



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**3764352 - Acórdão PJE**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0205245-55.2016.8.14.0301**

**COMARCA: BELÉM (4.ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)**

**APELANTE/APELADO: GUAMA ENGENHARIA LTDA**

**ADVOGADOS: FÁBIO SARUBBI MILÉO (OAB/PA 15.830) E PAULO BOSCO MILÉO GOMES VILAR (OAB/PA 9.348)**

**APELANTE/APELADO: ALVARO JOSE DE ALMEIDA PINTO e LUDMILLA RUSSO AMANAJAS PINTO**

**ADVOGADO: KELY VILHENA DIB TAXI JACOB (OAB/PA 18.949)**

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

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. **RECURSO DA RÉ.** AFASTADA A ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E DE FORÇA MAIOR COMO CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE PROVAS DEMONSTRATIVAS DA SUA OCORRÊNCIA. FATOS INERENTES À ATIVIDADE. MANTIDA A CONDENAÇÃO E O *QUANTUM* ARBITRADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. ATRASO NA OBRA QUE ULTRAPASSA O MERO ABORRECIMENTO. **RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSO AUTORES DA AÇÃO.** VALIDADE DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS FIXADO EM CONTRATO. TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. TRANSCORRIDO O PRAZO CONTRATUAL PREVISTO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL, PASSA A CONSTRUTORA A TER OBRIGAÇÃO DE DEVOLVER OS VALORES COBRADOS A TÍTULO DE JUROS DE OBRA. DANO MORAL POR PROPAGANDA ENGANOSA CONFIGURADO. AS IMAGENS DOS PANFLETOS, DEVIDAMENTE RECONHECIDOS PELA RÉ, NÃO CORRESPONDEM AO QUE FOI EFETIVAMENTE ENTREGUE. REGISTRE-SE AINDA A EXISTÊNCIA DE UM POSTE DE ENERGIA EM FRENTE À GARAGEM DO PRÉDIO. OS REQUERENTES DECAÍRAM DE PARTE MÍNIMA DOS PEDIDOS. NESSE SENTIDO, A RÉ DEVER RESPONDER POR INTEIRO

PELAS DESPESAS PROCESSUAIS E PELOS HONORÁRIOS. **RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA: A)** CONDENAR A REQUERIDA A RESSARCIR OS VALORES REFERENTES AOS JUROS DE OBRA PAGOS PELOS AUTORES DURANTE O PERÍODO DE ATRASO DA OBRA, OU SEJA, DE **DEZEMBRO/2015 A OUTUBRO/2016**, CORRIGIDOS MONETARIAMENTE PELO INPC, A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO E ACRESCIDOS DE JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS, DESDE A CITAÇÃO, CUJO MONTANTE SERÁ DEFINIDO EM SEDE DE EXECUÇÃO; **B)** CONDENAR A REQUERIDA A COMPLEMENTAR A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS EM RAZÃO DA PROPAGANDA ENGANOSA NO *QUANTUM* DE R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS) COM JUROS DE 1% AO MÊS, CONTABILIZADOS A PARTIR DA CITAÇÃO, E CORREÇÃO MONETÁRIA, COM ADOÇÃO DO INPC, A PARTIR DO ARBITRAMENTO DO VALOR ESTIPULADO NESTA SENTENÇA ATÉ SEU EFETIVO PAGAMENTO (SÚMULA 362 DO STJ); **C)** CONDENAR A REQUERIDA AO PAGAMENTO POR INTEIRO PELAS DESPESAS PROCESSUAIS E PELOS HONORÁRIOS, SENDO QUE, ESTES ÚLTIMOS, FIXO EM 10% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO, MANTENDO A SENTENÇA EM SEUS DEMAIS TERMOS.

### RELATÓRIO

Trata-se de Recursos de Apelação Cíveis interpostos por **GUAMA ENGENHARIA LTDA** (requerida) e **ALVARO JOSE DE ALMEIDA PINTO** e **LUDMILLA RUSSO AMANAJAS PINTO** (requerentes) contra a sentença (Num. 634196 - Pág. 20-22 e Num. 634197 - Pág. 1-6) proferida pelo Juízo da 4ª vara cível e empresarial de Belém, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais (Proc. n.º 0205245-55.2016.8.14.0301), que julgou parcialmente procedente o pedido da inicial para: **a)** condenar a requerida ao pagamento de lucros cessantes, a partir de maio de 2015, acrescido de 180 dias úteis até a data de 07/10/2016, no valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigindo cada vencimento, mensalmente, pelo INPC, até o efetivo pagamento, e acrescido de juros de mora

de 1% ao mês desde a data da citação; **b)** condenar a requerida ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de danos morais, com juros de 1% ao mês, contabilizados a partir da citação, e correção monetária, com adoção do INPC, a partir do arbitramento do valor estipulado nesta sentença até seu efetivo pagamento (Súmula 362 do STJ); **c)** condenar as partes, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma, ao pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

**GUAMÁ ENGENHARIA LTDA** interpôs o RECURSO DE APELAÇÃO (Num. 634197 - Pág. 8-17), no qual argumenta que não houve culpa no atraso da obra em virtude da ocorrência de casos fortuitos e de força maior (chuvas excessivas, atraso no fornecimento de material, greves, etc). Aduz que a pretensão inicial de indenização por lucros cessantes não merece prosperar, pois não houve comprovação do prejuízo sofrido. De outro lado, requer a redução do valor estipulado a título de lucros cessantes para R\$1.000,00 (mil reais).

Sustenta ainda que não há comprovação da ocorrência de constrangimento ou abalo psicológico para justificar a condenação em dano moral. Subsidiariamente, pleiteia a redução do *quantum* fixado a título de dano moral para R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença, com a consequente inversão da condenação em custas processuais e honorários advocatícios.

**ALVARO JOSÉ DE ALMEIDA PINTO** e **LUDMILA RUSSO AMANAJÁS PINTO** interpuseram o RECURSO DE APELAÇÃO (Num. 634198 - Pág. 1-13), no qual pugnam pelo ressarcimento do valor de R\$ 30.743,84 (trinta mil, setecentos e quarenta e três reais e oitenta e quatro centavos) referente às taxas de evolução de obras pagas indevidamente pelos autores em razão do atraso na entrega da obra.

Alegam a nulidade da cláusula de tolerância constante no contrato em razão da inexistência de qualquer caso fortuito ou de força maior a justificar o atraso na conclusão da obra.

Aduzem que o *quantum* indenizatório fixado a título de danos morais pelo atraso na entrega do empreendimento não está em consonância com as frustrações e os danos efetivos sofridos pelos autores, devendo a condenação em tela ser majorada para R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

Pleiteiam a condenação da ré em dano moral por propaganda enganosa, tendo em vista o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel e a discrepância entre o projeto do empreendimento veiculado pelas rés e o que foi efetivamente entregue, ressaltando a inadmissibilidade da instalação de um portão de garagem com 02 (dois) postes de energia na frente. Pelo que, pugnam pela indenização no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Sustentam a existência de sucumbência mínima da parte autora no caso.

Requerem o conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença.

Contrarrrazões apresentadas pelos autores da ação (Num. 634198 - Pág. 16-17 e Num. 634199 - Pág. 1-8) e pela ré Guama Engenharia Ltda (Num. 634199 - Pág. 11-18).

Certidão de tempestividade dos recursos (Num. 634199 - Pág. 20).

Os recursos foram recebidos apenas em seu efeito devolutivo (Num. 669002).

**É o relatório. Decido.**

## VOTO

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

Prefacialmente, justifico o julgamento dos presentes recursos 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 os recursos são tempestivos, adequados à espécie e conta com preparo regular por parte da parte ré (Num. 634197 - Pág. 18-21) e sem preparo pelos autores da ação em virtude da concessão do benefício da justiça gratuita (Num. 634190 - Pág. 8). 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 dos Recursos.

### **RECURSO DA PARTE RÉ**

#### **DO CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR COMO CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL.**

A apelante/ré argumenta acerca da existência de caso fortuito e de força maior que acarretaram no retardamento do serviço de construção, como chuvas excessivas, atraso no fornecimento de material, greves, entre outros.

Contudo, os casos fortuitos e de força maior alegados como justificativa para atraso na entrega de empreendimento 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, 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. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUÍTO E FORÇA MAIOR. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA COMPROVADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PRECLUSÃO CONFIGURADA. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RE IPSA. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. CONDENAÇÃO EM CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS VÁLIDA. HIPÓTESE LEGAL. ARTIGO 85 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (2020.00717231-19, 212.318, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-03-02, Publicado em 2020-03-04). Grifo nosso.**

**EMENTA: APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PRELIMINAR DE JULGAMENTO DO AGRAVO RETIDO INTERPOSTO ÀS FLS. 104-106. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. ANÁLISE E REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES ARGUIDAS.**

MÉRITO. VALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA ESTIPULADA. LIMITE DE 180 DIAS. EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA FIXADO. **AFASTADA A ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FATO DE TERCEIRO COMO CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL.** AUSÊNCIA DE PROVAS DEMONSTRATIVAS DA SUA OCORRÊNCIA. CABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PLEITEADOS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. MULTA CONTRATUAL PREVISTA PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA 5ª. NÃO-CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. RECENTE JULGADO DO STJ EM RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA (RESP 1635428/SC). AFASTADA A INCIDENCIA DA CLÁUSULA PENAL E IMPUTAÇÃO DE PAGAMENTO DOS LUCROS CESSANTES PELA DEMANDADA/APELANTE. ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO- CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. Recurso conhecido e provido em parte. (2019.04574577-33, 209.300, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-11-04, Publicado em 2019-11-06). Grifo nosso.

Assim, resta comprovado o atraso na entrega da obra por culpa exclusiva da parte ré.

## **DOS LUCROS CESSANTES**

Inicialmente, a ré/apelante alega que não há comprovação acerca dos prejuízos sofridos pelos autores, o que inviabilizaria o pagamento dos referidos lucros cessantes.

Todavia, 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 1319473/RJ, 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.

No que concerne ao valor arbitrado a título de lucros cessantes, entendo que o *quantum* fixado está condizente com os julgados dessa Egrégia Corte de Justiça, levando-se em conta que a quantia mensal estipulada de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a incidir do mês de atraso até a efetiva entrega das chaves do apartamento equivale a 0,5656% do valor do imóvel de R\$ 442.000,00 (quatrocentos e quarenta e dois mil reais).

Nesse sentido, colaciono os seguintes julgados:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COMPENSAÇÃO LEGAL COM PRECEITO COMINATÓRIO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO – REJEITADA – DECISÃO



RECORRIDA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA – PRELIMINAR DE DECISÃO EXTRA PETITA – REJEITADA – CUMULAÇÃO DE CONDENAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM MULTA PENAL NÃO EVIDENCIADA – MÉRITO – ATRASO DE OBRA – VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA NO LIMITE DE 180 DIAS – CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADO – ATRASO DE OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – ALUGUEIS FIXADOS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO – LEGALIDADE – INADIMPLÊNCIA DOS APELADOS NÃO EVIDENCIADA – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – INOCORRÊNCIA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. Preliminar de Nulidade de Sentença por Ausência de Fundamentação (...) 6 – 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. 7 – Por fim, esclarece-se, que o não acolhimento das razões arguidas pelas recorrentes em apelação, não presume, por si só, a inidoneidade do seu recurso, não havendo, portanto, a litigância de má-fé arguida pelos apelados em contrarrazões. 8 – Recurso de Apelação Conhecido e Improvido, mantendo-se incólume a sentença vergastada. (...) (2770067, 2770067, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-02-18, Publicado em 2020-02-20). Grifo nosso.

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. OBRA PARALISADA POR DECISÃO JUDICIAL. O MAGISTRADO JULGOU TOTALMENTE IMPROCEDENTE O PEDIDO. DECISÃO INCORRETA. DECISÃO QUE DETERMINOU A PARALISAÇÃO DO EMPREENDIMENTO PERDUROU POR APROXIMADAMENTE 01 (UM) ANO E 06 (SEIS) MESES. O IMÓVEL ATRASOU CERCA DE 05 (CINCO) ANOS E 09 (NOVE) MESES. MORA DA CONSTRUTORA COMPROVADA. DANO MORAL NÃO COMPROVADO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS.

IMPOSSIBILIDADE DA INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL (RECURSOS REPETITIVOS, TEMAS 970/971). CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR É MERO INSTRUMENTO DE ATUALIZAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. (...) 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 por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, diferente do dano moral, é considerado presumido o dano. **O valor do aluguel, em mercado, dá-se aproximadamente entre 0,5% e 1% do valor do imóvel, este tem sido o parâmetro utilizado pela jurisprudência a fim de limitar os lucros cessantes (...)** VII Recurso conhecido e provido parcialmente, no sentido de condenar a construtora ao pagamento de lucros cessantes no valor de R\$ 2.112,50 (dois mil, cento e doze reais e cinquenta centavos) mensais, a partir de setembro de 2012 (considerando o período em que a obra ficou paralisada por decisão judicial), até a efetiva entrega, nos termos da fundamentação. (2019.04360446-92, 208.925, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-10-15, Publicado em 2019-10-23). Grifo nosso.

Desse modo, mantenho a condenação ao pagamento de lucros cessantes no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) que entendo como razoável.

## **DOS DANOS MORAIS PELO ATRASO DA OBRA**

Em relação aos danos morais em decorrência do atraso na entrega do empreendimento, entendo pela sua configuração, uma vez que, apesar de não decorrer de forma automática do inadimplemento contratual, de acordo com a jurisprudência assentada do Superior Tribunal de Justiça, no caso em apreço, o imóvel deveria ter sido entregue ao recorrido em maio de 2015, porém mesmo após a prorrogação do prazo de entrega para novembro de 2015, o imóvel foi entregue apenas em 07/10/2016 (Num. 634194 - Pág. 17), o que demonstra superar o mero aborrecimento, gerando profundo abalo psicológico aos recorridos, os quais ainda tiveram que comprar os modulados e armazenar de

forma precária na casa da genitora da autora, conforme fotos acostadas aos autos (Num. 634189 - Pág. 41).

Nesse contexto, a jurisprudência dos Tribunais Brasileiros, *in verbis*:

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

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E AÇÃO DE INDENIZAÇÃO APRECIADAS EM CONJUNTO. A ação de adjudicação compulsória é cabível quando a parte, munida de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel. Na hipótese, contudo, a unidade habitacional não se encontra devidamente individualizada junto ao Registro de Imóveis. Por essa razão, mostra-se inviável a adjudicação pretendida, devendo ser mantida a extinção do feito.

ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Evidenciado que a construtora ultrapassou o prazo contratualmente previsto para a entrega da obra – já considerada a cláusula de tolerância -, impõe-se o dever de indenizar ao autor pelos prejuízos experimentados. Danos. EMEERGENTES (VALORES DESPENDIDOS COM ALUGUÉIS NO PERÍODO DA MORA) comprovado pela parte autora despendeu valores com aluguéis no período da mora da construtora, de rigor a sua condenação ao ressarcimento a esse título. LUCRO CESSANTES Conquanto possível a fixação de indenização por lucros cessantes diante do “quantum” que o autor deixou de receber caso o imóvel estivesse locado no período da mora construtora, o que, aliás, até se presume, ante a jurisprudência consolidada do STJ a respeito, na hipótese, não há como julgar procedente tal pedido por absoluta incongruência com o deferimento do pleito de indenização por danos emergentes, correspondentes à importância que o demandante foi obrigado a despendar com a locação de outro imóvel em face do atraso na entrega da obra. DANOS MORAIS **Situação excepcional dos autos em que o atraso na entrega da obra causou ansiedade e angústia ao adquirente do imóvel, não se tratando, pois, de mero percalço advindo de corriqueiro inadimplemento de cláusula contratual, impondo-se o dever de indenizar. O atraso na entrega da obra por mais de seis meses gera expectativas e frustrações que, por si só, já bastam à configuração do dano moral experimentado pelo autor.** APELO PROVIDO EM PARTE. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 70081966483, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 14-08-2019) Julgamento: 30.11.2011. Sexta Câmara Cível. Desprovisamento do recurso.” (Apelação nº 0011378-30.2009.8.19.0002, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Nagib Slaibi. j. 16.05.2012). Grifo nosso.

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

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

Quanto ao valor da condenação em danos morais fixada pelo juízo *a quo*, entendo que o *quantum* de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) definido atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando ainda que o imóvel foi entregue apenas em outubro de 2016. Ademais, o referido valor foi fixado dentro dos parâmetros utilizados por essa Corte, a saber:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COMPENSAÇÃO LEGAL COM PRECEITO COMINATÓRIO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO – REJEITADA – DECISÃO RECORRIDA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA – PRELIMINAR DE DECISÃO EXTRA PETITA – REJEITADA – CUMULAÇÃO DE CONDENAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM MULTA PENAL NÃO EVIDENCIADA – MÉRITO – ATRASO DE OBRA – VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA NO LIMITE DE 180 DIAS – CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADO – ATRASO DE OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – **DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO**

**FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – ALUGUEIS FIXADOS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO – LEGALIDADE – INADIMPLÊNCIA DOS APELADOS NÃO EVIDENCIADA – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – INOCORRÊNCIA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. Preliminar de Nulidade de Sentença por Ausência de Fundamentação (...) 5 – **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).** (...) 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 fevereiro de 2020, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao recurso de Apelação, nos termos do voto da Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES Desembargadora Relatora. (2770067, 2770067, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-02-18, Publicado em 2020-02-20). Grifo nosso.**

APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. MORA CARACTERIZADA. INADIMPLÊNCIA POSTERIOR DO COMPRADOR NÃO INTERFERE NA CONCESSÃO DE PARCELA INDENIZATÓRIA DECORRENTE DE ANTERIOR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INDENIZAÇÃO MATERIAL SOB A FORMA DE LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL. CABIMENTO. DANO MORAL. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA REPARAÇÃO. PECULIARIDADE DO CASO. **ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO PARA R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS).** RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2020.00263664-04,

211.450, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-01-27, Publicado em 2020-01-28). Grifo nosso.

Nesse sentido, mantenho o *quantum* devido a título de danos morais pelo atraso na obra, afastando tanto o pleito de redução do valor arbitrado formulado pela ré quanto o pedido dos autores da ação para majorar a referida quantia.

### **RECURSO DOS AUTORES DA AÇÃO**

#### **DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA ESTIPULADA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS.**

Verifica-se no contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes (Num. 634184 - Pág. 1-18), a estipulação expressa, na clausula V, do prazo de entrega do empreendimento para **Maio/2015** (Num. 634184 - Pág. 9), em seguida, na cláusula VI, há previsão do **prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias** para a conclusão das obras.

Sobre o assunto, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu reiteradas vezes acerca da validade da clausula de tolerância desde que estipulada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS.** LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA

## OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO.

1. Sob a égide do CPC/73, era firme a jurisprudência do STJ no sentido de que "a comprovação da tempestividade do recurso especial, em decorrência de feriado local ou de suspensão de expediente forense no Tribunal de origem que implique prorrogação do termo final para sua interposição, pode ocorrer posteriormente, em sede de agravo regimental. Precedentes do STF e do STJ."(AgRg no AREsp 137.141/SE, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, CORTE ESPECIAL, julgado em 19/09/2012, DJe 15/10/2012).

2. No presente caso, o agravante comprovou nos embargos de fls. 465-472 que o Provimento 2297/15 TJSP determinou a suspensão do expediente forense e dos prazos processuais no período de 20/12/2015 a 17/01/2016. Por conseguinte, o recurso especial interposto no dia 21/01/2016 é tempestivo.

**3. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que, apesar de não considerar abusiva a cláusula de tolerância, deve-se respeitar o prazo máximo de 180 dias para fins de atraso da entrega da unidade habitacional, sob pena de responsabilização.**

4. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (REsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

5. A Segunda Seção do STJ definiu, em sede de repetitivo, a seguinte tese: "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

6. Na hipótese, destacou o acórdão recorrido que "Ao que consta o imóvel foi adquirido em stand de vendas do próprio empreendimento, com utilização de contrato



padrão, sem especificação dos serviços de assessoria efetivamente prestados, nem indícios de que tenha sido dada ao consumidor a opção de escolher a contratação de outro corretor".

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1737415/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 30/09/2019) – grifo nosso.

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. **PRAZO DE TOLERÂNCIA FIXADO EM DIAS ÚTEIS. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS.** JULGADO ESPECÍFICO DESTA CORTE SUPERIOR. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES DESTA CORTE SUPERIOR. "JUROS NO PÉ". INCIDÊNCIA DURANTE O ATRASO DA OBRA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL CONTROVERTIDA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca da validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis na venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária.

2. Fluência dos prazos em dias corridos no âmbito do direito material, conforme regra geral prevista no art. 132 do Código Civil.

3. Possibilidade, contudo, de as partes convencionarem regras diversas de contagem de prazos.

4. Validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis em promessa de compra e venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária.

**5. Limitação, contudo, do prazo ao equivalente a 180 dias corridos, por analogia ao prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei 4.591/1964 e 12 da Lei 4.864/1965). Julgado específico desta Turma.**

6. Presunção de ocorrência de lucros cessantes em virtude do atraso na entrega da obra, dispensando-se prova de prejuízo. Precedentes.

7. Ausência de indicação da questão federal controvertida, no que tange à alegação de validade da cobrança de "juros no pé" durante o período de atraso da obra. Óbice da Súmula 284/STF.

8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp 1727939/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 17/09/2018) – grifo nosso.

Nesse diapasão, tenho que, no caso concreto, o prazo para entrega da obra era **maio/2015** e que acrescido da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias permitido pela jurisprudência da corte superior, chegaria ao prazo final em **novembro/2015**.

Sendo assim, conclui-se que, a partir de **dezembro/2015**, a requerida encontrava-se em mora na entrega do imóvel em questão.

## **DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA**

Quanto ao pedido de ressarcimento da taxa de evolução de obra, é importante ressaltar que a referida taxa é devida desde a aprovação do financiamento até o término da obra sendo ônus suportado pelos autores/apelantes.

Ocorre que, o atraso da entrega da obra por culpa da ré ensejou a continuidade da cobrança da taxa de evolução (juros de mora) em desfavor do consumidor.

Desse modo, como os autores/apelantes foram obrigados a pagar valores a maior em decorrência do atraso na entrega da obra ocasionada pela parte ré, os mencionado valores devem ser ressarcidos.

Nesse sentido. Colaciono jurisprudência pátria, *in verbis*:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. JUROS DA OBRA. RESSARCIMENTO. RECURSO IMPROVIDO. (...) 3. **A culpa da construtora no atraso da entrega da obra enseja a continuidade da cobrança da taxa de evolução (juros de mora) ao consumidor, cabendo, assim, a sua responsabilização pela inadimplência.** 3.1. **Jurisprudência: "(...) Transcorrido o prazo contratual previsto para a entrega do imóvel, passa a construtora a ter obrigação de devolver os valores cobrados a título de juros de obra. Precedentes.** 4. Recurso conhecido e não provido. Decisão mantida". (07001691320198070000, Rômulo de Araujo Mendes, 1ª Turma Cível, DJE: 15/5/2019) 4. Honorários recursais majorados para 12% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §11 do CPC. 5. Recurso improvido. (TJ/DFT. Acórdão 1242964, 00010944620168070003, Relator: JOÃO EGMONT, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 15/4/2020, publicado no DJE: 4/5/2020.). Grifo nosso.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - ATRASO NA ENTREGA - RESSARCIMENTO - TERMO INICIAL E FINAL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS - POSSIBILIDADE - READEQUAÇÃO DOS DANOS MORAIS - POSSIBILIDADE - REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - INCABÍVEL. **A taxa de evolução de obra é devida desde a aprovação do financiamento até o término da obra sendo ônus suportado pelo consumidor. Havendo atraso na entrega da obra pelo fornecedor, o ressarcimento deve ser deferido, tendo o termo inicial a data do início do atraso da obra até a entrega do habite-se junto à instituição financeira.**

O atraso injustificado de imóvel adquirido, por culpa do vendedor, pode ensejar a condenação à indenização pelo dano moral passível de reparação, em virtude do sofrimento mental experimentado pelo consumidor. A fixação do valor indenizatório a título de danos morais deve obedecer aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observados o caráter pedagógico, punitivo e reparatório. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos

honorários.

Os honorários advocatícios serão arbitrados com base no disposto no art. 85, observados os parâmetros do §2º e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.012559-9/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/04/2020, publicação da súmula em 23/04/2020). Grifo nosso.

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DA JUSTICA ESTADUAL E DENUNCIAÇÃO A LIDE AFASTADAS. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS

INOCORRENCIA. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA – POSSIBILIDADE. Atraso na entrega da obra. Verifica-se o efetivo e injustificado atraso da obra estando configurada a mora da promitente vendedora. O caso fortuito e a força maior somente serão considerados como excludentes da responsabilidade civil quando o fato gerador do dano não for conexo à atividade desenvolvida. A cláusula décima sexta refere que o prazo de 25 meses previsto na cláusula C6 poderá ser prorrogado até o limite de 36 meses quando restar comprovado caso fortuito ou força maior, mediante análise técnica e autorização da Caixa – caso não verificado nos autos. O prazo de tolerância indicado no contrato é o de 60 dias, previsto no parágrafo primeiro da cláusula décima sexta, O prazo final para entrega do imóvel, acrescido do prazo de tolerância contratual de 60 dias seria 27/07/2017. Deve ser reconhecido o atraso na entrega do imóvel no período compreendido entre 27/07/2017 a 05/02/2018. Lucros cessantes. Cabível o pedido de lucros cessantes, em virtude da mora da ré na entrega do imóvel. Condenação limitada ao valor do pedido inicial. **Taxa de evolução de obra. Comprovado o inadimplemento contratual da construtora, consubstanciado no atraso da entrega da obra, a quantia paga a título de "juros de obra" no período da mora da construtora deve ser devolvida a autora, sendo a ré legitimada e responsável a tal título, de forma indenizatória.** Dano moral. Inocorrência. Atraso na entrega do imóvel em prazo razoável e que não importou em danos morais. Período que não extrapolou o limite do mero descumprimento contratual não autorizando, portanto, o dano moral indenizável. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DA AUTORA E NEGARAM PROVIMENTO AO APELO DA RÉ. UNÂNIME.(Apelação

Cível, Nº 70081054744, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em: 05-09-2019). Grifo nosso.

Assim, os autores devem ser ressarcidos dos valores referentes aos juros de obra pagos durante o período de atraso, ou seja, de **dezembro/2015** a **outubro/2016**, corrigidos monetariamente pelo IGP-M, a partir de cada desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação, cujo montante será definido em sede de execução.

## **DOS DANOS MORAIS PELA PROPAGANDA ENGANOSA**

Os requerentes, ora apelantes, acostaram aos autos fotos do panfleto do empreendimento em questão (Num. 634189 - Pág. 37-40) e de áreas comuns do imóvel já entregue (Num. 634189 - Pág. 42-44 e Num. 634190 - Pág. 1-2) para respaldar a alegação de uso de propaganda enganosa pela requerida, documentos estes que não foram impugnados pela ré, a qual ratificou que os folders eram imagens meramente ilustrativas, ressaltando que “...o imóvel ficou pronto, de forma perfeita e acabada, o Edifício é um dos mais bonitos de Belém/PA...”.

Ocorre que, as imagens dos panfletos, devidamente reconhecidos pela ré, não correspondem ao que foi efetivamente entregue, caracterizando propaganda enganosa, o que é vedado pelo ordenamento jurídico, nos termos do Código de Defesa ao Consumidor:

Art. 30- Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços, oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Art. 37- É proibida toda a publicidade enganosa ou abusiva.

§1º- É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo

por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

Registre-se ainda que na última foto apresentada consta um poste de energia bem na frente da garagem do prédio. Deste modo, havendo nos autos prova satisfatória da publicidade enganosa, é inconteste a obrigação da requerida de indenizar os autores, pelo que fixo o *quantum* de R\$ 3.000,00 (três mil reais) de dano moral pela propaganda enganosa, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

#### DA SUCUMBÊNCIA.

No caso em comento, os requerentes decaíram de parte mínima dos pedidos, já que apenas não lograram êxito no que tange ao pedido de nulidade da cláusula de tolerância e de majoração dos danos morais por atraso na entrega da obra. Portanto, não houve sucumbência recíproca.

Deste modo, percebe-se que incide sobre o caso em tela o disposto no art. 86, § único do CPC/2015 (antigo art. 21, parágrafo único, do CPC/73), *in verbis*:

**“Art. 86.** Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas.

**Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.”** (grifo nosso)

Nesse sentido, a ré deve responder por inteiro pelas despesas processuais e pelos honorários, sendo que, estes últimos, fixo em 10% sobre o

valor da condenação por entender ser razoável e proporcional ao caso em concreto, nos termos do art. 85, § 2º do CPC/2015.

Ante o exposto, **CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto por Guama Engenharia Ltda e **CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo interposto por **ALVARO JOSE DE ALMEIDA PINTO e LUDMILLA RUSSO AMANAJAS PINTO** para: **a)** condenar a requerida a ressarcir os valores referentes aos juros de obra pagos pelos autores durante o período de atraso da obra, ou seja, de dezembro/2015 a outubro/2016, corrigidos monetariamente pelo INPC, a partir de cada desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação, cujo montante será definido em sede de execução; **b)** condenar a requerida a complementar a indenização por danos morais em razão da propaganda enganosa no *quantum* de R\$ 3.000,00 (três mil reais) com juros de 1% ao mês, contabilizados a partir da citação, e correção monetária, com adoção do INPC, a partir do arbitramento do valor estipulado nesta sentença até seu efetivo pagamento (Súmula 362 do STJ); **c)** condenar a requerida ao pagamento por inteiro das despesas processuais e pelos honorários, sendo que, estes últimos, fixo em 10% sobre o valor da condenação, mantendo a sentença em seus demais termos.

É como voto

Belém - PA, de                      de 2020.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora

Belém, 05/10/2020