



Número: **0719725-78.2016.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **02/12/2019**

Valor da causa: **R\$ 123.768,40**

Processo referência: **0719725-78.2016.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
PDG CONSTRUTORA LTDA (APELANTE)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO)
BERLIM INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
ANTONIA ANGELA BARROS SANTOS (APELADO)	HUGO LEONARDO PADUA MERCES (ADVOGADO) JOAO VITOR PENNA E SILVA (ADVOGADO)
CLEBSON RODRIGUES DOS SANTOS (APELADO)	HUGO LEONARDO PADUA MERCES (ADVOGADO) JOAO VITOR PENNA E SILVA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3514420	19/08/2020 12:18	Acórdão	Acórdão
3502459	19/08/2020 12:18	Relatório do Magistrado	Relatório
3502457	19/08/2020 12:18	Voto do magistrado	Voto
3502462	19/08/2020 12:18	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0719725-78.2016.8.14.0301

APELANTE: PDG CONSTRUTORA LTDA, BERLIM INCORPORADORA LTDA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

APELADO: ANTONIA ANGELA BARROS SANTOS, CLEBSON RODRIGUES DOS SANTOS

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL N. 0719725-78.2016.8.14.0301

APELANTE: PDG CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO: FÁBIO RIVELLI – OAB/PA 21.074-A

APELANTE: BERLIM INCORPORADORA LTDA

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OAB/PA 13.179

APELADA: ANTÔNIA ANGELA BARROS SANTOS

APELADO: CLEBSON RODRIGUES DOS SANTOS

ADVOGADO: HUGO LEONARDO PÁDUA MERCES – OAB/PA 17.835 E OUTROS

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE TUTELA ESPECÍFICA E TUTELA REPARATÓRIA – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – ANÁLISE CONJUNTA DOS RECURSOS DAS CONSTRUTORAS APELANTES – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – REJEITADA – PARCERIA COMERCIAL – SOLIDARIEDADE ENTRE AS CONSTRUTORAS – ARTS. 7º E 25º, §1º DO CDC – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA – REJEITADA – ANÚNCIO DE JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE – AUSÊNCIA DE IRRESIGNAÇÃO DAS APELANTES – MÉRITO – VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA NO LIMITE DE 180 DIAS – CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR – INOCORRÊNCIA – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – *QUANTUM* INDENIZATÓRIO TOTAL FIXADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – ALUGUEIS FIXADOS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO – LEGALIDADE – VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA



JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA – INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL – INEXISTÊNCIA – SENTENÇA ESCORREITA – RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS.

Preliminar de Ilegitimidade Passiva

1 – Tratando-se de relação de consumo, existe solidariedade entre todos os fornecedores da cadeia de consumo relativamente aos serviços prestados, em observância ao art. 7º, Parágrafo único, e art. 25, §1º ambos do CDC.

2 – Construtoras que ao emprestarem suas marcas e prestígio no mercado para impulsionar as vendas e atingir o sucesso do empreendimento, atuam em parceria comercial, não havendo que se falar em ilegitimidade passiva destas. **Preliminar Rejeitada.**

Preliminar de Nulidade de Sentença

3 – Hipótese em que antes de prolatar sentença, o Juízo “*ad quo*” saneou o processo anunciando expressamente o julgamento antecipado da lide (ID. 1662475), sem que as apelantes tenham apresentado qualquer insurgência em relação a esta deliberação (ID. 1662476), não havendo, portanto, que se falar em cerceamento de defesa e nulidade de sentença. **Preliminar Rejeitada.**

Mérito

4 – Cinge-se a controvérsia recursal a legalidade da cláusula de tolerância prevista em contrato; a ocorrência de caso fortuito e de força maior; a inoccorrência de danos morais e materiais; a adequação do *quantum* indenizatório; e a impossibilidade de inversão de cláusula penal.

5 – Com efeito, não se revela abusiva a “cláusula de tolerância” de 180 (cento e oitenta) dias prevista em contrato, visto que além de se tratar de prática comum no âmbito imobiliário, considerando os inúmeros fatores a ensejar alterações no andamento da edificação, tal possibilidade de prorrogação foi livremente pactuada pelos contratantes.

6 – Não elide o inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega da obra, situações como carência de mão de obra, paralisações, greve de trabalhadores da construção civil, ausência de materiais e ocorrência de chuvas, visto que tais acontecimentos constituem intemperes intrínsecos a construção civil, integrando o risco da atividade da incorporadora/construtora.

7 – O Descumprimento, injustificado do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, exaurindo inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, é elemento caracterizador de dano extrapatrimonial.

8 – Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso injustificado de obra que ultrapassa o mero dissabor, revelando-se, adequado o *quantum* indenizatório total fixado na sentença recorrida no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

9 – Outrossim, a variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrada pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo das construtoras.

10 – Por fim, destaca-se, inexistir na sentença testilhada qualquer menção a inversão de cláusula



penal prevista em contrato, consoante arguido nos recursos apelatórios, razão pela qual despicienda se revela, qualquer discussão acerca da matéria no presente recurso.

11 – Recursos de Apelação **Conhecidos e Improvidos**, mantendo-se incólume a sentença vergastada.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na **Sessão Ordinária realizada em 18 de agosto de 2020**, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO** aos Recursos de Apelação, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0719725-78.2016.8.14.0301
APELANTE: **PDG CONSTRUTORA LTDA**
ADVOGADO: **FÁBIO RIVELLI – OAB/PA 21.074-A**
APELANTE: **BERLIM INCORPORADORA LTDA**
APELANTE: **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**
ADVOGADO: **EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OAB/PA 13.179**
APELADA: **ANTÔNIA ANGELA BARROS SANTOS**
APELADO: **CLEBSON RODRIGUES DOS SANTOS**
ADVOGADO: **HUGO LEONARDO PÁDUA MERCES – OAB/PA 17.835 E OUTROS**
COMARCA DE ORIGEM: **BELÉM/PA**
RELATORA: **DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**
EXPEDIENTE: **2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recursos de **APELAÇÃO CÍVEL** interpostos por **BERLIM**



INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e por **PDG CONSTRUTORA LTDA**, inconformados com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da **AÇÃO DE TUTELA ESPECÍFICA E TUTELA REPARATÓRIA**, ajuizada contra si por **ANTÔNIA ANGELA BARROS SANTOS** e **CLEBSON RODRIGUES DOS SANTOS**, julgou parcialmente procedente a pretensão espositada na inicial.

Em sua exordial (ID. 1662410), narraram os autores/apelados terem celebrado com as construtoras requeridas, em 31/12/2010, contrato particular de promessa de compra e venda de uma unidade autônoma na “Torre Pelicano” pertencente ao condomínio “Torre Dumont”, no valor total de R\$ 234.663,84 (duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos).

Afirmaram que o prazo de entrega do empreendimento seria de 42 (quarenta e dois) meses, a partir do registro do memorial de incorporação que ocorreu 09/12/2010, ou seja, a entrega do imóvel teria que ocorrer até 09/06/2014, entretanto, até o ajuizamento da demanda em 30/11/2016 não teria sido entregue.

Pleiteou, assim, a procedência da exordial para que fosse declarada a nulidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias; a condenação das requeridas ao pagamento de danos materiais à título de lucros cessante; danos morais; e a pagamento de multa moratória prevista em contrato.

Juntaram os autores, documentos para subsidiar o seu pleito.

Em contestação (ID. 1662467), a requerida PDG Construtora Ltda., alega em suma sua ilegitimidade passiva; ausência de solidariedade entre as construtoras; a impossibilidade de inversão da cláusula penal em caso de mora; a inoccorrência de danos materiais e morais, pugnando, assim pela improcedência da demanda.

Por sua vez, apresentaram os autores, replica à contestação (ID. 1662470).

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID. 1662480), que julgou parcialmente procedente o pleito exordial para declarar ilegal a cláusula que prevê a prorrogação do prazo de tolerância para além de 180 (cento e oitenta) dias; condenar as requeridas ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato; condenar, ainda, as mesmas ao pagamento de indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Condenou, ainda, as requeridas ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Inconformada, a requerida PDG CONSTRUTORA LTDA interpôs Recurso de Apelação (ID. 1662481).

Alega, preliminarmente, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, visto que o contrato objeto da lide, não atribuiria a ora apelante qualquer atribuição ou responsabilidade pela construção ou entrega do empreendimento.

No mérito, aduz que a construção civil se constitui em atividade de grande complexidade que somados a intemperes como escassez de mão de obra dificulta a previsão exata de sua conclusão, situação que caracterizaria hipótese de caso fortuito ou de força maior.

Argumenta inexistir qualquer ilegalidade na expressa previsão contratual de prorrogação



do prazo para a conclusão da obra, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias.

Arroza que inexistindo violação a boa-fé contratual, incabível se revelaria a pretensão de inversão da cláusula penal prevista em contrato, cuja aplicação resultaria em violação ao princípio da *pacta sunt servanda*.

Argui inexistir comprovação da ocorrência de qualquer dano a esfera moral dos autores/apelados, razão pela qual, seria incabível a condenação em danos morais, visto que estes não podem ser presumidos, bem como que *quantum* indenizatório teria sido fixado em importe exacerbado.

Pleiteia, assim, pelo provimento do recurso de apelação para que seja reconhecida sua ilegitimidade passiva, ou, alternativamente, seja reformada a sentença vergastada, julgando-se totalmente improcedente a pretensão exordial.

Por sua vez, as requeridas BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA interpuseram Recurso de Apelação (ID. 1662483).

Alegam, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da apelante Construtora Leal Moreira Ltda, uma vez que, o contrato de promessa de compra e venda teria sido entabulado entre a apelante Berlim Incorporadora Ltda e os apelados.

Aduzem, ainda em preliminar, a nulidade de sentença por cerceamento de defesa, face o julgamento antecipado da lide que teria limitado a produção de provas pelas ora apelantes.

No mérito, arguem ser incabível a fixação de lucros cessantes fundada apenas em mera expectativa de lucro, sendo indispensável a comprovação de efetivo prejuízo material.

Arrozaam que na hipótese de eventual manutenção da condenação em pagamento de lucros cessantes, o percentual de 0,5% (meio por cento) deve incidir sobre o montante efetivamente pago pelos apelados e não sobre o valor do imóvel.

Argumenta inexistir qualquer ilegalidade na expressa previsão contratual de prorrogação do prazo para a conclusão da obra, visto que os apelados tiveram plena ciência de sua disposição.

Argui inexistir comprovação da ocorrência de qualquer dano a esfera moral dos autores/apelados, razão pela qual, seria incabível a condenação em danos morais, visto que estes não podem ser presumidos, bem como que *quantum* indenizatório teria sido fixado em importe exacerbado.

Pleiteia, assim, pelo provimento do recurso de apelação para que seja acolhida a preliminar de nulidade de sentença por cerceamento de defesa, ou, alternativamente, seja reformada a sentença vergastada, julgando-se totalmente improcedente a pretensão exordial.

Em contrarrazões (ID. 1662484 e 1662485), arguem os apelados não assistir razão as construtoras apelantes, pugnando, assim, pelo desprovimento dos recursos e consequente manutenção integral da sentença de piso.

O feito foi originariamente distribuído a relatoria do Exmo. Des. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior.

Após redistribuição, coube-me a relatoria do processo.

Instada as partes acerca da possibilidade de conciliação (ID. 2534778), manifestaram-se as partes pela impossibilidade da composição.

Em petição de ID. 2649236, pugnaram os apelados pelo recebimento dos recursos



apenas em seu efeito devolutivo, pedido que foi indeferido em decisão de ID. 2661865.

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em pauta para julgamento

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

VOTO

VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pelas apelantes, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL

Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, os recursos em exame serão apreciados sob a égide deste, visto que a vergasta decisão foi publicada na vigência do Novo Diploma Processual Civil.

ANÁLISE DOS RECURSOS

Considerando a similaridade das matérias arguidas nos recursos de apelação em exame, bem como por questão de melhor técnica processual analisarei conjuntamente os respectivos recursos.

QUESTÕES PRELIMINARES

Antes de adentrar ao mérito da demanda, atendo-me ao exame das questões preliminares suscitadas pelas apelantes.

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA

Consta das razões arguidas em preliminar pelas apelantes a ilegitimidade da PDG Construtora Ltda e da Construtora Leal Moreira Ltda, para figurar no polo passivo da demanda, visto que o contrato de promessa de compra e venda teria sido entabulado entre a apelante Berlim Incorporadora Ltda e os apelados.

Com efeito, ainda que o contrato de compra e venda do imóvel tenha sido firmado entre os autores/apelados e a empresa apelante Berlim Incorporadora Ltda, depreende-se dos autos que as apelantes, PDG Construtora Ltda a Construtora Leal Moreira Ltda, e a prefalada incorporadora atuam em parceria comercial, de forma conjunta.

Como é sabido, os serviços prestados pelas construtoras e pela incorporadora estão



todos interligados na mesma cadeia de fornecimento, em clara relação de parceria comercial.

Da mesma forma, em se tratando de relação de consumo, existe solidariedade entre todos os fornecedores da cadeia de consumo relativamente aos serviços prestados, em observância ao art. 7º, Parágrafo único, e art. 25, §1º ambos do CDC.

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.

Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.

[...]

Art. 25. É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenue a obrigação de indenizar prevista nesta e nas seções anteriores.

§ 1º Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores.

Ademais, cabe ressaltar que no próprio contrato de compra e venda de imóvel (ID. 1662411) pactuado entre os litigantes, constam as logomarcas das ora apelantes, de modo que ao emprestarem sua marca e prestígio no mercado para impulsionar as vendas e atingir o sucesso do empreendimento, devem suportar solidariamente também os danos eventualmente impingidos a terceiros, razão pela qual não há que se falar em ilegitimidade passiva destas.

Nesse sentido, vejamos precedentes jurisprudenciais desta Egrégia Corte, *in verbis*:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO CONTRATUAL PARA ENTREGA. ATRASO POR CULPA DA CONSTRUTORA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. REJEITADA. RESPONSABILIDADE COMO FORNECEDORA NOS TERMOS DO CDC. TUTELA ANTECIPADA. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INADIMPLEMENTO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC. FIXAÇÃO DOS ALUGUÉIS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. TUTELA MANTIDA. PRECEDENTES STJ E DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

(TJ/PA - AI 2015.03227118-34, 150.397, Rel. José Maria Teixeira Do Rosário, Órgão Julgador 4ª Câmara Cível Isolada. Julgado em 27-07-2015. Publicado em 02-09-2015). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS COM PEDIDO DE LIMINAR E LUCROS CESSANTES. DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA ANTECIPADA E DETERMINOU O CONGELAMENTO DO VALOR DO IMÓVEL, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 2.000,00. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA. REJEITADA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DO AGRAVADO. REJEITADA. MÉRITO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PREJUÍZO MAIOR DO COMPRADOR. CONGELAMENTO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. [...] III - Alegam as agravantes que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA é parte ilegítima para figurar no processo, em virtude do contrato haver sido celebrado com a GUNDEL INCORPORADORA LTDA. O agravado contrapõe-se, alegando que as duas fizeram contrato de parceria no referido empreendimento, o que se comprova pela cópia dos contratos, que se



apresentam em papel timbrado da CONSTRUTORALEAL MOREIRA, a qual se responsabiliza por todas as informações e esclarecimentos aos clientes, razão pela qual não pode ser declarada parte ilegítima na ação. Diante da comprovação da presença efetiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA no referido contrato, através dos documentos juntados aos autos, entendo que ela, de fato, faz parte da relação contratual e, portanto, da relação processual, não podendo, por isso, ser declarada como parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação. Rejeito, portanto, esta preliminar [...] VIII - Diante do exposto, voto pelo conhecimento e desprovemento do recurso de agravo, mantendo a decisão recorrida em todos os seus termos. (TJ/PA – AI 2015.01809227-63, 146.419, Rel. Gleide Pereira de Moura, Órgão Julgador 1ª Câmara Cível Isolada, Julgado em 14-05-2015. Publicado em 27-05-2015). (Grifei).

Destarte, pelas razões expostas alhures, não há como reconhecer a alegada ilegitimidade das apelantes para figurar no polo passivo da demanda.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO a PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA.**

PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA

Consta, ainda em preliminar, a necessidade de nulidade de sentença por cerceamento de defesa, face o julgamento antecipado da lide que teria limitado a produção de provas pelas ora apelantes.

Analisando os autos, verifica-se que o juízo de origem por entender que a causa se encontrava madura para deliberação, e, sem a necessidade de produção de provas, proferiu sentença, julgando antecipadamente a lide, nos termos do art. 355 do Código de Processo Civil, que dispõe:

Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:
I - não houver necessidade de produção de outras provas;
II - o réu for revel, ocorrer o efeito previsto no art. 344 e não houver requerimento de prova, na forma do art. 349.

Como é sabido, em regra o requerimento para produção de provas se divide em duas fases. A primeira delas diz respeito ao pleito genérico formulado na petição inicial e na contestação (art. 336, CPC). A segunda fase refere-se à incumbência da parte reafirmar seu interesse e especificar a prova que pretende ver produzida.

In casu, evidencia-se que antes de prolatar a sentença o Juízo “*ad quo*” saneou o processo anunciando expressamente o julgamento antecipado da lide (ID. 1662475), sem que as apelantes tenham apresentado qualquer insurgência em relação a esta deliberação (ID. 1662476).

Ademais, jurisprudencial pátria tem apontado que nas hipóteses em as questões



colocadas nos autos, inobstante sejam de direito e/ou de fato, independam de prova, além das já colocadas, autoriza-se o julgamento antecipado da lide, pois a produção de provas não é direito potestativo das partes, mas garantia constitucional que se submete à apreciação do magistrado no exame da causa.

Nesse sentido, têm se posicionado os Tribunais de Justiça pátrios, *in verbis*:

APELAÇÃO CIVIL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. **Questão fática encontra-se devidamente delineada nos autos, por meio dos documentos que foram apresentados. Presentes nos autos elementos necessários e suficientes à solução da lide, não há nulidade a ser reconhecida em razão da ausência de despacho saneador**, de audiência de instrução e da produção de prova pericial. Preliminar. (TJ-SP - APL: 00149222320128260003 SP 0014922-23.2012.8.26.0003, Relator: Erson de Oliveira, Data de Julgamento: 05/12/2013, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/12/2013). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUERES. REJEITADA A PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. A FALTA DE DESPACHO SANEADOR NÃO ENSEJA A ANULAÇÃO DA DECISÃO. SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU MANTIDA. **1. Não merece acolhida a preliminar de cerceamento de defesa, haja vista ter sido oportunizada a produção probatória no caso sub examine. 2. A mera falta de despacho saneador no processo não enseja a anulação do decisum hostilizado. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

(TJ-BA - APL: 00134137820078050080 BA 0013413-78.2007.8.05.0080, Relator: Augusto de Lima Bispo, Data de Julgamento: 23/07/2012, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 16/11/2012). (Grifei).

Destarte, em razão dos fatos aludidos supra, sobretudo, da ausência de insurgência das apelantes no momento processual oportuno, entendo ser incabível a arguida nulidade de sentença por cerceamento de defesa.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO a PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA.**

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal a legalidade da cláusula de tolerância prevista em contrato; a ocorrência de caso fortuito e de força maior; a inoccorrência de danos morais e materiais; a adequação do *quantum* indenizatório; e a impossibilidade de inversão de cláusula penal.

Consta das razões deduzidas pelas requeridas/apelantes inexistir qualquer ilegalidade na expressa previsão contratual de prorrogação do prazo para a conclusão da obra, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias; que a construção civil se constitui em atividade de grande complexidade que somados a intemperes como escassez de mão de obra dificulta a previsão exato de sua conclusão, situação que caracterizaria hipótese de caso fortuito ou de força maior; inexistir comprovação da ocorrência de qualquer dano a esfera moral dos autores/apelados, razão pela qual, seria incabível a condenação em danos morais, visto que estes não podem ser



presumidos; que o *quantum* indenizatório teria sido fixado em importe exacerbado e, ainda, ser incabível a fixação de lucros cessantes fundada apenas em mera expectativa de lucro, sendo indispensável a comprovação de efetivo prejuízo material.

Da Cláusula de Tolerância

Prima facie, acerca da cláusula de tolerância, sabe-se que o contrato referente a aquisição de unidade imobiliária, como no caso em comento, materializa uma relação entre as partes de natureza consumerista.

Assim, tratando-se de relação de consumo, é vedada a estipulação de cláusula contratual que imponha ao consumidor ônus sobremodo desvantajoso em relação ao fornecedor e implique em desequilíbrio na relação contratual, nos termos do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Outrossim, não se evidencia ilegal a previsão em contrato de cláusula de tolerância que prevê o elastecimento do prazo para entrega do imóvel, visto que além de se tratar de prática comum no âmbito imobiliário, considerando os inúmeros fatores a ensejarem alterações no andamento da edificação, tais como intempéries, atraso por parte dos fornecedores de materiais, imprevistos inerentes a execução da obra, considera-se, ainda, que nessa hipótese tal possibilidade de prorrogação teria sido livremente pactuada pelos contratantes, destacando, entretanto, que a aludida prorrogação do prazo de entrega deve ser limitada ao máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Este é o entendimento adotado por este Egrégio Tribunal, conforme julgado, *in verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA JUNTO AS CONSTRUTORAS RÉS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES NO MONTANTE DE R\$ 1100,00 (MIL E CEM REAIS) POR MÊS DE ATRASO E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 11.820,00 [...]. PELO TEMPO QUE A RECORRIDA DEIXOU DE USUFRUIR DO IMÓVEL, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. **ATUALMENTE TODOS OS CONTRATOS, INDISTINTAMENTE, PREVEEM CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA DATA DE ENTREGA, QUE, EM REGRA, É DE ATÉ 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, PRAZO ESTE ENTENDIDO COMO RAZOÁVEL PELA JURISPRUDÊNCIA DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL. RAZÃO AS APELANTES QUANTO A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO.** RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ/PA – AP 2017.01081387-15, 171.886, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 13-03-2017, Publicado em 21-03-2017). (Grifei).

Da mesma forma, têm se posicionado a jurisprudência dos demais Tribunais pátrios:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLAUSULA COM PREVISÃO DE MAIS DE UM PRAZO. INTERPRETAÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. **CLÁUSULA DE TOLERANCIA. VALIDADE.** MORA CONFIGURADA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. **1. Na existência de cláusula contratual que estabelece mais de um prazo para a entrega do imóvel, esta deve ser interpretada de maneira mais favorável ao consumidor, à luz do artigo 47 do CDC. 2. É válida a cláusula de tolerância de 180 dias prevista contratualmente, porquanto a construção civil, comumente, se depara com imprevistos referentes à mão de obra, fornecimento de materiais, dentre outros, razão pela qual não se vislumbra abusividade na referida cláusula de prorrogação quanto ao prazo de entrega**



da obra. 3. Aplica-se a presunção de dano ao adquirente, nas hipóteses em que a entrega de imóvel não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador suportou lesão em seu patrimônio, devendo ser, portanto, ressarcido financeiramente. 4. O atraso na entrega do imóvel, por fato atribuível à construtora, confere ao promitente-comprador o direito à indenização por lucros cessantes decorrentes da não fruição do bem no período da mora da promitente-vendedora. 5. Recurso parcialmente provido.

(TJ-DF - APC: 20130710098369 DF 0009496-12.2013.8.07.0007, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Data de Julgamento: 11/03/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 19/03/2015). (Grifei).

RECURSO INOMINADO. IMOBILIÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA POR PRAZO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA (180 DIAS) CONTRATADO. **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. LEGALIDADE. DANOS MATERIAIS CONFIGURADOS.** CLÁUSULA PENAL UNILATERAL. INVERSÃO DA MULTA LIMITADA A 2%. ART. 51, INCISO XII DO CDC. **O prazo estabelecido para a entrega do imóvel foi em 30/03/2012 (fl. 24), com previsão de tolerância de 180 dias (fls. 36). Assim, verifica-se que a parte recorrida detinha expectativa receber o bem em setembro de 2012, tendo sido entregue somente em 07/06/2013 (fl. 101). Tendo em vista a complexidade da obrigação da contratada (execução de obra), a estipulação de prazo de 180 dias de tolerância para seu cumprimento mostra-se legítima e razoável, uma vez que decorre da previsibilidade ocorrências de contratemplos inerentes à atividade da construção civil.** Não obstante a legalidade da cláusula de tolerância de prazo, o atraso, no caso concreto, resta configurado a partir de 30/09/2012, impondo-se à recorrida o dever de indenizar os prejuízos sofridos pela recorrente no período de 30/09/2012 a 07/06/2013, sobretudo em razão da comprovada necessidade de aluguel de imóvel no período. [...]. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-RS - Recurso Cível: 71004636973 RS, Relator: Fabiana Zilles, Data de Julgamento: 30/09/2014, Primeira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/10/2014). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APELO 1: **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - LEGALIDADE - PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - INADIMPLENTO CONTRATUAL QUE NÃO ULTRAPASSOU O MERO DISSABOR - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - RESTITUIÇÃO NA FORMA SIMPLES, ANTE A AUSÊNCIA DE PROVA DE MÁ-FÉ - RECURSO NÃO PROVIDO.** APELO 2: LEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ QUANTO AO PLEITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM CORRETAGEM - DESPESA DE RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA, QUE EFETIVAMENTE CONTRATOU OS SERVIÇOS DO CORRETOR PARA INTERMEDIAR AS VENDAS - DANOS MATERIAIS - LUCROS CESSANTES - REPARAÇÃO DEVIDA, NA FORMA DE ALUGUERES - PREJUÍZO PRESUMIDO - INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL DE 2% E JUROS DE MORA POR INADIMPLENTO - DESCABIMENTO - AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL - EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - PLEITO DE MINORAÇÃO - NÃO CABIMENTO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. **1. É lícita a cláusula de tolerância que estabelece o prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, independentemente de comprovação de caso fortuito ou força maior.** 2. Em que pese a expectativa frustrada pelo inadimplemento ser apta a trazer abalo emocional, o atraso na entrega pelo prazo de 2 meses não se afigura como abalo psíquico ensejador de dano moral.

(TJ-PR - APL: 13611631 PR 1361163-1 (Acórdão), Relator: Prestes Mattar, Data de Julgamento: 16/06/2015, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1594 29/06/2015). (Grifei).

Deste modo, o exame da ocorrência ou não de atraso na entrega da unidade imobiliária a originar



o dever de pagar indenização à título de danos materiais e morais, deve levar em conta o exaurimento do prazo inicial considerando o prazo de tolerância que deve ser observado no limite de 180 (cento e oitenta) dias, conforme corretamente fixou o juízo de piso, não havendo que se falar em reforma da sentença nesse ponto.

Do Caso Fortuito e de Força Maior

Acerca da alegação de inexistir responsabilidade das construtoras/apelantes pelo atraso na conclusão da obra, face a ocorrência de fatos alheios a sua vontade a caracterizar caso fortuito ou de força maior, impõe-se fazer algumas ponderações.

Em que pese a assente divergência doutrinária que cerca a definição da ocorrência de caso fortuito ou de força maior, sobretudo, entre as doutrinas civilista e administrativista, resta cónito que o elemento comum entre eles é a imprevisibilidade, ou seja, o fato ocorrido para ser considerado caso fortuito ou de força maior deve ser indispensavelmente imprevisível.

Por essa razão, não elide o inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega da obra, situações como carência de mão de obra, paralisações, greve de trabalhadores da construção civil, ausência de materiais e ocorrência de chuvas.

Isto porque, tais acontecimentos constituem intemperes intrínsecos a construção civil, integrando o risco da atividade da incorporadora/construtora, de modo que as apelantes devem estar prontas para enfrentá-las, até porque dispõe de razoável prazo de tolerância.

Nesse sentido, vejamos o posicionamento da jurisprudência pátria:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. **CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR**. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. MULTA CPC/73 475-J. 1. O injustificável atraso na entrega do imóvel, computado o prazo de tolerância, enseja a resolução do negócio com o retorno das partes ao estado anterior. **2. Chuvas, greves, carência de mão de obra e burocracia de órgãos públicos não configuram caso fortuito nem motivo de força maior, pois previsíveis e inerentes aos riscos do negócio.** 3. Incorporador inadimplente não tem direito a retenção de valores. 4. Em caso de sentença desconstitutiva e condenatória, os honorários devem ser fixados conforme o CPC/73 20, § 3º. 5. O termo inicial para a contagem do prazo quinzenal disposto no CPC/73 475-J é o da intimação para o pagamento.

(TJ-DF 20140111738639 DF 0043925-86.2014.8.07.0001, Relator: FERNANDO HABIBE, Data de Julgamento: 16/08/2017, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 05/09/2017). (Grifei).

APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONVERTIDO EM RETIVO. NÃO CONHECIDO. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO EXPRESSO. MÉRITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. **ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS. CHUVAS. GREVE. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. SITUAÇÕES INERENTES À PRÓPRIA ATIVIDADE.** LUCRO CESSANTE. DESNECESSIDADE DE PROVA. MULTA POR ATRASO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO CONTRATO. INVIABILIDADE. SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. RECOMPOSIÇÃO DO VALOR DA MOEDA. AUSÊNCIA DE ACRÉSCIMOS AO CREDOR. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Consoante inteligência do artigo 523, 1º do Código de Processo Civil, não deve ser conhecido o Agravo de instrumento interposto pela Apelante, o qual foi convertido em agravo retido por este Tribunal de Justiça (fls. 171/172v), pois não houve requerimento expresso



para sua apreciação em preliminar de apelação; **2. A suposta ocorrência de chuvas, greves e ausência de mão de obra qualificada não configuram hipóteses de caso fortuito ou força maior, porquanto são situações previsíveis e inerentes à atividade da Construtora. Assim, demonstrada a responsabilidade da Construtora pelo atraso, deve o adquirente ser indenizado;** 3. O atraso na entrega do imóvel gera danos aos compradores e, por isso, os lucros cessantes, nesses casos, não necessitam de comprovação dos prejuízos, existindo a sua presunção. Precedentes do STJ; [...] Recurso parcialmente provido.

(TJ-PE - APL: 4150816 PE, Relator: Stênio José de Sousa Neiva Coêlho, Data de Julgamento: 07/06/2016, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 21/06/2016). (Grifei).

Destarte, considerando que os eventos descritos pelas apelantes como justificadores do atraso na entrega da obra não configuram hipótese de caso fortuito ou de força maior, não há que se falar de desconstituição da responsabilidade das recorrentes por esse motivo.

Do Dano Moral

No que concerne a alegação das recorrentes de que o descumprimento contratual configuraria mero dissabor, inexistindo lesão ao estado emocional, psíquico ou a personalidade dos requerentes/apelados que justifique a fixação de indenização a título de dano moral, impõe-se tecer algumas considerações.

Como é sabido, a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, a presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade entre ambos.

Noutras palavras, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

Nesse sentido, preleciona a doutrina civilista pátria:

"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima".

(FELIPE, Jorge Franklin Alves. *Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito*. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).

O dano moral, portanto, é lesão que integra os direitos da personalidade, tal como o direito à vida, à liberdade, à intimidade, à privacidade, à honra (reputação), à imagem, à intelectualidade, à integridade física e psíquica, de forma mais ampla a dignidade da pessoa humana.

Nessa esteira, tem-se que configura dano moral aquela lesão que, excedendo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.



O diploma cível pátrio estabelece expressamente em seu art. 186, a possibilidade de reparação civil decorrente de ato ilícito, inclusive nas hipóteses em que o dano seja de caráter especificamente moral.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

No caso *sub examine*, os apelados firmaram com as construtoras apelantes em dezembro/2010, contratos de compra e venda objetivando a aquisição de uma unidade autônoma na “Torre Pelicano” pertencente ao condomínio “Torre Dumont”, no valor total de R\$ 234.663,84 (duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos), com previsão inicial de entrega para junho/2014.

Outrossim, considerando a legalidade da cláusula de tolerância prevista em contrato até o limite de 180 (cento e oitenta) dias, o prazo final para a entrega da unidade imobiliária seria dezembro/2014, entretanto, conforme assentido pelas próprias construtoras requeridas/apelantes, até o ajuizamento da demanda em dezembro/2016, o imóvel ainda não havia sido entregue aos compradores.

Com efeito, o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega dos imóveis, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem dessa monta cria uma justa expectativa de uso pelos adquirentes, de forma que a sua frustração, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pela construtora na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVÓ NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. AUSÊNCIA DE PROVA DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA. Recurso conhecido e desprovido.

(2017.01834024-70, 174.393, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-08, Publicado em 2017-05-09) (Grifei).

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA RECORRENTE A CONFIABILIDADE DE UM NEGÓCIO JURÍDICO DOS MAIS SIGNIFICATIVOS, A AQUISIÇÃO DE SUA MORADIA.



MERECE AINDA IMPORTÂNCIA O FATOR DA “CHANCE PERDIDA”, QUE IMPLICA NA FRUSTRAÇÃO DO NEGÓCIO ALMEJADO, ISTO É, NA NÃO CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO ESCOLHIDO, EM DETRIMENTO DE OUTROS. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(2017.01736900-54, 174.323, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-05-04). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS REPRESENTADOS PELO (LUCRO CESSANTE). PREJUÍZOS PRESUMIDOS (PRECEDENTES - STJ). RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. **A r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa. Examinou todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada no importe de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento), ao mês desde a citação (art. 405 do Código de processo Civil) e correção monetária pelo INPC, desde a sentença, obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. (Precedentes).** [...]. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, NEGÓCIO PROVIDO ao recurso de apelação. Confirma-se na integralidade a r. sentença a quo, nos termos da fundamentação exposta.

(2017.02644652-73, 177.154, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-19, Publicado em 2017-06-26). (Grifei).

Revela-se, portanto, assente os prejuízos suportados pelos apelados, sendo evidente a frustração destes, que investiram seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel, e passam longo lapso temporal sem receber o bem, de modo que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial aos compradores/apelados, sendo fato gerador de danos morais os sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Desse modo, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, não merecendo reparo a decisão atacada nesse ponto.

Do Quantum Indenizatório

A justa definição do importe indenizatório a ser estabelecido em sede de dano extrapatrimonial, é sempre uma questão de significativa complexidade, uma vez que inexistente critério objetivo para determinação exata do valor adequado a compensar a dor, o constrangimento, e as demais correlatas lesões a personalidade da pessoa atingida.

Nesta senda, imperioso é o ensinamento de Teresa Ancona Lopes de Magalhães:

"A ofensa derivada de lesão a um direito da personalidade não pode ficar impune e, dentro do campo da responsabilidade civil, a sua reparação tem que ser a mais integral possível para que, caso não possam as coisas voltar ao estado em que se encontravam antes, tenha a vítima do dano, pelo menos alguma satisfação ou compensação e, dessa forma, possa ver minorado o seu padecimento".

(MAGALHÃES, Teresa Ancona Lopez de. *O Dano Estético*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais).

Na verdade, o objetivo da indenização pecuniária decorrente de dano moral, não é repor



um desfalque patrimonial, mas representar para o lesionado uma satisfação igualmente moral ou, que seja, psicologicamente capaz de neutralizar ou mitigar em parte o sofrimento impingido.

Assim, inexistindo fundamento para a mensuração objetiva do *quantum*, deve o julgador arbitrá-lo mediante estimativa que considere a necessidade de, com a quantia, minorar a lesão imposta ao ofendido, sem, contudo, assentar-se em elementos unicamente subjetivos.

In casu, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se adequado o *quantum* indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), encontrando-se, inclusive em consonância aos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência deste Tribunal em casos similares, conforme precedentes *in verbis*:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. QUANTUM INDENIZATÓRIO. DANOS MORAIS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA . RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. No caso dos autos, o valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em decorrência do atraso na entrega do imóvel, não desrespeita aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser mantido. 2. Não há de falar em redução da condenação em danos morais [...]. 3. Recurso conhecido e desprovido.

(TJ/PA – AP 2017.00997192-12, 171.693, Rel. Edinea Oliveira Tavares, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 07-03-2017, Publicado em 16-03-2017). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MATERIAIS MORAIS CONFIGURADOS. DEVER DE INDENIZAR. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO PELO JUÍZO ORIGINÁRIO PARA R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS) PARA CADA UM DOS AUTORES, ATENDE OS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE DE ACORDO COM AS PECULIARIDADES DO CASO APRESENTADO. CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

(TJ/PA – AP 2017.05108441-09, 183.738, Rel. Edinea Oliveira Tavares, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 21-11-2017, publicado em 29-11-2017). (Grifei).

Destarte, tem-se que o valor fixado em sentença, no importe total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pelos apelados, não sendo exacerbado ao ponto de ensejar a sua minoração.

Dos Lucros Cessantes

Acerca da fixação de lucros cessantes, impõe-se o reconhecimento da mora das construtoras, quando do atraso na entrega do bem, além da tolerância contratual, configurada de plano a partir do encerramento deste, sendo devidos aluguéis, a título de lucros cessantes, como medida objetiva de aferição daquilo que os compradores/apelados teriam obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel, senão vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E



VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO COM APLICAÇÃO DE MULTA. **1. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.**2. Agravo regimental a que se nega provimento com aplicação de multa (AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014). (Grifei).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. **1. Esta Corte Superior já firmou entendimento 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.**2. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013). (Grifei).

Outrossim, a variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato, é consagrada pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo da construtora.

Nesse sentido, recente julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. **1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado. 2. Em função dessa violação contratual, o juízo a quo determinou às agravantes que pagassem, a título de lucros cessantes, 1% (um por cento) do valor do imóvel; determinou que fosse aplicada a taxa de correção pelo INCC ou IPCA, sobre o saldo devedor, sendo aplicado o menor;** por fim, deferiu o pedido para que a os agravantes pagassem mensalmente 0,5% por cento do valor do imóvel, referente à cláusula penal, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais). 3. Agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada em relação ao pagamento de lucros cessantes, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano. 4. Em relação ao argumento de que no contrato já havia previsão de pagamento de 0,5% do preço da unidade e que, portanto, não caberia o pagamento de aluguéis mensais, não se sustenta, pois tal previsão refere-se a cláusula penal, cuja natureza é distinta da dos lucros cessantes e portanto, podem cumular. **5. Considero justo e razoável o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual mantenho o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada.** 6. As agravantes alegam a impossibilidade de substituição do índice de correção monetária, alegando que deve ser aplicado o INCC, por ser o índice contratualmente adotado. 7. Contudo, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do imóvel é cabível a utilização do IPCA, quando este é mais vantajoso para o consumidor em



relação ao INCC. 8. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.
(TJ/PA – AP 2017.03777104-45, 180.167, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO
ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-
08-08, publicado em 05-09-2017). (Grifei).

In casu, fixou o juízo primevo lucros cessantes no percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel previsto em contrato, dentro, portanto, do patamar consagrado pela jurisprudência pátria.

Assim, adequada revela-se a fixação de lucro cessantes no caso em apreciação, não se evidenciando excessivo o percentual fixado, razão pela qual não merece reparo o *decisum* recorrido.

Da Inversão da Cláusula Penal

Por fim, destaca-se, inexistir na sentença testilhada qualquer menção a inversão de cláusula penal prevista em contrato, consoante arguido nos recursos apelatórios, razão pela qual despicienda se revela, qualquer discussão acerca da matéria no presente recurso.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** dos Recursos de Apelação e **NEGO-LHES PROVIMENTO** mantendo a sentença vergastada em sua integralidade, nos termos da fundamentação.

É como voto.

Belém, 18 de agosto de 2020.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

Belém, 19/08/2020



APELAÇÃO CÍVEL N. 0719725-78.2016.8.14.0301
APELANTE: **PDG CONSTRUTORA LTDA**
ADVOGADO: **FÁBIO RIVELLI – OAB/PA 21.074-A**
APELANTE: **BERLIM INCORPORADORA LTDA**
APELANTE: **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**
ADVOGADO: **EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OAB/PA 13.179**
APELADA: **ANTÔNIA ANGELA BARROS SANTOS**
APELADO: **CLEBSON RODRIGUES DOS SANTOS**
ADVOGADO: **HUGO LEONARDO PÁDUA MERCES – OAB/PA 17.835 E OUTROS**
COMARCA DE ORIGEM: **BELÉM/PA**
RELATORA: **DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**
EXPEDIENTE: **2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recursos de **APELAÇÃO CÍVEL** interpostos por **BERLIM INCORPORADORA LTDA** e **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA** e por **PDG CONSTRUTORA LTDA**, inconformados com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da **AÇÃO DE TUTELA ESPECÍFICA E TUTELA REPARATÓRIA**, ajuizada contra si por **ANTÔNIA ANGELA BARROS SANTOS** e **CLEBSON RODRIGUES DOS SANTOS**, julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial.

Em sua exordial (ID. 1662410), narraram os autores/apelados terem celebrado com as construtoras requeridas, em 31/12/2010, contrato particular de promessa de compra e venda de uma unidade autônoma na “Torre Pelicano” pertencente ao condomínio “Torre Dumont”, no valor total de R\$ 234.663,84 (duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos).

Afirmaram que o prazo de entrega do empreendimento seria de 42 (quarenta e dois) meses, a partir do registro do memorial de incorporação que ocorreu 09/12/2010, ou seja, a entrega do imóvel teria que ocorrer até 09/06/2014, entretanto, até o ajuizamento da demanda em 30/11/2016 não teria sido entregue.

Pleiteou, assim, a procedência da exordial para que fosse declarada a nulidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias; a condenação das requeridas ao pagamento de danos materiais à título de lucros cessante; danos morais; e a pagamento de multa moratória prevista em contrato.

Juntaram os autores, documentos para subsidiar o seu pleito.

Em contestação (ID. 1662467), a requerida PDG Construtora Ltda., alega em suma sua ilegitimidade passiva; ausência de solidariedade entre as construtoras; a impossibilidade de inversão da cláusula penal em caso de mora; a inoccorrência de danos materiais e morais, pugnando, assim pela improcedência da demanda.

Por sua vez, apresentaram os autores, replica à contestação (ID. 1662470).



O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID. 1662480), que julgou parcialmente procedente o pleito exordial para declarar ilegal a cláusula que prevê a prorrogação do prazo de tolerância para além de 180 (cento e oitenta) dias; condenar as requeridas ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato; condenar, ainda, as mesmas ao pagamento de indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Condenou, ainda, as requeridas ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Inconformada, a requerida PDG CONSTRUTORA LTDA interpôs Recurso de Apelação (ID. 1662481).

Alega, preliminarmente, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, visto que o contrato objeto da lide, não atribuiria a ora apelante qualquer atribuição ou responsabilidade pela construção ou entrega do empreendimento.

No mérito, aduz que a construção civil se constitui em atividade de grande complexidade que somados a intemperes como escassez de mão de obra dificulta a previsão exata de sua conclusão, situação que caracterizaria hipótese de caso fortuito ou de força maior.

Argumenta inexistir qualquer ilegalidade na expressa previsão contratual de prorrogação do prazo para a conclusão da obra, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias.

Arrazoa que inexistindo violação a boa-fé contratual, incabível se revelaria a pretensão de inversão da cláusula penal prevista em contrato, cuja aplicação resultaria em violação ao princípio da *pacta sunt servanda*.

Argui inexistir comprovação da ocorrência de qualquer dano a esfera moral dos autores/apelados, razão pela qual, seria incabível a condenação em danos morais, visto que estes não podem ser presumidos, bem como que *quantum* indenizatório teria sido fixado em importe exacerbado.

Pleiteia, assim, pelo provimento do recurso de apelação para que seja reconhecida sua ilegitimidade passiva, ou, alternativamente, seja reformada a sentença vergastada, julgando-se totalmente improcedente a pretensão exordial.

Por sua vez, as requeridas BERLIM INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA interpuseram Recurso de Apelação (ID. 1662483).

Alegam, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da apelante Construtora Leal Moreira Ltda, uma vez que, o contrato de promessa de compra e venda teria sido entabulado entre a apelante Berlim Incorporadora Ltda e os apelados.

Aduzem, ainda em preliminar, a nulidade de sentença por cerceamento de defesa, face o julgamento antecipado da lide que teria limitado a produção de provas pelas ora apelantes.

No mérito, arguem ser incabível a fixação de lucros cessantes fundada apenas em mera expectativa de lucro, sendo indispensável a comprovação de efetivo prejuízo material.

Arrazoam que na hipótese de eventual manutenção da condenação em pagamento de lucros cessantes, o percentual de 0,5% (meio por cento) deve incidir sobre o montante efetivamente pago pelos apelados e não sobre o valor do imóvel.

Argumenta inexistir qualquer ilegalidade na expressa previsão contratual de prorrogação do prazo para a conclusão da obra, visto que os apelados tiveram plena ciência de sua



disposição.

Argui inexistir comprovação da ocorrência de qualquer dano a esfera moral dos autores/apelados, razão pela qual, seria incabível a condenação em danos morais, visto que estes não podem ser presumidos, bem como que *quantum* indenizatório teria sido fixado em importe exacerbado.

Pleiteia, assim, pelo provimento do recurso de apelação para que seja acolhida a preliminar de nulidade de sentença por cerceamento de defesa, ou, alternativamente, seja reformada a sentença vergastada, julgando-se totalmente improcedente a pretensão exordial.

Em contrarrazões (ID. 1662484 e 1662485), arguem os apelados não assistir razão as construtoras apelantes, pugnando, assim, pelo desprovimento dos recursos e consequente manutenção integral da sentença de piso.

O feito foi originariamente distribuído a relatoria do Exmo. Des. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior.

Após redistribuição, coube-me a relatoria do processo.

Instada as partes acerca da possibilidade de conciliação (ID. 2534778), manifestaram-se as partes pela impossibilidade da composição.

Em petição de ID. 2649236, pugnaram os apelados pelo recebimento dos recursos apenas em seu efeito devolutivo, pedido que foi indeferido em decisão de ID. 2661865.

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em pauta para julgamento

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora



VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pelas apelantes, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL

Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, os recursos em exame serão apreciados sob a égide deste, visto que a vergasta decisão foi publicada na vigência do Novo Diploma Processual Civil.

ANÁLISE DOS RECURSOS

Considerando a similaridade das matérias arguidas nos recursos de apelação em exame, bem como por questão de melhor técnica processual analisarei conjuntamente os respectivos recursos.

QUESTÕES PRELIMINARES

Antes de adentrar ao mérito da demanda, atendo-me ao exame das questões preliminares suscitadas pelas apelantes.

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA

Consta das razões arguidas em preliminar pelas apelantes a ilegitimidade da PDG Construtora Ltda e da Construtora Leal Moreira Ltda, para figurar no polo passivo da demanda, visto que o contrato de promessa de compra e venda teria sido entabulado entre a apelante Berlim Incorporadora Ltda e os apelados.

Com efeito, ainda que o contrato de compra e venda do imóvel tenha sido firmado entre os autores/apelados e a empresa apelante Berlim Incorporadora Ltda, depreende-se dos autos que as apelantes, PDG Construtora Ltda a Construtora Leal Moreira Ltda, e a prefalada incorporadora atuam em parceria comercial, de forma conjunta.

Como é sabido, os serviços prestados pelas construtoras e pela incorporadora estão todos interligados na mesma cadeia de fornecimento, em clara relação de parceria comercial.

Da mesma forma, em se tratando de relação de consumo, existe solidariedade entre todos os fornecedores da cadeia de consumo relativamente aos serviços prestados, em observância ao art. 7º, Parágrafo único, e art. 25, §1º ambos do CDC.

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.

Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão



solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.

[...]

Art. 25. É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenuie a obrigação de indenizar prevista nesta e nas seções anteriores.

§ 1º Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores.

Ademais, cabe ressaltar que no próprio contrato de compra e venda de imóvel (ID. 1662411) pactuado entre os litigantes, constam as logomarcas das ora apelantes, de modo que ao emprestarem sua marca e prestígio no mercado para impulsionar as vendas e atingir o sucesso do empreendimento, devem suportar solidariamente também os danos eventualmente impingidos a terceiros, razão pela qual não há que se falar em ilegitimidade passiva destas.

Nesse sentido, vejamos precedentes jurisprudenciais desta Egrégia Corte, *in verbis*:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO CONTRATUAL PARA ENTREGA. ATRASO POR CULPA DA CONSTRUTORA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. REJEITADA. RESPONSABILIDADE COMO FORNECEDORA NOS TERMOS DO CDC. TUTELA ANTECIPADA. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INADIMPLEMENTO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC. FIXAÇÃO DOS ALUGUÉIS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. TUTELA MANTIDA. PRECEDENTES STJ E DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

(TJ/PA - AI 2015.03227118-34, 150.397, Rel. José Maria Teixeira Do Rosário, Órgão Julgador 4ª Câmara Cível Isolada. Julgado em 27-07-2015. Publicado em 02-09-2015). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS COM PEDIDO DE LIMINAR E LUCROS CESSANTES. DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA ANTECIPADA E DETERMINOU O CONGELAMENTO DO VALOR DO IMÓVEL, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 2.000,00. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA. REJEITADA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DO AGRAVADO. REJEITADA. MÉRITO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PREJUÍZO MAIOR DO COMPRADOR. CONGELAMENTO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. [...] III - Alegam as agravantes que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA é parte ilegítima para figurar no processo, em virtude do contrato haver sido celebrado com a GUNDEL INCORPORADORA LTDA. O agravado contrapõe-se, alegando que as duas fizeram contrato de parceria no referido empreendimento, o que se comprova pela cópia dos contratos, que se apresentam em papel timbrado da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA, a qual se responsabiliza por todas as informações e esclarecimentos aos clientes, razão pela qual não pode ser declarada parte ilegítima na ação. Diante da comprovação da presença efetiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA no referido contrato, através dos documentos juntados aos autos, entendo que ela, de fato, faz parte da relação contratual e, portanto, da relação processual, não podendo, por isso, ser declarada como parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação. Rejeito, portanto, esta preliminar [...] VIII - Diante do exposto, voto pelo conhecimento e desprovisionamento do recurso de agravo, mantendo a decisão recorrida em todos os seus termos.

(TJ/PA – AI 2015.01809227-63, 146.419, Rel. Gleide Pereira de Moura, Órgão Julgador 1ª Câmara Cível Isolada, Julgado em 14-05-2015. Publicado em 27-05-2015). (Grifei).



Destarte, pelas razões expostas alhures, não há como reconhecer a alegada ilegitimidade das apelantes para figurar no polo passivo da demanda.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO a PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA.**

PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA

Consta, ainda em preliminar, a necessidade de nulidade de sentença por cerceamento de defesa, face o julgamento antecipado da lide que teria limitado a produção de provas pelas ora apelantes.

Analisando os autos, verifica-se que o juízo de origem por entender que a causa se encontrava madura para deliberação, e, sem a necessidade de produção de provas, proferiu sentença, julgando antecipadamente a lide, nos termos do art. 355 do Código de Processo Civil, que dispõe:

Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:
I - não houver necessidade de produção de outras provas;
II - o réu for revel, ocorrer o efeito previsto no art. 344 e não houver requerimento de prova, na forma do art. 349.

Como é sabido, em regra o requerimento para produção de provas se divide em duas fases. A primeira delas diz respeito ao pleito genérico formulado na petição inicial e na contestação (art. 336, CPC). A segunda fase refere-se à incumbência da parte reafirmar seu interesse e especificar a prova que pretende ver produzida.

In casu, evidencia-se que antes de prolatar a sentença o Juízo “*ad quo*” saneou o processo anunciando expressamente o julgamento antecipado da lide (ID. 1662475), sem que as apelantes tenham apresentado qualquer insurgência em relação a esta deliberação (ID. 1662476).

Ademais, jurisprudencial pátria tem apontado que nas hipóteses em as questões colocadas nos autos, inobstante sejam de direito e/ou de fato, independam de prova, além das já colacionadas, autoriza-se o julgamento antecipado da lide, pois a produção de provas não é direito potestativo das partes, mas garantia constitucional que se submete à apreciação do magistrado no exame da causa.

Nesse sentido, têm se posicionado os Tribunais de Justiça pátrios, *in verbis*:

APELAÇÃO CIVIL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. Questão fática encontra-se devidamente delineada nos autos, por meio dos documentos que foram apresentados. Presentes nos autos elementos necessários e suficientes à solução da lide, não há nulidade a ser reconhecida em razão da ausência de despacho



saneador, de audiência de instrução e da produção de prova pericial. Preliminar. (TJ-SP - APL: 00149222320128260003 SP 0014922-23.2012.8.26.0003, Relator: Erson de Oliveira, Data de Julgamento: 05/12/2013, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/12/2013). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUERES. REJEITADA A PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. A FALTA DE DESPACHO SANEADOR NÃO ENSEJA A ANULAÇÃO DA DECISÃO. SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU MANTIDA. **1. Não merece acolhida a preliminar de cerceamento de defesa, haja vista ter sido oportunizada a produção probatória no caso sub examine. 2. A mera falta de despacho saneador no processo não enseja a anulação do decisum hostilizado. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

(TJ-BA - APL: 00134137820078050080 BA 0013413-78.2007.8.05.0080, Relator: Augusto de Lima Bispo, Data de Julgamento: 23/07/2012, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 16/11/2012). (Grifei).

Destarte, em razão dos fatos aludidos supra, sobretudo, da ausência de insurgência das apelantes no momento processual oportuno, entendo ser incabível a arguida nulidade de sentença por cerceamento de defesa.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO a PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA.**

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal a legalidade da cláusula de tolerância prevista em contrato; a ocorrência de caso fortuito e de força maior; a inoccorrência de danos morais e materiais; a adequação do *quantum* indenizatório; e a impossibilidade de inversão de cláusula penal.

Consta das razões deduzidas pelas requeridas/apelantes inexistir qualquer ilegalidade na expressa previsão contratual de prorrogação do prazo para a conclusão da obra, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias; que a construção civil se constitui em atividade de grande complexidade que somados a intemperes como escassez de mão de obra dificulta a previsão exato de sua conclusão, situação que caracterizaria hipótese de caso fortuito ou de força maior; inexistir comprovação da ocorrência de qualquer dano a esfera moral dos autores/apelados, razão pela qual, seria incabível a condenação em danos morais, visto que estes não podem ser presumidos; que o *quantum* indenizatório teria sido fixado em importe exacerbado e, ainda, ser incabível a fixação de lucros cessantes fundada apenas em mera expectativa de lucro, sendo indispensável a comprovação de efetivo prejuízo material.

Da Cláusula de Tolerância

Prima facie, acerca da cláusula de tolerância, sabe-se que o contrato referente a aquisição de unidade imobiliária, como no caso em comento, materializa uma relação entre as partes de natureza consumerista.



Assim, tratando-se de relação de consumo, é vedada a estipulação de cláusula contratual que imponha ao consumidor ônus sobremodo desvantajoso em relação ao fornecedor e implique em desequilíbrio na relação contratual, nos termos do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Outrossim, não se evidencia ilegal a previsão em contrato de cláusula de tolerância que prevê o elastecimento do prazo para entrega do imóvel, visto que além de se tratar de prática comum no âmbito imobiliário, considerando os inúmeros fatores a ensejarem alterações no andamento da edificação, tais como intempéries, atraso por parte dos fornecedores de materiais, imprevistos inerentes a execução da obra, considera-se, ainda, que nessa hipótese tal possibilidade de prorrogação teria sido livremente pactuada pelos contratantes, destacando, entretanto, que a aludida prorrogação do prazo de entrega deve ser limitada ao máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Este é o entendimento adotado por este Egrégio Tribunal, conforme julgado, *in verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA JUNTO AS CONSTRUTORAS RÉS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES NO MONTANTE DE R\$ 1100,00 (MIL E CEM REAIS) POR MÊS DE ATRASO E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 11.820,00 [...]. PELO TEMPO QUE A RECORRIDA DEIXOU DE USUFRUIR DO IMÓVEL, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. **ATUALMENTE TODOS OS CONTRATOS, INDISTINTAMENTE, PREVEEM CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA DATA DE ENTREGA, QUE, EM REGRA, É DE ATÉ 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, PRAZO ESTE ENTENDIDO COMO RAZOÁVEL PELA JURISPRUDÊNCIA DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL. RAZÃO AS APELANTES QUANTO A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO.** RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ/PA – AP 2017.01081387-15, 171.886, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 13-03-2017, Publicado em 21-03-2017). (Grifei).

Da mesma forma, têm se posicionado a jurisprudência dos demais Tribunais pátrios:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLAUSULA COM PREVISÃO DE MAIS DE UM PRAZO. INTERPRETAÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. **CLÁUSULA DE TOLERANCIA. VALIDADE.** MORA CONFIGURADA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. **1. Na existência de cláusula contratual que estabelece mais de um prazo para a entrega do imóvel, esta deve ser interpretada de maneira mais favorável ao consumidor, à luz do artigo 47 do CDC. 2. É válida a cláusula de tolerância de 180 dias prevista contratualmente, porquanto a construção civil, comumente, se depara com imprevistos referentes à mão de obra, fornecimento de materiais, dentre outros, razão pela qual não se vislumbra abusividade na referida cláusula de prorrogação quanto ao prazo de entrega da obra. 3. Aplica-se a presunção de dano ao adquirente, nas hipóteses em que a entrega de imóvel não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador suportou lesão em seu patrimônio, devendo ser, portanto, ressarcido financeiramente. 4. O atraso na entrega do imóvel, por fato atribuível à construtora, confere ao promitente-comprador o direito à indenização por lucros cessantes decorrentes da não fruição do bem no período da mora da promitente-vendedora. 5. Recurso parcialmente provido.**

(TJ-DF - APC: 20130710098369 DF 0009496-12.2013.8.07.0007, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Data de Julgamento: 11/03/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 19/03/2015).



(Grifei).

RECURSO INOMINADO. IMOBILIÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA POR PRAZO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA (180 DIAS) CONTRATADO. **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. LEGALIDADE. DANOS MATERIAIS CONFIGURADOS.** CLÁUSULA PENAL UNILATERAL. INVERSÃO DA MULTA LIMITADA A 2%. ART. 51, INCISO XII DO CDC. **O prazo estabelecido para a entrega do imóvel foi em 30/03/2012 (fl. 24), com previsão de tolerância de 180 dias (fls. 36). Assim, verifica-se que a parte recorrida detinha expectativa receber o bem em setembro de 2012, tendo sido entregue somente em 07/06/2013 (fl. 101). Tendo em vista a complexidade da obrigação da contratada (execução de obra), a estipulação de prazo de 180 dias de tolerância para seu cumprimento mostra-se legítima e razoável, uma vez que decorre da previsibilidade ocorrências de contratemplos inerentes à atividade da construção civil.** Não obstante a legalidade da cláusula de tolerância de prazo, o atraso, no caso concreto, resta configurado a partir de 30/09/2012, impondo-se à recorrida o dever de indenizar os prejuízos sofridos pela recorrente no período de 30/09/2012 a 07/06/2013, sobretudo em razão da comprovada necessidade de aluguel de imóvel no período. [...]. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-RS - Recurso Cível: 71004636973 RS, Relator: Fabiana Zilles, Data de Julgamento: 30/09/2014, Primeira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/10/2014). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APELO 1: **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - LEGALIDADE - PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE NÃO ULTRAPASSOU O MERO DISSABOR - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO** - COMISSÃO DE CORRETAGEM - RESTITUIÇÃO NA FORMA SIMPLES, ANTE A AUSÊNCIA DE PROVA DE MÁ-FÉ - RECURSO NÃO PROVIDO. APELO 2: LEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ QUANTO AO PLEITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM CORRETAGEM - DESPESA DE RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA, QUE EFETIVAMENTE CONTRATOU OS SERVIÇOS DO CORRETOR PARA INTERMEDIAR AS VENDAS - DANOS MATERIAIS - LUCROS CESSANTES - REPARAÇÃO DEVIDA, NA FORMA DE ALUGUERES - PREJUÍZO PRESUMIDO - INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL DE 2% E JUROS DE MORA POR INADIMPLEMENTO - DESCABIMENTO - AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL - EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - PLEITO DE MINORAÇÃO - NÃO CABIMENTO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. **1. É lícita a cláusula de tolerância que estabelece o prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, independentemente de comprovação de caso fortuito ou força maior.** 2. Em que pese a expectativa frustrada pelo inadimplemento ser apta a trazer abalo emocional, o atraso na entrega pelo prazo de 2 meses não se afigura como abalo psíquico ensejador de dano moral.

(TJ-PR - APL: 13611631 PR 1361163-1 (Acórdão), Relator: Prestes Mattar, Data de Julgamento: 16/06/2015, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1594 29/06/2015). (Grifei).

Deste modo, o exame da ocorrência ou não de atraso na entrega da unidade imobiliária a originar o dever de pagar indenização à título de danos materiais e morais, deve levar em conta o exaurimento do prazo inicial considerando o prazo de tolerância que deve ser observado no limite de 180 (cento e oitenta) dias, conforme corretamente fixou o juízo de piso, não havendo que se falar em reforma da sentença nesse ponto.

Do Caso Fortuito e de Força Maior

Acerca da alegação de inexistir responsabilidade das construtoras/apelantes pelo atraso na conclusão da obra, face a ocorrência de fatos alheios a sua vontade a caracterizar caso



fortuito ou de força maior, impõe-se fazer algumas ponderações.

Em que pese a assente divergência doutrinária que cerca a definição da ocorrência de caso fortuito ou de força maior, sobretudo, entre as doutrinas civilista e administrativista, resta cónito que o elemento comum entre eles é a imprevisibilidade, ou seja, o fato ocorrido para ser considerado caso fortuito ou de força maior deve ser indispensavelmente imprevisível.

Por essa razão, não elide o inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega da obra, situações como carência de mão de obra, paralisações, greve de trabalhadores da construção civil, ausência de materiais e ocorrência de chuvas.

Isto porque, tais acontecimentos constituem intemperes intrínsecos a construção civil, integrando o risco da atividade da incorporadora/construtora, de modo que as apelantes devem estar prontas para enfrentá-las, até porque dispõe de razoável prazo de tolerância.

Nesse sentido, vejamos o posicionamento da jurisprudência pátria:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. **CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. MULTA CPC/73 475-J. 1. O injustificável atraso na entrega do imóvel, computado o prazo de tolerância, enseja a resolução do negócio com o retorno das partes ao estado anterior. 2. Chuvas, greves, carência de mão de obra e burocracia de órgãos públicos não configuram caso fortuito nem motivo de força maior, pois previsíveis e inerentes aos riscos do negócio.** 3. Incorporador inadimplente não tem direito a retenção de valores. 4. Em caso de sentença desconstitutiva e condenatória, os honorários devem ser fixados conforme o CPC/73 20, § 3º. 5. O termo inicial para a contagem do prazo quinzenal disposto no CPC/73 475-J é o da intimação para o pagamento.

(TJ-DF 20140111738639 DF 0043925-86.2014.8.07.0001, Relator: FERNANDO HABIBE, Data de Julgamento: 16/08/2017, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 05/09/2017). (Grifei).

APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONVERTIDO EM RETIVO. NÃO CONHECIDO. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO EXPRESSO. MÉRITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. **ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS. CHUVAS. GREVE. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. SITUAÇÕES INERENTES À PRÓPRIA ATIVIDADE. LUCRO CESSANTE. DESNECESSIDADE DE PROVA. MULTA POR ATRASO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO CONTRATO. INVIABILIDADE. SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. RECOMPOSIÇÃO DO VALOR DA MOEDA. AUSÊNCIA DE ACRÉSCIMOS AO CREDOR. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** 1. Consoante inteligência do artigo 523, 1º do Código de Processo Civil, não deve ser conhecido o Agravo de instrumento interposto pela Apelante, o qual foi convertido em agravo retido por este Tribunal de Justiça (fls. 171/172v), pois não houve requerimento expresso para sua apreciação em preliminar de apelação; **2. A suposta ocorrência de chuvas, greves e ausência de mão de obra qualificada não configuram hipóteses de caso fortuito ou força maior, porquanto são situações previsíveis e inerentes à atividade da Construtora. Assim, demonstrada a responsabilidade da Construtora pelo atraso, deve o adquirente ser indenizado;** 3. O atraso na entrega do imóvel gera danos aos compradores e, por isso, os lucros cessantes, nesses casos, não necessitam de comprovação dos prejuízos, existindo a sua presunção. Precedentes do STJ; [...] Recurso parcialmente provido.

(TJ-PE - APL: 4150816 PE, Relator: Stênio José de Sousa Neiva Coêlho, Data de Julgamento: 07/06/2016, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 21/06/2016). (Grifei).



Destarte, considerando que os eventos descritos pelas apelantes como justificadores do atraso na entrega da obra não configuram hipótese de caso fortuito ou de força maior, não há que se falar de desconstituição da responsabilidade das recorrentes por esse motivo.

Do Dano Moral

No que concerne a alegação das recorrentes de que o descumprimento contratual configuraria mero dissabor, inexistindo lesão ao estado emocional, psíquico ou a personalidade dos requerentes/apelados que justifique a fixação de indenização a título de dano moral, impõe-se tecer algumas considerações.

Como é sabido, a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, a presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade entre ambos.

Noutras palavras, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

Nesse sentido, preleciona a doutrina civilista pátria:

"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima".

(FELIPE, Jorge Franklin Alves. *Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito*. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).

O dano moral, portanto, é lesão que integra os direitos da personalidade, tal como o direito à vida, à liberdade, à intimidade, à privacidade, à honra (reputação), à imagem, à intelectualidade, à integridade física e psíquica, de forma mais ampla a dignidade da pessoa humana.

Nessa esteira, tem-se que configura dano moral aquela lesão que, excedendo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.

O diploma cível pátrio estabelece expressamente em seu art. 186, a possibilidade de reparação civil decorrente de ato ilícito, inclusive nas hipóteses em que o dano seja de caráter especificamente moral.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

No caso *sub examine*, os apelados firmaram com as construtoras apelantes em dezembro/2010, contratos de compra e venda objetivando a aquisição de uma unidade autônoma



na “Torre Pelicano” pertencente ao condomínio “Torre Dumont”, no valor total de R\$ 234.663,84 (duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos), com previsão inicial de entrega para junho/2014.

Outrossim, considerando a legalidade da cláusula de tolerância prevista em contrato até o limite de 180 (cento e oitenta) dias, o prazo final para a entrega da unidade imobiliária seria dezembro/2014, entretanto, conforme assentido pelas próprias construtoras requeridas/apelantes, até o ajuizamento da demanda em dezembro/2016, o imóvel ainda não havia sido entregue aos compradores.

Com efeito, o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega dos imóveis, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem dessa monta cria uma justa expectativa de uso pelos adquirentes, de forma que a sua frustração, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pela construtora na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVO NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. AUSÊNCIA DE PROVA DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA. Recurso conhecido e desprovido.

(2017.01834024-70, 174.393, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-08, Publicado em 2017-05-09) (Grifei).

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA RECORRENTE A CONFIABILIDADE DE UM NEGÓCIO JURÍDICO DOS MAIS SIGNIFICATIVOS, A AQUISIÇÃO DE SUA MORADIA. MERECE AINDA IMPORTÂNCIA O FATOR DA “CHANCE PERDIDA”, QUE IMPLICA NA FRUSTRAÇÃO DO NEGÓCIO ALMEJADO, ISTO É, NA NÃO CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO ESCOLHIDO, EM DETRIMENTO DE OUTROS. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(2017.01736900-54, 174.323, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-05-04). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS,



MATERIAIS REPRESENTADOS PELO (LUCRO CESSANTE). PREJUÍZOS PRESUMIDOS (PRECEDENTES - STJ). RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. **A r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa. Examinou todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada no importe de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento), ao mês desde a citação (art. 405 do Código de processo Civil) e correção monetária pelo INPC, desde a sentença, obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. (Precedentes).** [...]. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, NEGOU PROVIMENTO ao recurso de apelação. Confirma-se na integralidade a r. sentença a quo, nos termos da fundamentação exposta. (2017.02644652-73, 177.154, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-19, Publicado em 2017-06-26). (Grifei).

Revela-se, portanto, assente os prejuízos suportados pelos apelados, sendo evidente a frustração destes, que investiram seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel, e passam longo lapso temporal sem receber o bem, de modo que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial aos compradores/apelados, sendo fato gerador de danos morais os sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Desse modo, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, não merecendo reparo a decisão atacada nesse ponto.

Do Quantum Indenizatório

A justa definição do importe indenizatório a ser estabelecido em sede de dano extrapatrimonial, é sempre uma questão de significativa complexidade, uma vez que inexistente critério objetivo para determinação exata do valor adequado a compensar a dor, o constrangimento, e as demais correlatas lesões a personalidade da pessoa atingida.

Nesta senda, imperioso é o ensinamento de Teresa Ancona Lopes de Magalhães:

"A ofensa derivada de lesão a um direito da personalidade não pode ficar impune e, dentro do campo da responsabilidade civil, a sua reparação tem que ser a mais integral possível para que, caso não possam as coisas voltar ao estado em que se encontravam antes, tenha a vítima do dano, pelo menos alguma satisfação ou compensação e, dessa forma, possa ver minorado o seu padecimento".

(MAGALHÃES, Teresa Ancona Lopez de. *O Dano Estético*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais).

Na verdade, o objetivo da indenização pecuniária decorrente de dano moral, não é repor um desfalque patrimonial, mas representar para o lesionado uma satisfação igualmente moral ou, que seja, psicologicamente capaz de neutralizar ou mitigar em parte o sofrimento impingido.

Assim, inexistindo fundamento para a mensuração objetiva do *quantum*, deve o julgador arbitrá-lo mediante estimativa que considere a necessidade de, com a quantia, minorar a lesão imposta ao ofendido, sem, contudo, assentar-se em elementos unicamente subjetivos.

In casu, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se adequado o *quantum* indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), encontrando-



se, inclusive em consonância aos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência deste Tribunal em casos similares, conforme precedentes *in verbis*:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. **QUANTUM INDENIZATÓRIO. DANOS MORAIS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA**. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. **No caso dos autos, o valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em decorrência do atraso na entrega do imóvel, não desrespeita aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser mantido.** 2. **Não há de falar em redução da condenação em danos morais [...].** 3. Recurso conhecido e desprovido.

(TJ/PA – AP 2017.00997192-12, 171.693, Rel. Edinea Oliveira Tavares, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 07-03-2017, Publicado em 16-03-2017). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MATERIAIS MORAIS CONFIGURADOS. **DEVER DE INDENIZAR. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO PELO JUÍZO ORIGINÁRIO PARA R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS) PARA CADA UM DOS AUTORES, ATENDE OS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE DE ACORDO COM AS PECULIARIDADES DO CASO APRESENTADO.** CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

(TJ/PA – AP 2017.05108441-09, 183.738, Rel. Edinea Oliveira Tavares, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 21-11-2017, publicado em 29-11-2017). (Grifei).

Destarte, tem-se que o valor fixado em sentença, no importe total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pelos apelados, não sendo exacerbado ao ponto de ensejar a sua minoração.

Dos Lucros Cessantes

Acerca da fixação de lucros cessantes, impõe-se o reconhecimento da mora das construtoras, quando do atraso na entrega do bem, além da tolerância contratual, configurada de plano a partir do encerramento deste, sendo devidos alugueis, a título de lucros cessantes, como medida objetiva de aferição daquilo que os compradores/apelados teriam obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel, senão vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO COM APLICAÇÃO DE MULTA. 1. **Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.** 2. Agravo regimental a que se nega provimento com aplicação de multa (AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA



TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014). (Grifei).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. **1. Esta Corte Superior já firmou entendimento 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.**2. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013). (Grifei).

Outrossim, a variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato, é consagrada pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo da construtora.

Nesse sentido, recente julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. **1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado. 2. Em função dessa violação contratual, o juízo a quo determinou às agravantes que pagassem, a título de lucros cessantes, 1% (um por cento) do valor do imóvel; determinou que fosse aplicada a taxa de correção pelo INCC ou IPCA, sobre o saldo devedor, sendo aplicado o menor;** por fim, deferiu o pedido para que a os agravantes pagassem mensalmente 0,5% por cento do valor do imóvel, referente à cláusula penal, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais). 3. Agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada em relação ao pagamento de lucros cessantes, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano. 4. Em relação ao argumento de que no contrato já havia previsão de pagamento de 0,5% do preço da unidade e que, portanto, não caberia o pagamento de aluguéis mensais, não se sustenta, pois tal previsão refere-se a cláusula penal, cuja natureza é distinta da dos lucros cessantes e portanto, podem cumular. **5. Considero justo e razoável o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual mantenho o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada.** 6. As agravantes alegam a impossibilidade de substituição do índice de correção monetária, alegando que deve ser aplicado o INCC, por ser o índice contratualmente adotado. 7. Contudo, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do imóvel é cabível a utilização do IPCA, quando este é mais vantajoso para o consumidor em relação ao INCC. 8. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJ/PA – AP 2017.03777104-45, 180.167, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-08, publicado em 05-09-2017). (Grifei).

In casu, fixou o juízo primevo lucros cessantes no percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel previsto em contrato, dentro, portanto, do patamar consagrado pela jurisprudência pátria.

Assim, adequada revela-se a fixação de lucro cessantes no caso em apreciação, não se



evidenciando excessivo o percentual fixado, razão pela qual não merece reparo o *decisum* recorrido.

Da Inversão da Cláusula Penal

Por fim, destaca-se, inexistir na sentença testilhada qualquer menção a inversão de cláusula penal prevista em contrato, consoante arguido nos recursos apelatórios, razão pela qual despicienda se revela, qualquer discussão acerca da matéria no presente recurso.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** dos Recursos de Apelação e **NEGO-LHES PROVIMENTO** mantendo a sentença vergastada em sua integralidade, nos termos da fundamentação.

É como voto.

Belém, 18 de agosto de 2020.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora



APELAÇÃO CÍVEL N. 0719725-78.2016.8.14.0301

APELANTE: PDG CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO: FÁBIO RIVELLI – OAB/PA 21.074-A

APELANTE: BERLIM INCORPORADORA LTDA

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OAB/PA 13.179

APELADA: ANTÔNIA ANGELA BARROS SANTOS

APELADO: CLEBSON RODRIGUES DOS SANTOS

ADVOGADO: HUGO LEONARDO PÁDUA MERCES – OAB/PA 17.835 E OUTROS

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE TUTELA ESPECÍFICA E TUTELA REPARATÓRIA – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – ANÁLISE CONJUNTA DOS RECURSOS DAS CONSTRUTORAS APELANTES – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – REJEITADA – PARCERIA COMERCIAL – SOLIDARIEDADE ENTRE AS CONSTRUTORAS – ARTS. 7º E 25º, §1º DO CDC – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA – REJEITADA – ANÚNCIO DE JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE – AUSÊNCIA DE IRRESIGNAÇÃO DAS APELANTES – MÉRITO – VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA NO LIMITE DE 180 DIAS – CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR – INOCORRÊNCIA – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – *QUANTUM* INDENIZATÓRIO TOTAL FIXADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – ALUGUEIS FIXADOS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO – LEGALIDADE – VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA – INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL – INEXISTÊNCIA – SENTENÇA ESCORREITA – RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS.

Preliminar de Ilegitimidade Passiva

1 – Tratando-se de relação de consumo, existe solidariedade entre todos os fornecedores da cadeia de consumo relativamente aos serviços prestados, em observância ao art. 7º, Parágrafo único, e art. 25, §1º ambos do CDC.

2 – Construtoras que ao emprestarem suas marcas e prestígio no mercado para impulsionar as vendas e atingir o sucesso do empreendimento, atuam em parceria comercial, não havendo que se falar em ilegitimidade passiva destas. **Preliminar Rejeitada.**

Preliminar de Nulidade de Sentença

3 – Hipótese em que antes de prolatar sentença, o Juízo “*ad quo*” saneou o processo anunciando expressamente o julgamento antecipado da lide (ID. 1662475), sem que as apelantes tenham apresentado qualquer insurgência em relação a esta deliberação (ID. 1662476), não havendo,



portanto, que se falar em cerceamento de defesa e nulidade de sentença. **Preliminar Rejeitada.**

Mérito

4 – Cinge-se a controvérsia recursal a legalidade da cláusula de tolerância prevista em contrato; a ocorrência de caso fortuito e de força maior; a inoccorrência de danos morais e materiais; a adequação do *quantum* indenizatório; e a impossibilidade de inversão de cláusula penal.

5 – Com efeito, não se revela abusiva a “cláusula de tolerância” de 180 (cento e oitenta) dias prevista em contrato, visto que além de se tratar de prática comum no âmbito imobiliário, considerando os inúmeros fatores a ensejar alterações no andamento da edificação, tal possibilidade de prorrogação foi livremente pactuada pelos contratantes.

6 – Não elide o inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega da obra, situações como carência de mão de obra, paralisações, greve de trabalhadores da construção civil, ausência de materiais e ocorrência de chuvas, visto que tais acontecimentos constituem intemperes intrínsecos a construção civil, integrando o risco da atividade da incorporadora/construtora.

7 – O Descumprimento, injustificado do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, exaurindo inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, é elemento caracterizador de dano extrapatrimonial.

8 – Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso injustificado de obra que ultrapassa o mero dissabor, revelando-se, adequado o *quantum* indenizatório total fixado na sentença recorrida no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

9 – Outrossim, a variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrada pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo das construtoras.

10 – Por fim, destaca-se, inexistir na sentença testilhada qualquer menção a inversão de cláusula penal prevista em contrato, consoante arguido nos recursos apelatórios, razão pela qual despicienda se revela, qualquer discussão acerca da matéria no presente recurso.

11 – Recursos de Apelação **Conhecidos e Improvidos**, mantendo-se incólume a sentença vergastada.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na **Sessão Ordinária realizada em 18 de agosto de 2020**, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER** e **NEGAR PROVIMENTO** aos Recursos de



Apelação, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora Relatora

