



Número: **0014791-26.2013.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **15/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 40.000,00**

Processo referência: **0014791-26.2013.8.14.0301**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA (APELANTE)	
RIO MENDOZA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA (APELANTE)	GABRIEL PEREIRA DE CARVALHO CRUZ (ADVOGADO)
PATRICK ABDALA FONSECA GOMES (APELADO)	EMERSON ALMEIDA LIMA JUNIOR (ADVOGADO) ANDRE LUIZ SERRAO PINHEIRO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3965678	10/11/2020 13:28	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
2920046	10/11/2020 13:28	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
2920047	10/11/2020 13:28	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
2920045	10/11/2020 13:28	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0014791-26.2013.8.14.0301**

**APELANTE: MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA, RIO MENDOZA  
EMPREENDEMENTOS SPE LTDA**

**APELADO: PATRICK ABDALA FONSECA GOMES**

**RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**EMENTA**

**ACÓRDÃO Nº**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO Nº: 0014791-26.2013.8.14.0301**

**APELANTE: RIO MENDONZA EMPREENDEMENTOS SPE/LTDA E MARKO  
ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA**

**ADVOGADO: GABRIEL PEREIRA DE CARVALHO CRUZ (OAB/PA 18.073)**

**APELADO: PATRICK ABDALA FONSECA GOMES**

**ADVOGADO: ANDRÉ LUIZ SERRÃO PINHEIRO (OAB/PA 11.960)**

**ADVOGADO: EMERSON LIMA (OAB/PA 18.608)**

**RELATORA: DESª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. INSURGÊNCIA CONTRA A DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE ATÉ 365 DIAS, A CONDENAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E O QUANTUM FIXADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. CLAUSULA DE TOLERÂNCIA QUE ESTIPULA PRAZO DE PRORROGAÇÃO SUPERIOR A 180 DIAS É CONSIDERADA ABUSIVA, DEVENDO SER DESCONSIDERADOS OS DIAS EXCEDENTES PARA FINS DE RESPONSABILIZAÇÃO DOS APELANTES. CONSIDERAR VÁLIDO APENAS O PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS. ATRASO DE EMPREENDEMENTO VERIFICADO. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR. ATO ILÍCITO PASSÍVEL DE CONDENAÇÃO POR DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES NA ORDEM DE 0,5% SOBRE O VALOR DO CONTRATO É O PARÂMETRO USUALMENTE ADOTADO POR ESTA EGRÉGIA CORTE ESTADUAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO SOMENTE PARA CONSIDERAR VÁLIDA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE APENAS 180 DIAS, ESTIPULANDO O INÍCIO DA MORA DOS APELANTES EM FEVEREIRO DE 2012.**



## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

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

**Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**  
Relatora

## RELATÓRIO

### **ACÓRDÃO Nº**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO Nº: 0014791-26.2013.8.14.0301**

**APELANTE: RIO MENDONZA EMPREENDIMENTOS SPE/LTDA E MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA**

**ADVOGADO: GABRIEL PEREIRA DE CARVALHO CRUZ (OAB/PA 18.073)**

**APELADO: PATRICK ABDALA FONSECA GOMES**

**ADVOGADO: ANDRÉ LUIZ SERRÃO PINHEIRO (OAB/PA 11.960)**

**ADVOGADO: EMERSON LIMA (OAB/PA 18.608)**

**RELATORA: DESª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por **RIO MENDONZA EMPREENDIMENTOS SPE/LTDA E MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA** em face de sentença proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém que julgou procedentes os pedidos do apelado na Ação de Indenização por Danos Materiais cumulada com Lucros Cessantes.

A sentença impugnada reconheceu a ocorrência de ilícito civil ante a abusividade de cláusula de prorrogação de prazo de até 365 dias para a entrega do imóvel, julgando procedentes os pedidos constantes na inicial para: **a)** declarar nulo o parágrafo único da cláusula 11.1 do contrato firmado entre as partes e **b)** condenar subsidiariamente as requeridas ao pagamento de danos materiais correspondentes a 0,5% mensal do preço atualizado do imóvel desde julho de 2011 até junho de 2013, devidamente atualizado monetariamente pelo INPC, desde o atraso (Súmula 43, do STJ) e acrescido de juros de mora a partir da data da citação .

Em razões recursais (Id. 626494 – Pág. 2/21), os apelantes pugnam pela validade da cláusula de tolerância de até 365 dias ou que, pelo menos, seja considerado o prazo de prorrogação de 180 dias para a entrega da obra.

Alegam a existência de excludentes de responsabilidade para pagamento de



indenização em virtude da ocorrência de casos fortuitos e de força maior que as recorrentes enfrentaram para a conclusão do empreendimento, como greves dos trabalhadores da construção civil, escassez de materiais e descumprimentos de contratos por prestadores de serviço.

Acrescentam que não restou comprovado nos autos pelo recorrido o nexo causal entre a prorrogação de prazo para a entrega da obra e a suposta perda de valores a título de aluguel, ressaltando que o imóvel valorizou substancialmente durante a prorrogação na data da entrega.

Requerem que, em caso de manutenção da indenização fixada em sentença, que o pagamento compreenda o período de julho/2012 até dezembro/2012 (data do habite-se) ou de janeiro/2012 até dezembro/2012 ou janeiro/2012 até junho/2013.

Sustentam que a indenização a título de lucros cessantes na ordem de 0,5% (meio por cento) devem incidir sobre o valor pago pelo apelado até junho/2013 que corresponde a 30% do valor do imóvel.

Certidão de tempestividade recursal acostada aos autos (Id. 626494 – Pág. 37).

Contrarrazões apresentadas (Id. 626495 – Pág. 1/8), na qual o apelado pugna pela manutenção da sentença de primeiro grau em todos os seus termos.

Encaminhados ao Tribunal, vieram-me conclusos.

O Recurso foi recebido no duplo efeito (Id. 706008).

**É o relatório.**

**Decido.**

### **VOTO**

### **VOTO**

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

Prefacialmente, justifico o julgamento do presente recurso fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, *caput*, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

**Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo,**



adequado à espécie e com preparo regular (Id. 626494 – Pág. 22/24). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo seu conhecimento.

Pois bem.

O objeto do recurso cinge-se ao fato de que os apelantes aduzem a validade da cláusula contratual que estipula o prazo de prorrogação da entrega do imóvel em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias e que não houve qualquer ato ilícito que respalde a condenação das recorrentes nos presentes autos.

Importante salientar que o prazo previsto para a entrega da obra era julho de 2011, conforme cláusula 11.1 do contrato firmado entre as partes, sendo que no parágrafo primeiro da referida cláusula também consta o chamado prazo de tolerância que, no presente caso, foi estipulado até o limite de 365 dias (Id. 626491 – Pág. 33).

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

Neste sentido, colaciono julgados sobre o tema:

**APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. DEFERIDA. RENDIMENTO MENSAL INFERIOR AO PATAMAR ESTABELECIDO PELO CENTRO DE ESTUDOS. NÃO CONFIGURADO O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DESCONSIDERADO PARA O CONSUMIDOR O PRAZO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO FIXADO PELO AGENTE FINANCEIRO. FINALIDADE DE REPASSE DE RECURSOS A INCORPORADORA. **VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS.** DANOS MATERIAIS E MORAIS NÃO CARACTERIZADOS. I. No caso em tela, a codemandante faz jus ao benefício de AJG, uma vez que juntou aos autos documentos que demonstram que se enquadra na hipótese de concessão permitida pelo Centro de estudos deste Tribunal (05 salários mínimos mensais). II. Esta Câmara firmou entendimento no sentido de que o prazo para a conclusão da obra estabelecido no contrato de financiamento não afeta o prazo estabelecido no instrumento particular de compra e venda firmado entre o consumidor-adquirente e a fornecedora-vendedora, pois, cuida-se de prazo estabelecido entre o agente financeiro e a construtora e destina-se, unicamente, ao repasse de recursos financeiros à incorporadora. 2. **Tanto o mercado imobiliário quanto a jurisprudência deste****



**Tribunal têm considerado razoável prazo de tolerância de até 180 dias corridos para entrega da obra.** 3. No caso, não restou configurado o atraso na entrega da unidade, uma vez que as chaves foram entregues no prazo previsto no contrato firmado pelas partes. Afastadas as condenações à repetição de juros de obra e ao pagamento de danos morais. II. Recurso adesivo. Resta prejudicado o exame do recurso adesivo, que buscava indenização por lucros cessantes, em razão do resultado do julgamento do recurso de apelação. DERAM PROVIMENTO AO APELO E JULGARAM PREJUDICADO O RECURSO ADESIVO. (Apelação Cível, Nº 70081808263, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em: 31-07-2019). Grifo nosso.

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

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

Desse modo, mostra-se abusiva a cláusula do contrato em análise que



estipula o prazo de tolerância de até 365 dias além do período já determinado para a entrega da obra. Todavia, não se pode excluir a referida cláusula, cuja validade é aceita pela jurisprudência pátria, no entanto, devem ser desconsiderados os dias excedentes para fins de responsabilização do apelante. Nestes termos, o correto é considerar a tolerância de apenas 180 dias, como bem esmiuçado pelo STJ em acórdão proferido no REsp 1.582.318/RJ que restou assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra. 2. A compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil). 3. **No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância.** 4. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família. 5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos. 6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser



suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis. 7. **Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).** 8. **Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias,** o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação. 9. Recurso especial não provido. (REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017). Grifo nosso.

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

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

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. **CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS.** [...] PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS PREVISTOS NO CONTRATO. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. [...] **2. O caso fortuito**





e a força maior, reiteradamente alegado como justificativa para atrasos nas obras ou entrega de unidades habitacionais, não deve estar diretamente ligado a atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, tal como as alegadas e não provadas dificuldades para aquisição de cimento e aço, ou ainda a anormalidade no índice pluviométrico no ano de 2007, porquanto totalmente previsíveis por estas empresas que dispõem de maiores condições técnicas e financeiras para adaptarem-se ou enfrentarem possíveis adversidades mercadológicas se comparadas aos compradores e/ou consumidores, partes mais fracas da relação contratual. 3. Aquele que se dispõe a exercer determinada atividade no mercado de consumo responde pelos riscos desta atividade não sendo legítimo transferi-los ao promitente comprador. 4. [...] 12. Apelação conhecida e parcialmente provida. (2015.02845333-13, 149.369, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-08-06, Publicado em 2015-08-10). Grifo nosso

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ENTREGA DO HABITE-SE E TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL. ANÁLISE PREJUDICADA. **EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS PREJUÍZOS FINANCEIROS. RESSARCIMENTO. PROVA INEQUÍVOCA, VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E FUNDADO RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. PRESENTES. CONGELAMENTO DO SALDO DÉVEDOR. DETERMINAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ.**

1- A entrega do habite-se e o efetivo recebimento do imóvel em questão pelos agravados, sequer haviam ocorrido à época em que foi proferida a decisão agravada. Logo, não há como levar em consideração tais fatos, já que não contribuíram para a formação do convencimento do Juízo sobre os requisitos necessários ao deferimento do pleito de tutela antecipada formulado pelos autores/agravados; **2- A alegação de ausência de mão de obra, greve e chuva não configuram força maior capaz de eximir a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, haja vista sua previsibilidade, além de que o risco do empreendido não pode ser compartilhado com o consumidor.**

3- O contrato de aluguel e os respectivos comprovantes de pagamento são provas inequívocas da verossimilhança das alegações dos autores/agravados, em sede de tutela antecipada, quanto ao direito de ressarcimento dos prejuízos financeiros que serão suportados por conta da mora na entrega do bem imóvel adquirido da agravante; 4- O fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação em favor dos agravados configura-se diante dos prejuízos despendidos com o pagamento de alugueis de sua moradia, onde residem enquanto aguardam a entrega efetiva do empreendimento, e cuja mora não lhes pode ser atribuída em



decorrência do atraso na entrega do imóvel pela construtora agravante; 5- Diante do reconhecimento, pelo STJ, de que a correção monetária do saldo devedor é apenas um mero fator de atualização da moeda, bem ainda, que seu afastamento altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, deve ser reformada a decisão agravada, para determinar que seja aplicado o INCC, previsto em contrato, para correção do saldo devedor até a data limite para entrega da obra, e a após, deve ser substituído pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ? IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE, salvo se o INCC for menor; 6- Recurso conhecido e parcialmente provido, apenas para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até abril de 2011, e a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação. No mais, mantendo-se a decisão agravada. (2015.01557951-07, 145.776, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-05-04, Publicado em 2015-05-11). Grifo nosso

Por conseguinte, considerando o prazo final para a entrega da obra previsto no contrato para julho de 2011 e o prazo de tolerância de 180 dias, a mora do apelante resta comprovada a partir de fevereiro de 2012.

Com a ratificação do atraso na obra, resta consumado o ato ilícito gerador do dano material que deve obedecer aos ditames fixados pelo juízo singular, exceto quanto ao início do evento danoso que deve ser considerado a partir de fevereiro de 2012, com termo final em junho/2013 (entrega das chaves).

No que concerne aos lucros cessantes configurados em atraso na entrega de empreendimentos imobiliários, o STJ 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 (STJ - AgRg no Ag 1319473RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25062013, DJe 02122013; STJ, AgRg no REsp 1523955/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 11/12/2015).

Desse modo, os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudência que reconhece o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenizações pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro



cessante, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da compromitente vendedora.

Tais valores servem para ressarcir o consumidor pelo que deixou de ganhar se o imóvel fosse entregue na data acertada, vez que poderia ser alugado ou utilizado para outra destinação. Havendo atraso injustificado na entrega do apartamento é correta a condenação na indenização pelo dano material.

Nesse sentido, entendo cabível o ressarcimento do apelado pelo que deixou de auferir do imóvel, desde **fevereiro de 2012**, data a partir da qual evidenciou-se a mora na entrega do bem em questão até a entrega das chaves em **junho de 2013**.

Ademais, entendo que seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Egrégia Corte Estadual, o percentual correspondente aos referidos lucros cessantes devem ser arbitrados no importe de 0,5% (meio por cento) **sobre o valor do contrato**, a incidir do mês de atraso até a efetiva entrega das chaves do apartamento. Por conseguinte, não há que se falar em incidência de 0,5% (meio por cento) sobre o valor parcial pago pelo comprador até a entrega do imóvel.

Nesse sentido, colaciono julgados de minha relatoria:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERE PARCIALMENTE A TUTELA ANTECIPATÓRIA, INDEFERINDO OS LUCROS CESSANTES. TESE RECURSAL DE ERROR IN JUDICANDO. CARACTERIZAÇÃO. CABÍVEL A TUTELA PROVISÓRIA EM RELAÇÃO AOS LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJÚIZO DO PROMITENTE-COMPRADOR. PRECEDENTES DO STJ. IMPOSSIBILIDADE DE USUFRUIR DO IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE ALUGUEL NO PERÍODO DE ATRASO. BASE DE CÁLCULO. QUANTUM FIXADO NO 2º GRAU EM 0,5% DO VALOR CONTRATUAL DO IMÓVEL. RAZOABILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. PRUDENTE ARBITRÍO DO JUIZ. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (2018.01734221-88, 189.207, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-04-30, Publicado em 2018-05-03). grifo nosso.**

**EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS. ALEGAÇÃO DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE EM RAZÃO DO MAIOR ÍNDICE PLUVIOMÉTRICO DOS ÚLTIMOS 30 (TRINTA) ANOS. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE DANO MORAL.**



IMPROCEDÊNCIA. CONFIGURAÇÃO DO DANO EXTRAPATRIMONIAL. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. MINORAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES DA CORTE ESTADUAL. DECLARAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 939. RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. SENTENÇA REFORMADA PARA MINORAR A INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL PARA R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). **REDUÇÃO DO PERCENTUAL ARBITRADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES PARA 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR CONTRATO DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO.** RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (2018.03348006-03, 194.487, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-08-20, Publicado em 2018-08-21). grifo nosso.

Ante o exposto, **CONHEÇO** e **CONCEDO PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** apenas para considerar como válido o prazo 180 dias de tolerância para conclusão do empreendimento, devendo o atraso da obra ser considerado a partir de fevereiro de 2012.

**É como voto.**

**Belém-PA, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.**

**Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**  
**Relatora**

Belém, 10/11/2020



**ACÓRDÃO Nº**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO Nº: 0014791-26.2013.8.14.0301**

**APELANTE: RIO MENDONZA EMPREENDIMENTOS SPE/LTDA E MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA**

**ADVOGADO: GABRIEL PEREIRA DE CARVALHO CRUZ (OAB/PA 18.073)**

**APELADO: PATRICK ABDALA FONSECA GOMES**

**ADVOGADO: ANDRÉ LUIZ SERRÃO PINHEIRO (OAB/PA 11.960)**

**ADVOGADO: EMERSON LIMA (OAB/PA 18.608)**

**RELATORA: DES<sup>a</sup>. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**RELATÓRIO**

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por **RIO MENDONZA EMPREENDIMENTOS SPE/LTDA E MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA** em face de sentença proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém que julgou procedentes os pedidos do apelado na Ação de Indenização por Danos Materiais cumulada com Lucros Cessantes.

A sentença impugnada reconheceu a ocorrência de ilícito civil ante a abusividade de cláusula de prorrogação de prazo de até 365 dias para a entrega do imóvel, julgando procedentes os pedidos constantes na inicial para: **a)** declarar nulo o parágrafo único da cláusula 11.1 do contrato firmado entre as partes e **b)** condenar subsidiariamente as requeridas ao pagamento de danos materiais correspondentes a 0,5% mensal do preço atualizado do imóvel desde julho de 2011 até junho de 2013, devidamente atualizado monetariamente pelo INPC, desde o atraso (Súmula 43, do STJ) e acrescido de juros de mora a partir da data da citação .

Em razões recursais (Id. 626494 – Pág. 2/21), os apelantes pugnam pela validade da cláusula de tolerância de até 365 dias ou que, pelo menos, seja considerado o prazo de prorrogação de 180 dias para a entrega da obra.

Alegam a existência de excludentes de responsabilidade para pagamento de indenização em virtude da ocorrência de casos fortuitos e de força maior que as recorrentes enfrentaram para a conclusão do empreendimento, como greves dos trabalhadores da construção civil, escassez de materiais e descumprimentos de contratos por prestadores de serviço.

Acrescentam que não restou comprovado nos autos pelo recorrido onexo causal entre a prorrogação de prazo para a entrega da obra e a suposta perda de valores a título de aluguel, ressaltando que o imóvel valorizou substancialmente durante a prorrogação na data da entrega.

Requerem que, em caso de manutenção da indenização fixada em sentença, que o pagamento compreenda o período de julho/2012 até dezembro/2012 (data do habite-se) ou de janeiro/2012 até dezembro/2012 ou janeiro/2012 até junho/2013.

Sustentam que a indenização a título de lucros cessantes na ordem de 0,5%



(meio por cento) devem incidir sobre o valor pago pelo apelado até junho/2013 que corresponde a 30% do valor do imóvel.

Certidão de tempestividade recursal acostada aos autos (Id. 626494 – Pág. 37).

Contrarrazões apresentadas (Id. 626495 – Pág. 1/8), na qual o apelado pugna pela manutenção da sentença de primeiro grau em todos os seus termos.

Encaminhados ao Tribunal, vieram-me conclusos.

O Recurso foi recebido no duplo efeito (Id. 706008).

**É o relatório.**

**Decido.**



## VOTO

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

Prefacialmente, justifico o julgamento do presente recurso fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, *caput*, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

**Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e com preparo regular (Id. 626494 – Pág. 22/24). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo seu conhecimento.**

Pois bem.

O objeto do recurso cinge-se ao fato de que os apelantes aduzem a validade da cláusula contratual que estipula o prazo de prorrogação da entrega do imóvel em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias e que não houve qualquer ato ilícito que respalde a condenação das recorrentes nos presentes autos.

Importante salientar que o prazo previsto para a entrega da obra era julho de 2011, conforme cláusula 11.1 do contrato firmado entre as partes, sendo que no parágrafo primeiro da referida cláusula também consta o chamado prazo de tolerância que, no presente caso, foi estipulado até o limite de 365 dias (Id. 626491 – Pág. 33).

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

Neste sentido, colaciono julgados sobre o tema:

**APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. DEFERIDA. RENDIMENTO MENSAL INFERIOR AO PATAMAR ESTABELECIDO PELO CENTRO DE ESTUDOS. NÃO CONFIGURADO O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.**



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

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MORA DA CONSTRUTORA. **PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE.** LUCROS CESSANTES. TERMO INICIAL. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Havendo mora na entrega de imóvel, surge o dever de reparar o dano ao comprador na forma de lucros cessantes, que corresponde ao valor do aluguel de imóvel semelhante à época da mora da construtora. 2. **É válida a cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel, desde que devidamente pactuada no contrato.** 3. O período de mora da construtora, para fins de cômputo da indenização por lucros cessantes, deve ter como início o dia seguinte após o fim do prazo de tolerância, findando com a imissão na posse ou entrega das chaves ao comprador do imóvel. 4. Apelo conhecido e provido, reformando-se a sentença apenas quanto ao período em que são devidos lucros cessantes à compradora. Em razão do provimento do recurso, é cabível a redistribuição dos ônus da sucumbência, alterando-se a proporção a ser suportada por cada parte (30% do total para a Autora e 70% do total para a Ré). Honorários recursais majorados de 10% para 12% sobre o valor da condenação, cabendo apenas à Apelada sucumbente arcar com o acréscimo de





2%, mas fica suspensa a exigibilidade por ser beneficiária da justiça gratuita. (TJ/DFT. Acórdão n.1163559, 20160111251864APC, Relator: ROBERTO FREITAS 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 27/03/2019, Publicado no DJE: 08/04/2019). Grifo nosso.

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

Desse modo, mostra-se abusiva a cláusula do contrato em análise que estipula o prazo de tolerância de até 365 dias além do período já determinado para a entrega da obra. Todavia, não se pode excluir a referida cláusula, cuja validade é aceita pela jurisprudência pátria, no entanto, devem ser desconsiderados os dias excedentes para fins de responsabilização do apelante. Nestes termos, o correto é considerar a tolerância de apenas 180 dias, como bem esmiuçado pelo STJ em acórdão proferido no REsp 1.582.318/RJ que restou assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra. 2. A compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil). 3. **No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância.** 4. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora



regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família. 5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratempos. 6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis. 7. **Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).** 8. **Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias,** o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação. 9. Recurso especial não provido. (REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017). Grifo nosso.

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

Com efeito, tais fatos não se afiguram como hipóteses de caso



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

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. **CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS.** [...] PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS PREVISTOS NO CONTRATO. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. [...] **2. O caso fortuito e a força maior, reiteradamente alegado como justificativa para atrasos nas obras ou entrega de unidades habitacionais, não deve estar diretamente ligado a atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, tal como as alegadas e não provadas dificuldades para aquisição de cimento e aço, ou ainda a anormalidade no índice pluviométrico no ano de 2007, porquanto totalmente previsíveis por estas empresas que dispõem de maiores condições técnicas e financeiras para adaptarem-se ou enfrentarem possíveis adversidades mercadológicas se comparadas aos compradores e/ou consumidores, partes mais fracas da relação contratual. 3. Aquele que se dispõe a exercer determinada atividade no mercado de consumo responde pelos riscos desta atividade não sendo legítimo transferi-los ao promitente comprador. 4.** [...] 12. Apelação conhecida e parcialmente provida. (2015.02845333-13, 149.369, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-08-06, Publicado em 2015-08-10). Grifo nosso

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ENTREGA DO HABITE-SE E TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL. ANÁLISE PREJUDICADA. **EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS** PREJUÍZOS FINANCEIROS. RESSARCIMENTO. PROVA INEQUÍVOCA, VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E FUNDADO RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. PRESENTES. CONGELAMENTO DO SALDO DÉVEDOR. DETERMINAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ. 1- A entrega do habite-se e o efetivo recebimento do imóvel em questão pelos agravados, sequer haviam ocorrido à época em que foi proferida a decisão agravada. Logo, não há como levar em consideração tais fatos, já que não contribuíram para a formação do



convencimento do Juízo sobre os requisitos necessários ao deferimento do pleito de tutela antecipada formulado pelos autores/agravados; **2- A alegação de ausência de mão de obra, greve e chuva não configuram força maior capaz de eximir a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, haja vista sua previsibilidade, além de que o risco do empreendido não pode ser compartilhado com o consumidor.**

3- O contrato de aluguel e os respectivos comprovantes de pagamento são provas inequívocas da verossimilhança das alegações dos autores/agravados, em sede de tutela antecipada, quanto ao direito de ressarcimento dos prejuízos financeiros que serão suportados por conta da mora na entrega do bem imóvel adquirido da agravante; 4- O fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação em favor dos agravados configura-se diante dos prejuízos despendidos com o pagamento de alugueis de sua moradia, onde residem enquanto aguardam a entrega efetiva do empreendimento, e cuja mora não lhes pode ser atribuída em decorrência do atraso na entrega do imóvel pela construtora agravante; 5- Diante do reconhecimento, pelo STJ, de que a correção monetária do saldo devedor é apenas um mero fator de atualização da moeda, bem ainda, que seu afastamento altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, deve ser reformada a decisão agravada, para determinar que seja aplicado o INCC, previsto em contrato, para correção do saldo devedor até a data limite para entrega da obra, e a após, deve ser substituído pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ? IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE, salvo se o INCC for menor; 6- Recurso conhecido e parcialmente provido, apenas para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até abril de 2011, e a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação. No mais, mantendo-se a decisão agravada. (2015.01557951-07, 145.776, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-05-04, Publicado em 2015-05-11). Grifo nosso

Por conseguinte, considerando o prazo final para a entrega da obra previsto no contrato para julho de 2011 e o prazo de tolerância de 180 dias, a mora do apelante resta comprovada a partir de fevereiro de 2012.

Com a ratificação do atraso na obra, resta consumado o ato ilícito gerador do dano material que deve obedecer aos ditames fixados pelo juízo singular, exceto quanto ao início do evento danoso que deve ser considerado a partir de fevereiro de 2012, com termo final em junho/2013 (entrega das chaves).

No que concerne aos lucros cessantes configurados em atraso na entrega de empreendimentos imobiliários, o STJ 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 (STJ - AgRg no Ag 1319473RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013; STJ, AgRg no REsp 1523955/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 11/12/2015).

Desse modo, os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudência que reconhece o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenizações pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessante, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da compromitente vendedora.

Tais valores servem para ressarcir o consumidor pelo que deixou de ganhar se o imóvel fosse entregue na data acertada, vez que poderia ser alugado ou utilizado para outra destinação. Havendo atraso injustificado na entrega do apartamento é correta a condenação na indenização pelo dano material.

Nesse sentido, entendo cabível o ressarcimento do apelado pelo que deixou de auferir do imóvel, desde **fevereiro de 2012**, data a partir da qual evidenciou-se a mora na entrega do bem em questão até a entrega das chaves em **junho de 2013**.

Ademais, entendo que seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Egrégia Corte Estadual, o percentual correspondente aos referidos lucros cessantes devem ser arbitrados no importe de 0,5% (meio por cento) **sobre o valor do contrato**, a incidir do mês de atraso até a efetiva entrega das chaves do apartamento. Por conseguinte, não há que se falar em incidência de 0,5% (meio por cento) sobre o valor parcial pago pelo comprador até a entrega do imóvel.

Nesse sentido, colaciono julgados de minha relatoria:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERE PARCIALMENTE A TUTELA ANTECIPATÓRIA, INDEFERINDO OS LUCROS CESSANTES. TESE RECURSAL DE ERROR IN JUDICANDO. CARACTERIZAÇÃO. CABÍVEL A TUTELA PROVISÓRIA EM RELAÇÃO AOS LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE-COMPRADOR. PRECEDENTES DO STJ. IMPOSSIBILIDADE DE USUFRUIR DO IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE ALUGUEL NO PERÍODO DE ATRASO. BASE**



**DE CÁLCULO. QUANTUM FIXADO NO 2º GRAU EM 0,5% DO VALOR CONTRATUAL DO IMÓVEL. RAZOABILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. PRUDENTE ARBITRÍO DO JUIZ. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (2018.01734221-88, 189.207, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-04-30, Publicado em 2018-05-03). grifo nosso.**

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS. ALEGAÇÃO DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE EM RAZÃO DO MAIOR ÍNDICE PLUVIOMÉTRICO DOS ÚLTIMOS 30 (TRINTA) ANOS. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. IMPROCEDÊNCIA. CONFIGURAÇÃO DO DANO EXTRAPATRIMONIAL. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. MINORAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES DA CORTE ESTADUAL. DECLARAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 939. RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. SENTENÇA REFORMADA PARA MINORAR A INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL PARA R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). **REDUÇÃO DO PERCENTUAL ARBITRADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES PARA 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR CONTRATO DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO.** RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (2018.03348006-03, 194.487, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-08-20, Publicado em 2018-08-21). grifo nosso.

Ante o exposto, **CONHEÇO** e **CONCEDO PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** apenas para considerar como válido o prazo 180 dias de tolerância para conclusão do empreendimento, devendo o atraso da obra ser considerado a partir de fevereiro de 2012.

**É como voto.**

**Belém-PA, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.**

**Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**Relatora**



**ACÓRDÃO Nº**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO Nº: 0014791-26.2013.8.14.0301**

**APELANTE: RIO MENDONZA EMPREENDIMENTOS SPE/LTDA E MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA**

**ADVOGADO: GABRIEL PEREIRA DE CARVALHO CRUZ (OAB/PA 18.073)**

**APELADO: PATRICK ABDALA FONSECA GOMES**

**ADVOGADO: ANDRÉ LUIZ SERRÃO PINHEIRO (OAB/PA 11.960)**

**ADVOGADO: EMERSON LIMA (OAB/PA 18.608)**

**RELATORA: DESª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. INSURGÊNCIA CONTRA A DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE ATÉ 365 DIAS, A CONDENAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E O QUANTUM FIXADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA QUE ESTIPULA PRAZO DE PRORROGAÇÃO SUPERIOR A 180 DIAS É CONSIDERADA ABUSIVA, DEVENDO SER DESCONSIDERADOS OS DIAS EXCEDENTES PARA FINS DE RESPONSABILIZAÇÃO DOS APELANTES. CONSIDERAR VÁLIDO APENAS O PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS. ATRASO DE EMPREENDIMENTO VERIFICADO. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR. ATO ILÍCITO PASSÍVEL DE CONDENAÇÃO POR DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES NA ORDEM DE 0,5% SOBRE O VALOR DO CONTRATO É O PARÂMETRO USUALMENTE ADOTADO POR ESTA EGRÉGIA CORTE ESTADUAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO SOMENTE PARA CONSIDERAR VÁLIDA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE APENAS 180 DIAS, ESTIPULANDO O INÍCIO DA MORA DOS APELANTES EM FEVEREIRO DE 2012.**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

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

**Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**  
**Relatora**

