTENÇA. RECURSO DA AUTORA 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 NÃO CONHECER DO APELO DA CONSTRUTORA E CONHECER do APELO DA AUTORA E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), 10 fevereiro de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

RELATÓRIO

Tratam-se de Apelações Cíveis interpostas por CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA, LUNA EMPREENDIMENTOS LTDA. e MARIA LUCIMIRA ALVES DE LIMA, em face de sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais, movida por MARIA LUCIMIRA ALVES DE LIMA, que julgou procedente o pedido do autor para condenar as Rés ao pagamento de indenização por danos materiais à razão de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por mês de atraso na entrega do bem imóvel contratado, contados desde a data de 01 de janeiro de 2010, até a data da efetiva entrega. Sobre cada parcela incidirá correção monetária pelo INPC desde o vencimento respectivo até a data do efetivo pagamento, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a data da citação. Condenou a Rés, também, ao pagamento de indenização por danos morais, pelo excessivo atraso na entrega da bem, arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Sobre este valor incidirá correção monetária pelo INPC desde a sentença e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação. Condenou as Requeridas ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes à razão de 20% (vinte por cento)



do valor da condenação. E, em sede de Embargos de Declaração, fez constar no dispositivo da sentença o indeferimento da declaração de nulidade da cláusula contratual 4.6, item 4.6.1 do contrato.

Em suas razões recursais (fls. 241/256), Construtora Apelante sustenta a inexistência de atraso na entrega do imóvel, em razão da novação dos prazos pela recuperação judicial, que postergou a entrega do empreendimento para novembro de 2015.

Além disso, evidencia que o comprador não quitou a parcela das chaves, estando em mora com a Construtora não podendo, portanto, exigir o cumprimento de uma obrigação, em razão da exceção do contrato não cumprido. Assim, requer a reforma da sentença quanto a condenação por dano material.

No que se refere aos danos morais, a Construtora assevera que em momento algum a conduta da Apelante foi negligente a ponto de prejudicar o Apelado, pelo o que entende não existir o nexo de causalidade entre a ação praticada e o dano causado. Além disso, entende que o comprador não trouxe aos autos provas dos abalos morais sofridos, limitando-se a meras alegações.

Insurge-se a autora, às fls. 273/301, da sentença, requerendo a nulidade da cláusula 4.6, item 4.6.1 do contrato, por entende-la abusiva.

Ademais, requer a majoração da indenização por danos morais em valor não inferior a R\$ 203.821,25 (duzentos e três mil, oitocentos e vinte e um reais e vinte e cinco centavos), bem como requer a majoração da indenização por danos materiais, uma vez que o valor definido em sentença revela-se ínfimo a suportar os danos efetivamente suportados.

Os recursos foram recebidos em seu duplo efeito, conforme decisão de fl. 311.

Houve contrarrazões ao recurso da Construtora, às fls. 312/328, requerendo o desprovemento do recurso. e, apesar de devidamente intimada (fl. 311), não consta nos autos contrarrazões da Construtora ao recurso da autora.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 337.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

VOTO

Inicialmente, esclareço que se aplicam ao caso os termos do Enunciado Administrativo nº 2 do STJ:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Em sede deste E. Tribunal, vejamos o Enunciado nº 01:

Nos recursos interpostos com fundamento no CPC de 1973 (impugnando decisões publicadas até 17/03/2016) serão aferidos, pelos juízos de 1º grau, os requisitos de admissibilidade na forma prevista neste código, com as interpretações consolidadas até então pela jurisprudência dos Tribunais Superiores e do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

Posto isto, constato que a Apelação interposta pela Construtora não foi instruída com o respectivo preparo, dada a ausência do Relatório de Conta do Processo (documento este que possibilita identificar que custas estão sendo efetivamente pagas através de boleto e a qual processo são



pertinentes) implicando, por via de consequência, na deserção do referido recurso.
Ressalto ainda aqui, reforçando o raciocínio exposto no parágrafo anterior, a obrigatoriedade da juntada do documento citado alhures, dada a necessidade de conferir o efetivo pagamento das custas judiciais, em razão da observância do que dispunha o Provimento nº 05/2002, da então Corregedoria Geral de Justiça deste E. Tribunal, publicado no Diário da Justiça nº 2.812, de 17.09.2002, cad.1, p.1, que dispõe em seus artigos 3º, 4º e 5º e 6º, 'in verbis':
Art. 3º - Fica criado no âmbito do Poder Judiciário deste Estado, a Unidade de Arrecadação Judiciária – UNAJ, com a atribuição de Emissão da Conta do Processo e Boleto Bancário.

Art. 4º - A Conta do Processo será feita na Unidade de arrecadação Judicial – UNAJ, após a distribuição no setor competente e incluirá:

I – a Taxa Judiciária; II – as Custas Judiciais; e III – as Despesas Judiciais. (...)

§ 2º - As custas judiciais pagas na inicial compreendem: (...)

d) na Apelação: I - atos do Juízo; II - atos da Escrivania; III - atos do Contador (...)

CAPÍTULO II DA ARRECADAÇÃO

Art. 5º - A conta do processo elaborada pela Unidade de Arrecadação Judicial – UNAJ, será demonstrada no documento denominado Conta do Processo. Parágrafo Único – No formulário Conta do Processo será registrado o número do Boleto Bancário, padrão FEBRABAN, a ser utilizado para pagamento.

Art. 6º - O formulário Conta do Processo será preenchido em 03 (três) vias, com a seguinte destinação:

I – 1ª via: usuário; II – 2ª via: processo; III – 3ª via: Coordenadoria do FRJ, quando preenchido manualmente.

Parágrafo Único – Nas unidades judiciais informatizadas, a 3ª via do formulário citado no caput será encaminhada diariamente à Coordenadoria do FRJ, através de arquivo magnético ou pela Internet. (Grifei).

Não se perca de vista, que a demonstração do efetivo pagamento do preparo pelo Recorrente, em momento posterior ao da interposição da Apelação, não supre a exigência legal constante no art. 511, do CPC/73, vigente à época, importando no reconhecimento da preclusão consumativa.

Desta forma, não conheço do recurso da Construtora.

No que se refere à Apelação da parte autora, conheço do recurso eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal.

Pugna a autora, primeiramente, acerca da nulidade da cláusula 4.6, item 4.6.1 do contrato, a qual prevê o prazo de prorrogação da obra, por entende-la abusiva.

Pois bem. É sabido que a aplicação de prazo de tolerância é possível, aos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, 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 contratemplos.

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 12/09/2017. 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, observo que o contrato firmado entre as partes, ao prever eventual prorrogação na cláusula 4.6.1 (fl. 49), não indica prazo determinado, deixando em aberto o lapso temporal, pelo o que não pode surtir efeitos para fins de prorrogação do contrato.

Sendo assim, reformo a sentença para reconhecer a abusividade da cláusula 4.6.1 e, dado a inexistência de qualquer prorrogação contratual válida, tenho que o termo final para a entrega do imóvel é o dia 28/06/2009, consoante disposto na cláusula 4.6.



Tendo por consideração que a ação foi ajuizada em 23/01/2012, verifica-se que não existem dúvidas quanto a mora da Construtora na entrega do imóvel, justificando as indenizações arbitradas pelo juízo 'a quo'.

No que se refere ao quantum da indenização por dano material, é sabido que o valor do aluguel aceito pelos especialistas varia em média entre 0,5% (zero virgula, cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais.

No caso concreto, o percentual fixado a título de aluguel na importância de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) corresponde a 0,73% (zero virgula setenta e três por cento) do valor histórico do imóvel, considerando o valor estabelecido na cláusula 5.0 do contrato de promessa de compra e venda, fl. 49, na importância de R\$ 203.821,25 (duzentos e três mil, oitocentos e vinte e um reais e vinte e cinco centavos).

Neste diapasão, entendo que o valor arbitrado se encontra dentro dos parâmetros de mercado, configurando valor razoável e proporcional, pelo o que não merece reforma. Entretanto, face ao reconhecimento da nulidade da cláusula de prorrogação, altero o período da indenização, uma vez serem devidos desde o dia 28/06/2009 até a data da efetiva entrega do imóvel.

Ademais, em relação ao quantum de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) definido a título de danos morais, verifico que até a propositura da ação, em 23/01/2012, o imóvel ainda não havia sido entregue, configurando o atraso excessivo que ultrapassa o mero aborrecimento e que dá ensejo a respectiva indenização.

Contudo, constato que o valor fixado se encontra dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende ao caráter duplice que contém a sanção (pedagógico e reparador), pelo o que mantenho a sentença nesse particular.

Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação Cível da autora para, declarando a abusividade da cláusula 4.6.1, alterar o termo inicial da indenização por dano material, para que sejam devidos desde o dia 28/06/2009 até a data da efetiva entrega do imóvel. E, NÃO CONHEÇO da Apelação da Construtora, por ser manifestamente inadmissível, ante sua deserção, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 10 de fevereiro de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
DESEMBARGADOR-RELATOR