



ACÓRDÃO N° \_\_\_\_\_

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO N°: 0032695-25.2014.8.14.0301

APELANTE: ATHENAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA

ADVOGADA: ANA PAULA ALMEIDA LIMA (OAB/PA 13137-B)

APELADOS: CARLOS SOSTHENES FILHO E MÁRCIA CONSENTINO KRONKA SOSTHENES.

ADVOGADO: CARLOS MAIA DE MELO PORTO (OAB/PA 8910)

RELATORA: DESª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. INSURGÊNCIA CONTRA A DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 360 DIAS, A CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS E A OBRIGAÇÃO PARA IMPLANTAR DUTO DE EXAUSTÃO DE CHURRASQUEIRA. PEDIDO PARA DESCONTAR DO QUANTUM DA CONDENAÇÃO EM DANOS MATERIAIS OS VALORES JÁ PAGOS POR ORDEM CONCEDIDA EM TUTELA ANTECIPADA (LUCROS CESSANTES). CLAUSULA DE TOLERÂNCIA QUE ESTIPULA PRAZO DE PRORROGAÇÃO SUPERIOR A 180 DIAS É CONSIDERADA ABUSIVA, DEVENDO SER DESCONSIDERADOS OS DIAS EXCEDENTES PARA FINS DE RESPONSABILIZAÇÃO DA APELANTE. CONSIDERAR VÁLIDO APENAS O PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS. ATRASO DE EMPREENDIMENTO VERIFICADO. ATO ILÍCITO PASSÍVEL DE CONDENAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. A ALEGAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO DO DUTO DE EXAUSTÃO DA CHURRAQUEIRA NÃO FOI COMPROVADA NOS AUTOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO SOMENTE PARA CONSIDERAR VÁLIDA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE APENAS 180 DIAS, ESTIPULANDO O INÍCIO DA MORA DA APELANTE EM FEVEREIRO DE 2014 E PARA DETERMINAR O DESCONTO DOS VALORES JÁ PAGOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. UNÂNIME.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores e os Juízes Convocados, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e conceder parcial provimento ao recurso interposto, tudo nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.

Sessão Ordinária presidida pelo Excelentíssimo Desembargador JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR.

Belém – PA, 02 de março de 2020.



Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por ATHENAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA em face de sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca de Belém que julgou parcialmente procedentes os pedidos dos apelados na Ação de Obrigação de Fazer c/c indenização por danos materiais e morais.

A sentença impugnada reconheceu a ocorrência de ilícito civil ante a abusividade de cláusula de prorrogação de prazo de até 360 dias para a entrega do imóvel e condenou a recorrente nos seguintes termos: a) pagamento de danos materiais no valor mensal de R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais) desde a datada da mora ocorrida em julho de 2013 até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel; b) implantação de duto de exaustão na churrasqueira e c) pagamento do dano moral no valor de 15.000,00 (quinze mil reais). Em razões recursais (fls. 297-315), a apelante pugna pela validade da cláusula de tolerância de até 360 dias ou que, pelo menos, seja considerado o prazo de 180 dias para a entrega da obra em razão da ocorrência de casos fortuitos e de força maior que a recorrente enfrentou para a conclusão do empreendimento.

Acrescenta ainda que não restou comprovado nos autos o dano moral, pois o atraso na entrega do bem imóvel seria um mero aborrecimento. Sustenta ainda que o empreendimento foi entregue aos autores com o duto de exaustão para churrasqueira elétrica.

Por fim, requer o desconto na condenação por danos materiais do valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) já pagos por ordem de tutela antecipada concedida.

Certidão de tempestividade recursal acostada aos autos (fl. 320).

Contrarrazões apresentadas (fls. 321/326), na qual os apelados pugnam pela manutenção da sentença de primeiro grau em todos os seus termos.

Encaminhados ao Tribunal, vieram-me conclusos, após distribuição por sorteio (fl. 327).

O Recurso foi recebido no duplo efeito pelo juízo singular (fl. 329).

Foi acostada aos autos petição em que se solicita a exclusão da habilitação dos advogados da apelante atuantes no processo, com exceção da advogada Ana Paula Almeida Lima (OAB/PA 13.137-B).

É o relatório.

Decido.

### VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

Prefacialmente, justifico o julgamento do presente recurso fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, caput, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva



ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e com preparo regular (fls. 317/319). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo seu conhecimento.

Pois bem.

O objeto do recurso cinge-se ao fato de que a apelante aduz que não houve qualquer ato ilícito que respalde a condenação da recorrente nos presentes autos.

Importante salientar que o prazo previsto para a entrega da obra era julho de 2013, conforme cláusula VIII do contrato firmado entre as partes, sendo que no parágrafo primeiro da referida cláusula também consta o chamado prazo de tolerância que, no presente caso, foi estipulado em até 360 dias (fl. 53).

A jurisprudência é uníssona em aceitar como válida a cláusula de prorrogação excepcional do prazo de conclusão da obra em razão da existência de diversos fatores imprevisíveis que podem afetar diretamente o prazo para a entrega de empreendimentos de grande porte.

Neste sentido, colaciono julgados sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. DEFERIDA. RENDIMENTO MENSAL INFERIOR AO PATAMAR ESTABELECIDO PELO CENTRO DE ESTUDOS. NÃO CONFIGURADO O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DESCONSIDERADO PARA O CONSUMIDOR O PRAZO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO FIXADO PELO AGENTE FINANCEIRO. FINALIDADE DE REPASSE DE RECURSOS A INCORPORADORA. VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. DANOS MATERIAIS E MORAIS NÃO CARACTERIZADOS. I. No caso em tela, a codemandante faz jus ao benefício de AJG, uma vez que juntou aos autos documentos que demonstram que se enquadra na hipótese de concessão permitida pelo Centro de estudos deste Tribunal (05 salários mínimos mensais). II. Esta Câmara firmou entendimento no sentido de que o prazo para a conclusão da obra estabelecido no contrato de financiamento não afeta o prazo estabelecido no instrumento particular de compra e venda firmado entre o consumidor-adquirente e a fornecedora-vendedora, pois, cuida-se de prazo estabelecido entre o agente financeiro e a construtora e destina-se, unicamente, ao repasse de recursos financeiros à incorporadora. 2. Tanto o mercado imobiliário quanto a jurisprudência deste Tribunal têm considerado razoável prazo de tolerância de até 180 dias corridos para entrega da obra. 3. No caso, não restou configurado o atraso na entrega da unidade, uma vez que as chaves foram entregues no prazo previsto no contrato firmado pelas partes. Afastadas as condenações à repetição de juros de obra e ao pagamento de danos morais. II. Recurso adesivo. Resta prejudicado o exame do recurso adesivo, que buscava indenização por lucros cessantes, em razão do resultado do julgamento do recurso de apelação. DERAM PROVIMENTO AO APELO E JULGARAM PREJUDICADO O RECURSO ADESIVO. (Apelação Cível, Nº 70081808263, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em: 31-07-2019). Grifo nosso.

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA.



IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MORA DA CONSTRUTORA. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE. LUCROS CESSANTES. TERMO INICIAL. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Havendo mora na entrega de imóvel, surge o dever de reparar o dano ao comprador na forma de lucros cessantes, que corresponde ao valor do aluguel de imóvel semelhante à época da mora da construtora. 2. É válida a cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel, desde que devidamente pactuada no contrato. 3. O período de mora da construtora, para fins de cômputo da indenização por lucros cessantes, deve ter como início o dia seguinte após o fim do prazo de tolerância, findando com a imissão na posse ou entrega das chaves ao comprador do imóvel. 4. Apelo conhecido e provido, reformando-se a sentença apenas quanto ao período em que são devidos lucros cessantes à compradora. Em razão do provimento do recurso, é cabível a redistribuição dos ônus da sucumbência, alterando-se a proporção a ser suportada por cada parte (30% do total para a Autora e 70% do total para a Ré). Honorários recursais majorados de 10% para 12% sobre o valor da condenação, cabendo apenas à Apelada sucumbente arcar com o acréscimo de 2%, mas fica suspensa a exigibilidade por ser beneficiária da justiça gratuita. (TJ/DFT. Acórdão n.1163559, 20160111251864APC, Relator: ROBERTO FREITAS 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 27/03/2019, Publicado no DJE: 08/04/2019). Grifo nosso.

Todavia, é importante ressaltar que o referido prazo deve atender ao princípio da razoabilidade, não podendo ser estipulado um período que prejudique em demasiado o consumidor, observa-se que as jurisprudências supracitadas fazem sempre referência ao prazo de tolerância 180 dias que entendo ser razoável para abarcar os riscos da obra e os fatores alegados pelo apelante para a demora na entrega do empreendimento contratado.

Desse modo, mostra-se abusiva a cláusula do contrato em análise que estipula o prazo de tolerância de mais 360 dias além do período já determinado para a entrega da obra. Todavia, não se pode excluir a referida cláusula, cuja validade é aceita pela jurisprudência pátria, no entanto, devem ser desconsiderados os dias excedentes para fins de responsabilização do apelante. Nestes termos, o correto é considerar a tolerância de apenas 180 dias, como bem esmiuçado pelo STJ em acórdão proferido no REsp 1.582.318/RJ que restou assim ementado:

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. (REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017). Grifo nosso.

Ademais, os casos fortuitos e de força maior alegados como justificativa para estipulação de prazo prorrogação exacerbado para a entrega de empreendimento não devem estar diretamente ligado à atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, tal como o atraso de fornecedores ou greves do setor da construção civil, pois a meu ver tais situações são previsíveis e já estão abarcadas pelo prazo de prorrogação de 180 dias que é previsto justamente para salvaguardar as construtoras de supostas intercorrências num empreendimento de grande porte como o do caso concreto.

Com efeito, tais fatos não se afiguram como hipóteses de caso fortuito/força maior capazes de excluir a responsabilidade da recorrente ou permitir a fixação de prazos de tolerância superiores a 180 dias, haja vista que a construtora teria como antever as dificuldades ou atrasos ante a experiência no ramo. Desse modo, o caso fortuito ou força maior não se verifica quando, dentro do âmbito de abrangência do ato, está a possibilidade de prever o fato ocorrido, como é o caso dos autos, conforme precedentes deste Eg. TJE/PA:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. [...] PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS PREVISTOS NO CONTRATO. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. [...] 2. O caso fortuito e a força maior, reiteradamente alegado como justificativa para atrasos nas obras ou entrega de unidades habitacionais, não deve estar diretamente ligado a atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, tal como as alegadas e não provadas dificuldades para aquisição de cimento e aço, ou ainda a anormalidade no índice pluviométrico no ano de 2007, porquanto totalmente previsíveis por estas



empresas que dispõem de maiores condições técnicas e financeiras para adaptarem-se ou enfrentarem possíveis adversidades mercadológicas se comparadas aos compradores e/ou consumidores, partes mais fracas da relação contratual. 3. Aquele que se dispõe a exercer determinada atividade no mercado de consumo responde pelos riscos desta atividade não sendo legítimo transferi-los ao promitente comprador. 4. [...] 12. Apelação conhecida e parcialmente provida. (2015.02845333-13, 149.369, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-08-06, Publicado em 2015-08-10). Grifo nosso

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ENTREGA DO HABITE-SE E TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL. ANÁLISE PREJUDICADA. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS PREJUÍZOS FINANCEIROS. RESSARCIMENTO. PROVA INEQUÍVOCA, VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E FUNDADO RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. PRESENTES. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. DETERMINAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ. 1- A entrega do habite-se e o efetivo recebimento do imóvel em questão pelos agravados, sequer haviam ocorrido à época em que foi proferida a decisão agravada. Logo, não há como levar em consideração tais fatos, já que não contribuíram para a formação do convencimento do Juízo sobre os requisitos necessários ao deferimento do pleito de tutela antecipada formulado pelos autores/agravados; 2- A alegação de ausência de mão de obra, greve e chuva não configuram força maior capaz de eximir a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, haja vista sua previsibilidade, além de que o risco do empreendido não pode ser compartilhado com o consumidor. 3- O contrato de aluguel e os respectivos comprovantes de pagamento são provas inequívocas da verossimilhança das alegações dos autores/agravados, em sede de tutela antecipada, quanto ao direito de ressarcimento dos prejuízos financeiros que serão suportados por conta da mora na entrega do bem imóvel adquirido da agravante; 4- O fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação em favor dos agravados configura-se diante dos prejuízos despendidos com o pagamento de alugueis de sua moradia, onde residem enquanto aguardam a entrega efetiva do empreendimento, e cuja mora não lhes pode ser atribuída em decorrência do atraso na entrega do imóvel pela construtora agravante; 5- Diante do reconhecimento, pelo STJ, de que a correção monetária do saldo devedor é apenas um mero fator de atualização da moeda, bem ainda, que seu afastamento altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, deve ser reformada a decisão agravada, para determinar que seja aplicado o INCC, previsto em contrato, para correção do saldo devedor até a data limite para entrega da obra, e a após, deve ser substituído pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ? IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE, salvo se o INCC for menor; 6- Recurso conhecido e parcialmente provido, apenas para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até abril de 2011, e a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação. No mais, mantendo-se a decisão agravada. (2015.01557951-07, 145.776, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-05-04, Publicado em 2015-05-11). Grifo nosso

Por conseguinte, considerando o prazo final para a entrega da obra previsto no contrato para julho de 2013 e o prazo de tolerância de 180 dias, a mora do apelante resta comprovada a partir de fevereiro de 2014.

Com a ratificação do atraso na obra resta consumado o ato ilícito gerador do dano material que deve obedecer aos ditames fixados pelo juízo singular, exceto quanto ao início do evento danoso que deve ser considerado a partir de fevereiro de 2014.



Ainda em referência a condenação por danos materiais, merece prosperar o pedido da recorrente quanto ao desconto dos valores já pagos por ordem da tutela antecipada concedida em 10/09/2017 (fl. 103), conforme comprovantes e demonstrativo acostados aos autos (fls. 114, 238 e 261-263), ressaltando que os valores pagos não foram contestados pelos apelados em sede de contrarrazões.

Com relação à alegação de não configuração do dano moral, entendo que não assiste razão à parte recorrente, visto que o atraso na entrega do empreendimento gera a possibilidade de pagamento de indenização. Isso porque, note-se, tal fato extrapola o mero aborrecimento, causando abalo moral que ultrapassa o mero dissabor.

Isto porque, para parcela significativa dos brasileiros a aquisição da casa própria não se enquadra como algo corriqueiro e usual, pelo contrário, a maioria das famílias abdicam de outras aquisições durante o período da transação (promessa de compra e venda). Não raramente o planejamento das famílias sofre adaptações buscando honrar o compromisso assumido, inclusive abdicando-se de outras atividades.

Portanto, em relação aos danos morais, também entendo pela sua configuração, uma vez que, apesar de não decorrer de forma automática do inadimplemento contratual, de acordo com a jurisprudência assentada do Superior Tribunal de Justiça, no caso em apreço, o imóvel deveria ter sido entregue ao recorrido em julho de 2013, porém mesmo após a prorrogação do prazo de entrega, ainda não havia sido entregue, passando-se, assim, anos para a conclusão do empreendimento, o que demonstra superar o mero aborrecimento, gerando profundo abalo psicológico aos recorridos.

Nesse contexto, a jurisprudência do STJ e dos demais Tribunais Brasileiros, *in verbis*:  
Poder Judiciário da União TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS  
Gabinete da Desembargadora Maria de Lourdes Abreu Número do processo: 0737484-43.2017.8.07.0001  
Classe judicial: APELAÇÃO (198) APELANTE: CLEUTON SILVA NOGUEIRA, CLAUDIA PEREIRA DO VALLE APELADO: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES E M E N T A APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. DANOS EMERGENTES. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL. CABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA AO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. JUROS DE MORA. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. 1. Consabido que o ressarcimento dos prejuízos materiais compreendem tanto os danos emergentes quanto os lucros cessantes. Estes baseiam-se na frustração da expectativa de um lucro esperado e aqueles na diminuição patrimonial ocasionada ao lesado. 2. a indenização por danos emergentes é inacumulável com as despesas de locação feitas pelos apelantes durante o atraso na entrega da obra, por representar um *bis in idem* e face aos lucros cessantes deferidos na intância a quo, tendo em vista que visam ao mesmo fim compensatório. 3. Configura dano moral indenizável, o atraso na entrega de imóvel que vulnera o consumidor em seu direito fundamental à moradia, à paz e à dignidade da pessoa humana. 4. A legalidade da transferência ao consumidor do pagamento da comissão de corretagem foi decidida pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede de julgamento de recurso repetitivo nº 1.599.511/SP. 5. Falta interesse recursal ao recorrente quanto aos juros de mora, porquanto constado manifestação do ilustre Magistrado a quo, nos exatos limites do que foi requerido. 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJ/DFT. Acórdão n.1176484, 07374844320178070001, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 06/06/2019, Publicado no DJE: 14/06/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.).



Grifo nosso.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E AÇÃO DE INDENIZAÇÃO APRECIADAS EM CONJUNTO. A ação de adjudicação compulsória é cabível quando a parte, munida de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel. Na hipótese, contudo, a unidade habitacional não se encontra devidamente individualizada junto ao Registro de Imóveis. Por essa razão, mostra-se inviável a adjudicação pretendida, devendo ser mantida a extinção do feito. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Evidenciado que a construtora ultrapassou o prazo contratualmente previsto para a entrega da obra – já considerada a cláusula de tolerância -, impõe-se o dever de indenizar ao autor pelos prejuízos experimentados. Danos. EMEERGENTES (VALORES DESPENDIDOS COM ALUGUÉIS NO PERÍODO DA MORA) comprovado pela parte autora despendeu valores com aluguéis no período da mora da construtora, de rigor a sua condenação ao ressarcimento a esse título. LUCRO CESSANTES Conquanto possível a fixação de indenização por lucros cessantes diante do quantum que o autor deixou de receber caso o imóvel estivesse locado no período da mora construtora, o que, aliás, até se presume, ante a jurisprudência consolidada do STJ a respeito, na hipótese, não há como julgar procedente tal pedido por absoluta incongruência com o deferimento do pleito de indenização por danos emergentes, correspondentes à importância que o demandante foi obrigado a despendar com a locação de outro imóvel em face do atraso na entrega da obra. DANOS MORAIS Situação excepcional dos autos em que o atraso na entrega da obra causou ansiedade e angústia ao adquirente do imóvel, não se tratando, pois, de mero percalço advindo de corriqueiro inadimplemento de cláusula contratual, impondo-se o dever de indenizar. O atraso na entrega da obra por mais de seis meses gera expectativas e frustrações que, por si só, já bastam à configuração do dano moral experimentado pelo autor. APELO PROVIDO EM PARTE. UNÂNIME.(Apelação Cível, N° 70081966483, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 14-08-2019)Julgamento: 30.11.2011. Sexta Câmara Cível. Desprovisionamento do recurso. (Apelação n° 0011378-30.2009.8.19.0002, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Nagib Slaibi. j. 16.05.2012). Grifo nosso.

Não é justo que a apelante, que descumpriu o contrato, não venha a se responsabilizar financeiramente pelo atraso na entrega do imóvel, pois frustrou as expectativas do consumidor.

O atraso injustificado na entrega de empreendimentos imobiliários gera a possibilidade de indenização do comprador/consumidor em razão de ter sido desrespeitada a legislação consumerista e os princípios norteadores do contrato celebrado, dentre eles o da boa-fé objetiva. Note-se que o longo atraso na entrega do empreendimento gera dano/frustração à parte consumidora, caracterizando a existência de ato ilícito, devendo ser mantida a sentença quanto aos danos morais, inclusive, quanto ao valor da condenação.

No que concerne ao duto de exaustão da churrasqueira, a apelante aduz que este foi entregue junto com a obra, pelo que requer a perda do objeto. Todavia, entendo que o pleito não merece prosperar, pois a recorrente não acosta aos autos nenhum documento que comprove a implantação do referido duto, o que foi veemente contestado pelos apelados em sede de contrarrazões. Assim, nenhum reparo merece a sentença quanto ao ponto.

Por fim, verifico também não ser o caso de condenação por litigância de má-fé, visto que a apelante recorreu da sentença dentro da legalidade, não sendo caso de recurso protelatório, considerando ainda que este será parcialmente provido.





Ante o exposto, CONHEÇO e CONCEDO PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO apenas para considerar como válido o prazo 180 (cento e oitenta) dias de tolerância para conclusão do empreendimento, devendo o atraso da obra ser considerado a partir de fevereiro de 2014 (dies a quo), e para determinar o desconto/abatimento dos valores já pagos a título de lucros cessantes (fls. 114, 238 e 261-263), observados os mesmos parâmetros de correção monetária e juros de mora fixados na sentença recorrida, qual seja, correção monetária pelo índice INPC a partir do evento danoso (Súmula 43/STJ) e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (CC, art. 405).

Em tempo: defiro o pedido para exclusão dos procuradores da apelante cadastrados no processo com exceção da advogada Ana Paula Almeida Lima (OAB/PA 13.137-B), pelo que determino a devida retificação nos autos, nos termos da petição acostada às fls. 334/335.

É como voto.

Belém-PA, 02 de março de 2020.

Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora