



Processo nº 0000241-89.2014.8.14.0301
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado
Recurso: Apelação
Comarca: Belém/PA
Apelantes: Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 LTDA.
Apelada: Keila da Costa Barbosa
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA.

1) Não há que se falar em extinção ou suspensão do presente feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, diante da iliquidez da condenação.

2) É sabido que a aplicação do prazo de tolerância é possível desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias, pelo o que a prorrogação contida na cláusula 7.1.1 é válida.

2.1) Entretanto, fatos como escassez de mão de obra e de material não justificam a demora indeterminada do empreendimento, eis que estes fatores se configuram em fatos previsíveis inerentes ao risco da atividade econômica (artigo 14 do CDC), não se configurando como caso fortuito ou de força maior para exclusão da responsabilidade, não podendo 0000241 prorrogar o contrato indeterminadamente. Atraso na entrega da obra configurado.

2.2) Ressalta-se que, apesar da autora afirmar na petição inicial que o imóvel já se encontrava pronto na data da propositura da ação, observo que a mora da Construtora se manteve em razão de restar impossibilitada a pactuação de contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, eis que a empresa estava com o nome inscrito no SERASA.

3) Condenação em danos materiais devida, situação que não exige comprovação (dano in re ipsa). Entretanto, no que se refere ao período da indenização, em razão da validade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, reformo a sentença para fixar como termo inicial da indenização por lucros cessantes a data de 01/02/2013.

4) Apesar do fato de que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, analisando os autos verifico que não se tem notícias nos autos a respeito da entrega do referido bem, pelo o que se presume que ele ainda não foi entregue, o que importa em mora de mais de 7 (sete) anos, configurando, pois, atraso excessivo a fundamentar a indenização.

4.1) É necessário quantificar a lesão sofrida com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com a devida correlação entre o dano gerado e a realidade dos fatos, pelo o que conluo pela correta fixação pelo juízo 'a quo' e a manutenção do quantum arbitrado na sentença combatida, face ao decurso de largo período (sete anos) de mora.

5) Impossibilidade de congelamento do saldo devedor. Todavia, fixo o índice a ser observado, a saber, o IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, salvo se o INCC for menor, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, incluído o prazo de



prorrogação de 180 dias.

6) Recurso conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em CONHECER DO APELO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exmo. Des. Constantino Augusto Guerreiro.

Belém (PA), 18 de dezembro de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por PROJETO IMOBILIÁRIO VIVER ANANINDEUA SPE 40 LTDA., em face de sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Materiais e Morais (processo nº 0000241-89.2014.8.14.0301), movida por KEILA DA COSTA BARBOSA, que julgou parcialmente procedente a ação intentada para declarar a abusividade da cláusula de prorrogação de 180 dias da entrega do imóvel e, por via de consequência: (1) condenar a requerida ao pagamento de danos materiais, no valor de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, por mês de atraso desde 01/08/2012 até a data da efetiva entrega do imóvel, valor este a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde 01/08/2012, acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da data da citação, em se tratando relação contratual (mora “ex personae”), mantendo-se a tutela antecipada anteriormente concedida neste particular; (2) condenar a demandada a pagar a autora, a título de dano moral, o valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data de publicação desta decisão, acrescido de juros de mora legais a partir da data da citação (27/01/2014 – fls. 104/105), em se tratando relação contratual (mora “ex personae”) e; (3) entendeu pelo congelamento do saldo devedor desde maio de 2011, sob pena de lhe ser cominado outras penalidades. Por fim, condenou a requerida aos ônus sucumbenciais relativamente as custas processuais e honorários advocatícios que arbitrou em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação devidamente atualizado.

Em suas razões recursais (fls.254/275), a Construtora recorrente se deparou, durante a execução das obras, com situações inesperadas e imprevisíveis que obstou o prosseguimento da construção em seu curso regular, quais sejam, a falta de mão de obra e especializada e de materiais de alta qualidade compatíveis com o empreendimento. Assim, entende ser caso de excludente de ilicitude por caso fortuito e força maior, não existindo ato ilícito a lhe ser imputado.

Além disso, assevera que a ocorrência de caso fortuito e força maior são hipóteses expressamente previstas no contrato celebrado entre as partes para prorrogação do prazo de entrega do imóvel. Logo, entende que a prorrogação da data de conclusão das obras está amparada juridicamente,



de modo que não há que se falar em inadimplência da Construtora.

Alega que a autora não acostou aos autos qualquer documento que comprovasse que esta incorreu em qualquer tipo de prejuízo de ordem material, bem como que não houve comprovação de que o imóvel possuía destinação comercial do imóvel, devendo, pois, ser afastada a indenização por danos materiais.

Sustenta, ainda, que a simples não realização do contrato configura-se como mero dissabor, não sendo passível de indenização, pelo o que defende que não restou demonstrado prejuízo moral à autora.

Eventualmente, em caso de manutenção da condenação, requer que o quantum arbitrado em sentença seja minorado e que os juros de mora incidam somente a partir da data do arbitramento do dano.

Por fim, defende a impossibilidade de congelamento do saldo devedor, eis que a correção monetária não constitui ganho de capital, mas sim, apenas simples manutenção do poder de compra da moeda.

Houve oferta de contrarrazões ao recurso (fls. 280/291), requerem o improvimento do apelo. O recurso foi recebido, em decisão de fl. 292, no efeito devolutivo no que tange a tutela antecipada e no duplo efeito quanto as demais partes dispositivas da sentença.

Em 13/10/2016, a Construtora apelante peticionou nos autos, requerendo a impositiva suspensão do processo, em razão do deferimento do pedido de recuperação judicial (fls. 318/319).

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

Em 20/01/2020, a apelante peticionou nos autos, requerendo a extinção da ação, ante a impossibilidade de seu prosseguimento após a aprovação do plano de recuperação judicial (fls. 365/367-v).

A apelada, após intimada das petições, requereu o prosseguimento normal do feito (fl. 375). É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento por videoconferência.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço da Apelação Cível, em consonância com o Enunciado Administrativo nº 02, do C. STJ e com o Enunciado nº 01 deste E. TJPA.

Primeiramente, no que se refere ao pedido de suspensão do processo em decorrência da recuperação judicial (fls. 318/319), é sabido que a suspensão dos processos ocorrerá no período improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias contado do deferimento do processo de recuperação, nos termos do artigo 6º, §4º da Lei 11.101/2006.

Assim, tendo por consideração que o deferimento ocorreu em 16/09/2016, concluo que a suspensão requerida não é mais cabível.

De igual modo, entendo que também não merece prosperar o pedido de extinção do feito, em razão da aprovação do plano de recuperação judicial (fls. 365/367-v).

O artigo 6º, §1º da Lei 11.101/2005 (Lei de Falências) dispõe expressamente que as ações que versarem sobre quantia ilíquida terão prosseguimento no juízo em que estiverem se processando, não se submetendo as hipóteses de suspensão decorrente do deferimento do processamento da recuperação judicial, conforme se verifica:



Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.

§ 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida.

Sobre o assunto, o Superior Tribunal de Justiça firmou o seu entendimento no sentido de que as ações que demandam quantia ilíquida devem tramitar no juízo respectivo até a eventual definição de crédito líquido. Neste sentido:

(...)

2. A jurisprudência da Segunda Seção desta STJ é assente no que concerne à aplicação do art. 6º, § 1º, da Lei n. 11.101/2005 às ações cíveis ilíquidas - como no caso em exame -, fixando a competência em tais casos em favor do juízo cível competente, excluído o juízo universal falimentar. Precedentes: CC 122.869/GO, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/10/2014, DJe 2/12/2014; CC 119.949/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 12/9/2012, DJe 17/10/2012.

3. A Quarta Turma desta Corte Superior, por ocasião do julgamento do AgRg no REsp 1.471.615/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, julgado em 16/9/2014, DJe 24/9/2014, assentou que se fixa a competência do juízo cível competente, por exclusão do juízo universal falimentar, tenha sido, ou não, a demanda ilíquida interposta antes da decretação da quebra ou da recuperação judicial: "A decretação da falência, a despeito de instaurar o juízo universal falimentar, não acarreta a suspensão nem a atração das ações que demandam quantia ilíquida: se elas já tinham sido ajuizadas antes, continuam tramitando no juízo onde foram propostas; se forem ajuizadas depois, serão distribuídas normalmente segundo as regras gerais de competência. Em ambos os casos, as ações tramitarão no juízo respectivo até a eventual definição de crédito líquido. (...) (REsp 1643856/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 13/12/2017, DJe 19/12/2017) (grifo nosso).

Feitas essas considerações e versando a presente ação acerca de Indenização por Danos Materiais e Morais, em razão de atraso na entrega de obra, na qual se discute o acerto ou não de condenação ilíquida, não há que se falar em extinção do feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento. Ressalte-se que a compradora, por meio da petição de fl. 375, manifestou-se pela discordância do valor reconhecido pela apelante no Plano de Recuperação Judicial, pelo o que a condenação da recorrente não pode ser tida como líquida e incontroversa.

Desta forma, diante da iliquidez da condenação, indefiro o pedido de extinção do feito.

Pois bem. Passo ao mérito do recurso.

Analisando os autos verifico que a data prevista para a entrega do imóvel era julho de 2012, conforme item E do quadro resumo do contrato de promessa de compra e venda (fl. 35) que, somada à cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (cláusula 7.1.1 do contrato – fl. 49), temos uma prorrogação da data da entrega para janeiro de 2013.

Veja-se, de antemão, que muito embora o juízo ‘a quo’ tenha entendido pela abusividade da cláusula que prevê o prazo de tolerância, é sabido que sua aplicação é possível desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias, o que corresponde a imprevistos que possam ocorrer, como chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, entre outros.

Entretanto, além do prazo de 180 (cento e oitenta) dias acima mencionado,



a Construtora entende que lhe era também permitido prorrogar o contrato por tantos dias quanto forem o retardamento causado por casos fortuitos e força maior, em decorrência da cláusula 7.1.2 do contrato (fl.49) e que, assim, inexistiria ato ilícito a lhe ser imputado.

Não obstante esta alegação, verifica-se que a cláusula 7.1.1 já previu a prorrogação do prazo de entrega para o prazo limite permitido de 180 (cento e oitenta) dias, assim, não é possível considerar outra cláusula (7.2.1) prorrogando o termo final para além disso, ainda mais se tratando de prazo indeterminado, restando confirmada, portanto, sua abusividade.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra.
2. A compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil).
3. No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância.
4. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família.
5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção DESDE QUE CONTRATADA COM PRAZO DETERMINADO E RAZOÁVEL, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos.
6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis.
7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).
8. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o



consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.

9. Recurso especial não provido. (STJ. REsp nº 1.582.318/RJ. Terceira Turma. Min. Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva. Data de Julgamento 12/092017. DJe 21/09/2017) (grifo nosso).

Ressalta-se, ainda, que a escassez de mão de obra e de matéria prima qualificada não justificam a demora indeterminada do empreendimento. Isto porque, estes fatores configuram-se em fatos previsíveis inerentes ao risco da atividade econômica, não se configurando como caso fortuito ou de força maior para exclusão da responsabilidade, tanto é que são eles que justificam a previsão do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Ademais, conforme preleciona o artigo 14 do CDC, o fornecedor de serviços responde, independentemente de culpa, pelos danos causados aos consumidores na prestação do serviço, ensejando, portanto, na responsabilidade objetiva das Construtoras. Assim, não é viável transferir ao consumidor ônus cuja causa não lhe pertence, não podendo tal demora prorrogar o prazo de entrega da obra.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ. AFASTAMENTO DA MULTA MORATÓRIA SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. ARGUMENTOS APRESENTADOS DE FORMA GENÉRICA E INSURGÊNCIA QUE NÃO IMPUGNA OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. NÃO CONHECIMENTO DO PONTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PRETENDIDA PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL, QUANTO A EVENTOS QUE NÃO EXIMIRIAM A SUA RESPONSABILIDADE. DILAÇÃO PROBATÓRIA IRRELEVANTE AO DESLINDE DO PROCESSO. MÉRITO. FALTA DE ATRASO, PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA E ALTERAÇÃO DA DATA FINAL PARA A ENTREGA DA OBRA. TESE PARCIALMENTE PROVIDA. APLICAÇÃO DO LAPSO TEMPORAL PREVISTO NO CONTRATO DE MÚTUO FIRMADO ENTRE A AUTORA E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RETARDO EM RAZÃO DA ESCASSEZ DE MÃO DE OBRAS E PROLONGADO PERÍODO DE CHUVAS, QUE SE TRATAM DE EVENTOS PREVISÍVEIS E QUE NÃO TÊM O CONDÃO DE AFASTAR A RESPONSABILIDADE DA RÉ, JÁ QUE INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE DESEMPENHADA. DESCUMPRIMENTO EVIDENCIADO NOS AUTOS. AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS JUROS DA OBRA. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ QUE A AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR, SE INICIA APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL E QUE DURANTE O PERÍODO DE CONSTRUÇÃO, HÁ INCIDÊNCIA DE JUROS. PREJUÍZO QUE DEVE SER REPARADO. SENTENÇA MANTIDA. "O comprador responde pelos juros de pré-amortização durante a fase de construção até a data prevista contratualmente para a entrega do imóvel. Os valores pagos após esse marco final devem ser restituídos na forma simples pela construtora que deu causa ao atraso e à prorrogação do período de cobrança daquele encargo." (TJ-SC - AC: 05036216820128240038 Joinville 0503621-68.2012.8.24.0038, Relator: Bettina Maria Maresch de Moura, Data de Julgamento: 21/03/2019, Quarta Câmara de Direito Civil) (grifo nosso).

A ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA NÃO É MOTIVO APTO A AFASTAR A RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. Empresa de empreendimentos atrasou a entrega de unidades imobiliárias e alegou caso fortuito, uma vez que o atraso se deu em virtude da escassez de mão de obra qualificada. Para os Desembargadores, a falta de mão de obra na construção civil não constitui fato imprevisível ou inevitável, pois se trata de aspecto inerente ao risco do negócio. No caso, a entrega da obra ultrapassou, inclusive, o prazo de tolerância previsto no contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel. Assim, o Colegiado entendeu que deve a construtora indenizar o consumidor pelos lucros cessantes, bem como responder pela cláusula penal contratual, haja vista os institutos possuírem naturezas jurídicas diversas, uma reparatória e a outra moratória. (TJ-DFT. Acórdão nº 828.203. 20130111102748APC, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA, Revisor: ALFEU MACHADO,



3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 22/10/2014, Publicado no DJE: 03/11/2014) (grifo nosso).

Diante disso, entendo que a sentença merece ser reformada quanto a validade da prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, entretanto, apesar da validade da cláusula, observo que a ação foi ajuizada em 07/01/2014, pelo o que entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte da Construtora.

Veja-se que, apesar da autora afirmar na petição inicial que o imóvel já se encontrava pronto na data da propositura da ação, observo que não há nos autos comprovação de entrega do imóvel, nem mesmo da expedição do habite-se que possibilitasse o financiamento da parcela final e, conseqüentemente, a imissão da autora na posse do imóvel.

Pelo contrário, concluo que a mora da Construtora se manteve em razão de restar impossibilitada a pactuação de contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, eis que a empresa estava com o nome inscrito no SERASA, conforme demonstrado no documento de fl. 99.

Assim, dada a caracterização da mora da Construtora, em razão de descumprimento contratual, válido é se falar em concessão de parcela indenizatória à consumidora, a título de lucros cessantes.

E, muito embora a Construtora sustente que o autor não trouxe aos autos qualquer comprovação do prejuízo material que lhe acometeu, não se pode esquecer que nessas situações o dano é presumido, in re ipsa, sendo ônus do vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos presentes autos. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTO. CONCLUSÃO ALCANÇADA MANTIDA. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

[...]

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

3. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos. (STJ, EDcl no AgRg no AREsp 695.135/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 27/03/2017) (grifo nosso).

Sintonizado com o entendimento do STJ, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, há muito já se firmou em igual sentido, como se observa in verbis:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. HIPÓTESE DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO VERIFICADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INCABÍVEL AO CASO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (...)

III - Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem, sendo, por isso, considerado presumido o dano e, conseqüentemente, cabível a aplicação de lucros cessantes, sendo pertinente que este se aplique no patamar de 0,5% sobre o valor do bem. (...) (TJPA – AI 0005816-40.2016.8.14.0000. 1ª Turma de Direito Privado. Rel. Gleide Pereira de Moura. Data de julgamento: 24/04/2018) (grifo nosso).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO IMOTIVADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO PRESUMIDO. ÔNUS DA CONSTRUTORA DE PRODUZIR PROVA EM SENTIDO. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA. REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC/73 OBSERVADOS. ACERTADA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA. AUSÊNCIA DE NOVOS ARGUMENTOS CAPAZES DE ALTERAR O ENTENDIMENTO DA DECISÃO



MONOCRÁTICA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Sendo incontroverso o atraso na entrega e não comprovados os motivos que configurariam o conhecido caso fortuito, a verossimilhança da alegação resta atendida. 2. A jurisprudência do STJ e do TJPA é uníssona no sentido de ser presumido o dano oriundo do atraso imotivado da entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, restando possível a antecipação de tutela relativa aos lucros cessantes. Recurso Conhecido e desprovido à unanimidade. (TJPA – AI 0023801-56.2015.8.14.0000. 2ª Turma de Direito Privado. Rel. Edinea Oliveira Tavares. Data de Julgamento: 22/05/2018. DJe 28/05/2018) (grifo nosso).

Tais precedentes são baseados na premissa de que a inexecução do contrato pelo promitente vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, enseja lucros cessantes a título dos alugueis do que poderia ter o imóvel rendido se tivesse sido entregue na data contratada e esta situação advém da experiência comum e não necessita de prova.

Nesse sentido, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, pois tal parâmetro propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação à aplicação do mesmo valor em outros investimentos de mercado.

O valor do aluguel aceito pelos especialistas varia em média entre 0,5% (zero virgula, cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel, conforme fatores como localização, tipo do imóvel e suas condições gerais. No caso concreto, o juízo ‘a quo’ fixou o valor de 1% sobre o valor do imóvel, à título de aluguel, pelo o que entendo que o valor arbitrado se encontra dentro dos parâmetros de mercado, configurando valor razoável e proporcional. Entretanto, no que se refere ao período da indenização entendo que a sentença deve ser alterada.

Veja-se que a sentença determinou como termo inicial da parcela indenizatória o mês imediatamente posterior àquele em que se daria a entrega da obra, qual seja, agosto de 2012 e como termo final, o mês de efetiva entrega do imóvel.

Ocorre que, por ocasião deste julgado, verifica-se ser devida a aplicação da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias prevista no contrato, pelo o que o prazo para conclusão de obra se estendeu para janeiro de 2013, portanto, somente a partir de então é devido a condenação aos lucros cessantes.

Dito isso, reformo a sentença para fixar como termo inicial da indenização por lucros cessantes a data de 01/02/2013.

Quanto ao pleito de danos morais deferido pelo juízo ‘a quo’ em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), pugna a apelante pelo seu improvimento, dado que o mero aborrecimento não pode dar ensejo a condenação desta natureza.

É sabido que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, sendo necessário, para isso, que reste comprovado a efetiva ofensa aos direitos da personalidade. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e



sofrimento indenizável pela sua gravidade. (...)

(STJ. AgRg no REsp nº 1.408.540/MA. Quarta Turma. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira. Data de Julgamento 12/02/2015. DJe 19/02/2015) (grifo nosso).

Ocorre que, analisando os autos, verifica-se que não se tem notícias nos autos a respeito da entrega do referido bem, pelo o que se presume que ele ainda não foi entregue, o que importa em mora de mais de 7 (sete) anos.

Diante desse cenário, entendo configurar atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais a autora, pelo o que mantenho a sentença. Nesse sentido, já entendeu o STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário – como no caso dos autos, 3 (três) anos – pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação. Precedente: AgInt no AREsp 1.049.708/RJ. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma. DJe 26/05/2017. Súmula 83 do STJ.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ. AgInt no REsp nº 1.679.556/SE. Quarta Turma. Min. Rel. Maria Isabel Gallotti. Julgamento em 10/04/2018. DJe 18/04/2018) (grifo nosso).

No que concerne ao quantum arbitrado, cuja redução pleiteia a apelante, observa-se que este deve atender aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, bem como atentar para o poder econômico das partes e o abalo sofrido pelo autor.

Veja-se que a indenização por danos morais tem como objetivo reparar o sofrimento causado, assim como possui função educativa com o fim de inibir o cometimento de nova conduta. Todavia, não é possível se valer dessas finalidades para propiciar o enriquecimento ilícito dos apelados, conduta proibida pelo ordenamento jurídico pátrio.

Desta forma, é necessário quantificar a lesão sofrida com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com a devida correlação entre o dano gerado e a realidade dos fatos, pelo o que, refluindo do meu posicionamento anterior e acompanhando o Exmo. Desembargador Constantino Augusto Guerreiro e Exma. Maria do Céu Maciel Coutinho, concluo pela correta fixação pelo juízo ‘a quo’ e a manutenção do quantum arbitrado na sentença combatida, face ao decurso de largo período (sete anos) de mora. Por fim, a Construtora apelante requer seja afastada a determinação de congelamento do saldo devedor.

A respeito da matéria, entendo que não há possibilidade de congelamento de saldo devedor em decorrência do atraso na entrega da obra. Isto porque, em relação a correção monetária do saldo devedor, o STJ pacificou o entendimento de que deve ocorrer a substituição do índice de correção monetária do INCC pelo IPCA, salvo se o INCC for menor, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, por considerar ser a maneira mais acertada de dirimir a questão, sem prejudicar nenhuma das partes, conforme Recurso Especial nº 1.454.139 – RJ, ‘in verbis’:

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS



ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04. 1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor. 3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor. 4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes. 5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora. 6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. 7. Recurso especial provido. (REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014) (grifo nosso).

Desta feita, reformo a sentença para que a partir do esgotamento do prazo para a conclusão da obra, o valor da parcela final do contrato seja reajustado monetariamente, todavia, fixo o índice a ser observado, a saber, o IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, salvo se o INCC for menor, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, incluído o prazo de prorrogação de 180 dias, pois que aquele reflete a variação do custo de vida de famílias com renda de 01 (um) a 40 (quarenta) salários mínimos e melhor reequilibra a relação contratual.

Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação Cível para: (1) declarar a validade da cláusula 7.1.1, que viabiliza a prorrogação do prazo final da entrega da obra por 180 (cento e oitenta) dias, reformando a sentença quanto a data final da entrega da obra para janeiro de 2013, sendo devida, somente a partir desta, a indenização por lucros cessantes e; (2) afastar da condenação o congelamento do saldo devedor, devendo ser observado o índice do INCC pactuado até o esgotamento do prazo de entrega da obra, neste incluído o prazo de tolerância de 180 dias e, após este, o IPCA, salvo se o INCC for menor, mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação supra.

Em razão do princípio da causalidade, bem como por ter a outra parte sucumbido em parte mínima do pedido, mantenho os ônus sucumbenciais definidos em sentença, condenando a Construtora as custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

É o voto.



Belém (PA), 18 de dezembro de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
DESEMBARGADOR – RELATOR