



Número: **0056767-42.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **05/09/2018**

Valor da causa: **R\$ 221.682,60**

Processo referência: **0056767-42.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Indenização por Dano Material**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES (APELANTE)		FABIO RIVELLI (ADVOGADO)	
BERLIM INCORPORADORA LTDA (APELANTE)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
ANA PAULA NUNES MENEZES (APELANTE)		PEDRO PAULO RAMOS BATISTA (ADVOGADO) RAFAEL DOS SANTOS REIS (ADVOGADO)	
ANA PAULA NUNES MENEZES (APELADO)		RAFAEL DOS SANTOS REIS (ADVOGADO) PEDRO PAULO RAMOS BATISTA (ADVOGADO)	
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELADO)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES (APELADO)		FABIO RIVELLI (ADVOGADO)	
BERLIM INCORPORADORA LTDA (APELADO)		EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
4753359	22/03/2021 14:38	Acórdão	Acórdão
4596936	22/03/2021 14:38	Relatório	Relatório
4596937	22/03/2021 14:38	Voto do Magistrado	Voto
4596938	22/03/2021 14:38	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0056767-42.2015.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES, BERLIM INCORPORADORA LTDA, ANA PAULA NUNES MENEZES

APELADO: ANA PAULA NUNES MENEZES, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES, BERLIM INCORPORADORA LTDA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO DAS RÉS. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE PROVAS. FATOS INERENTES À ATIVIDADE. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS SOBRE O VALOR DO CONTRATO ATUALIZADO. PREQUESTIONAMENTO GENÉRICO. INVIABILIDADE DO MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. RECURSO DA AUTORA. VALIDADE DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA). DANO MORAL NÃO PRESUMIDO. NÃO CONFIGURAÇÃO. INVERSÃO DA MULTA MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE CORRETAGEM MANTIDA. LUCROS CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. VALOR 0,5% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA NA SUA TOTALIDADE. À UNANIMIDADE.

1. Os Tribunais Pátrios entendem que, tendo em vista a ausência de um valor fixo para a cobrança de aluguéis de imóveis no mercado imobiliário, o percentual de 0,5% atende os princípios da proporcionalidade e razoabilidade dos valores geralmente cobrados no setor.



2. O STJ em 2016, em sede de recurso repetitivo, estabeleceu a Tese da validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de compra e venda de imóveis, desde que ele seja previamente informado do preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão.

3. A jurisprudência do STJ, entende que o atraso, por si só, na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a ocorrência de situações efetivas capazes de ocasionar dor e sofrimento de intensa gravidade.

4. A incorporação da cláusula de prorrogação nos contratos de compra e venda de imóvel em construção se justifica pela dificuldade de se fixar uma data precisa para a conclusão de projetos de ampla magnitude e de certa imprevisibilidade, além de intempéries de cunho climáticos ou mesmo sociais. Portanto, não é considerada abusiva sua aplicação, desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias.

RELATÓRIO

PROCESSO N° [0056767-42.2015.8.14.0301](#)

ÓRGÃO JULGADOR: 10ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELEM

RECURSO: APELAÇÕES CÍVEIS

APELANTE/APELADO: [CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, PDG REALTY S/A, BERLIM INCORPORADORA LTDA](#)

ADVOGADOS: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL

APELADO/APELANTE: ANA PAULA NUNES MENEZES

ADVOGADO: MARCELO FRANCISCO TEOTÔNIO OLIVEIRA

RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO



Trata-se de Recursos de Apelações Cíveis interpostos por **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, PDG REALTY S/A, BERLIM INCORPORADORA LTDA** (requeridas) e **ANA PAULA NUNES MENEZES** (requerente) contra a sentença (ID 910812) proferida pelo Juízo da 10ª vara cível e empresarial de Belém, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais (Proc. n. 0056767-42.2015.8.14.0301), que julgou parcialmente procedente o pedido da inicial para: **a)** condenar a requerida ao pagamento de lucros cessantes, no percentual de 0.5% do valor do imóvel, a partir do esgotamento do prazo de tolerância até a entrega do imóvel (habite-se), corrigindo cada vencimento, mensalmente, pelo INPC, até o efetivo pagamento, e acrescido de juros, acrescido de correção monetária pelo IGPM desde a data de cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. **b)** condenar as partes ao pagamento de custas e despesas processuais, assim como os honorários sucumbenciais no valor da condenação.

A sentença contém o seguinte dispositivo:

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido da autora somente para condenar os réus a lhes pagar lucros cessantes, em virtude do atraso na entrega do imóvel, no valor equivalente a 0,5% do valor atualizado do imóvel, desde o esgotamento do prazo de tolerância até a entrega do imóvel (habite-se), acrescidos de correção monetária pelo IGPM desde a data de cada pagamento e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação válida (constituição em mora) e, conseqüentemente, julgo extinto o presente processo com resolução de mérito, na forma do art. 487, inciso I do Novo Código de Processo Civil. Condeno, ainda, as partes a pagarem as custas e despesas processuais em partes iguais, assim como, os honorários de sucumbência que arbitro em 10% (dez por cento) do valor da condenação, nos termos do art. 86 capu.t do Novo Código de Processo Civil. Entretanto, suspendo a exigibilidade em face da parte autora por ser beneficiária da justiça gratuita. Publique-se. Registre-se. Intime-se. E como nada mais ocorreu, deu-se por encerrada a presente audiência, do que para constar foi lavrado o presente termo que, depois de lido, vai devidamente assinado.

As Requeridas, **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e BERLIM INCORPORADORA LTDA** interpuseram **RECURSO DE APELAÇÃO (ID 910815)**, sob os seguintes argumentos: **a) Que não há o dever de indenização material tendo em vista que ambas estavam inadimplentes. b) Que os lucros cessantes sejam arbitrados em cima do valor pago pela Autora e não sobre o valor do imóvel. c) O prequestionamento da matéria por violação ao Art. 330 I, 323, 331 §1º, 2º e 3º do CPC e ainda o Art. 5º LIV e XXXV e o Art. 93 IX da Constituição.**

A terceira **requerida PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** alega que: **a) não existe o dever de indenizar, tendo em vista a ausência dos pressupostos da responsabilidade civil: ação ou omissão do agente, culpa, relação de causalidade e dano e conseqüentemente não há provas de danos**



para se configurar cabimento de lucros cessantes, pois, entende a requerida que para a configuração de tal dano torna-se necessária a interrupção de uma atividade lucrativa, o que não aconteceu no caso (ID 910817).

Por sua vez, a **Autora/Requerente** também interpôs Recurso de Apelação, sob as seguintes alegações: **a)** o “congelamento do saldo devedor” **b)** que as cláusulas que preveem multa por atraso no pagamento sejam extensíveis aos fornecedores. **c)** que não seja aplicada a cláusula de tolerância ao caso concreto tendo em vista a ausência de comprovação de caso fortuito ou força maior. **d)** que seja reconhecida a indenização por danos morais. **e)** que seja declarada nula a cláusula que prever a comissão de corretagem, pois entende o Requerente que tal encargo não deve ser repassado ao consumidor. **f)** que seja elevado o percentual da indenização em lucros cessantes para no mínimo 1% (um por cento) tendo em vista o valor de mercado do imóvel.

Foram apresentadas contrarrazões pela **Requerida PDG REALTY EM PREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A (ID 910828 - Pág. 4 -9)** e pela a **Requerente ANA PAULA NUNES MENEZES (ID 910831)**.

Os recursos foram recebidos apenas em seu efeito devolutivo no capítulo da sentença que confirmou a tutela provisória (CPC/15, art. 1.012, § 1º, V), e no duplo efeito em relação aos demais (CPC/15, art. 1.012, *caput*) (ID 923039)

É o relatório.

VOTO

VOTO

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

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que os recursos são tempestivos, adequados à espécie, tendo em conta a Autora/Requerente ser beneficiária da justiça gratuita e que foi realizado o preparo regular pelas partes requeridas (ID 910815 - Pág. 16 – 19 e ID 910817 - Pág. 10 - 12). 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 REQUERIDA PDG REALTY EM PREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

PRELIMINARMENTE

A requerida apresentou requerimento (ID 910819) pleiteando a suspensão da ação pelo período de 180 (cento e oitenta) dias, tendo por base a Decisão da 1ª Vara de Falência da Comarca de Belém que deferiu o processamento de recuperação judicial da referida empresa. Em ato subsequente (ID 910822 - Pág. 8 – 15), requer a extinção do feito, por falta de interesse de processual, sob alegação de que o crédito da parte autora já foi declarado na recuperação judicial.

Não há como acolher a preliminar tendo em vista que a presente demanda se encontra em fase de conhecimento, sem valor certo, portanto, ausente título judicial que permita praticar atos expropriatórios do patrimônio da ré.

Mesmo na edição anterior do Art. 6 da Lei 11.101/2005 que previa a suspensão de todas as ações e execuções em face do devedor, a jurisprudência já entendia que a suspensão deveria se dar apenas em fase de execução, tendo em vista que nessa fase já teria ocorrido o trânsito em julgado da ação e o poder expropriatório do título.

Como se não bastasse a fundamentação retro, em muito já se ultrapassou o prazo de suspensão concedido na decisão de deferimento da recuperação judicial.

Assim, rejeito a preliminar.

MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. SUSPENSÃO DO PROCESSO EM FACE DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO OI S/A. AUSENTE DEFINIÇÃO DO MONTANTE A SER SATISFEITO. PROSSEGUIMENTO DAS AÇÕES DE CONHECIMENTO OU IMPUGNAÇÕES AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, ATÉ O TRÂNSITO EM JULGADO. SEGURANÇA CONCEDIDA. (Mandado de Segurança Nº 71006908305, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Cleber Augusto Tonial. Julgado em 31/08/2017).

(TJ-RS - MS: 71006908305 RS, Relator: Cleber Augusto Tonial, Data de Julgamento: 31/08/2017, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 08/09/2017).

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS – SENTENÇA DE



PROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DAS RÉS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – EXTINÇÃO DA AÇÃO EM FUNÇÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DAS REQUERIDAS – IMPOSSIBILIDADE – RECUPERAÇÃO JUDICIAL QUE NÃO OBSTA O PROSSEGUIMENTO DE AÇÕES DE CONHECIMENTO – INCIDÊNCIA DO ARTIGO 6º, § 1º DA LEI 11.101/05 - RELAÇÃO DE CONSUMO CONFIGURADA ENTRE AS PARTES – INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO CARACTERIZADA - RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA PARTE RÉ - DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543 DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJ-SP - AC: 10021929820188260084 SP 1002192-98.2018.8.26.0084, Relator: Marcia Dalla Déa Barone, Data de Julgamento: 09/08/2019, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/08/2019).

DO MÉRITO

DA ALEGAÇÃO DA AUSENCIA DOS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL, QUAIS SEJAM: CONDUTA ILÍCITA, DANO E NEXO DE CAUSALIDADE, PARA A CONFIGURAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES.

O dever de indenizar pressupõe a convergência dos seguintes elementos: a prática de uma conduta antijurídica, a existência de um dano e o nexo de causalidade entre esses dois primeiros elementos.

Quanto ao **dano** o Código Civil é claro quando diz: *salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.* (art. 402).

Assim, o artigo 402 do mencionado diploma legal descreve que as perdas e **danos** abrangem tanto o prejuízo efetivamente sofrido, que consiste no dano emergente, quanto que o prejudicado deixou de lucrar em razão da conduta ilícita, ou seja, os lucros cessantes.

No que tange a **conduta antijurídica**, vejamos “a construtora que atrasa injustificadamente a entrega das chaves de imóvel pratica conduta antijurídica” (TJ-MG AC 10024111737995001) e (TJ-GO - APL 04602017220158090087). Vê-se, que tanto a lei como a jurisprudência são enfáticas ao dizer que o atraso na entrega do imóvel é conduta considerada abusiva, dando ensejo à indenização. Vejamos o que diz o Código Civil sobre o tema.



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

Por último, o **nexo de causalidade** está claramente presente no caso em tela, quando se observa dos autos que a conduta de inadimplência da Requerida (atraso na entrega do imóvel) foi a única causa capaz de impedir que a Requerente usufruísse economicamente do imóvel.

Também não procede o argumento de que para a configuração da indenização em lucros cessantes é necessário provas concretas do efetivo prejuízo sofrido pelo Requerente no atraso da entrega do imóvel, tendo em vista que a jurisprudência dessa E. Corte e do Colendo Tribunal superior considera como presumido o prejuízo decorrente do atraso na entrega do imóvel, senão, vejamos:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA/EVIDÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR CULPA DO VENDEDOR. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 2. A jurisprudência desta Corte é firme quanto ao cabimento dos lucros cessantes em razão do descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, por haver presunção de prejuízo do promitente comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. 3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 4. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1829358 SP 2019/0224893-0, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 16/12/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/12/2019).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA TARDIA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCC. INCIDÊNCIA ATÉ A DATA DE ENTREGA DA OBRA. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência pacífica deste Sodalício é no sentido de que, ultrapassado o prazo para entrega do imóvel, o promitente-comprador possui direito aos lucros



cessantes, cujo cabimento é presumido. Precedentes. 2. Esta eg. Corte Superior possui orientação consolidada de que o INCC incide até a data para entrega do imóvel. Precedentes. 3. Incabível o exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas no agravo interno, pois configura indevida inovação recursal. 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no REsp: 1740035 SP 2018/0107973-6, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 11/06/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/06/2019).

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. 1) É sabido que paralisações, greves dos trabalhadores da construção civil e falta de mão de obra e de material 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 (art. 14 do CDC). 2) Tendo por consideração que o imóvel deveria ter sido entregue na data limite de 30/06/2013, já incluído o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias reconhecido em sentença e, que a ação foi ajuizada em 08/08/2014, entendo restar demonstrada a mora na entrega do imóvel por parte das Construtoras. 3) Não obstante as rés entendam que os autores não demonstraram nos autos os prejuízos que lhes acometeram, 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. Entendimento do STJ. 4) Diferentemente do entendimento sedimentado a respeito dos lucros cessantes, a indenização pelos danos emergentes precisa de efetiva comprovação dos valores gastos pelos autores, em decorrência do disposto no artigo 373, I do CPC. (TJ-PA 2020.02616745-33, 215.693, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO. Julgado em 2020-11-18. Publicado em 2020-11-18).

Prescinde, portanto, de provas concretas ou mesmo de que o inadimplemento tenha causado interrupção de efetivo prejuízo para que se configure o dano material na categoria de lucros cessantes.

RECURSO DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E BERLIM INCORPORADORA LTDA



a) Da alegação de ausência de indenização material tendo em vista que ambas estavam inadimplentes.

Não há como acolher tal alegação, tendo em vista que a Requerente honrou seus compromissos financeiros perante as Requeridas até a dada prevista para a conclusão do imóvel 09.06.2014. A partir dessa data entra o período de 180 dias de tolerância e após a inadimplência, sem que haja a entrega do HABITE-SE.

Conforme consta de cópia do contrato acostado aos autos (ID 910797 – pag. 5) a forma de pagamento se daria da seguinte forma: uma entrada de R\$ 35.482,60 (trinta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e sessenta centavos) mais 37 parcelas de 500,00 (quinhentos reais) e o restante no valor de 167.700,00 pago de em parcela única, que poderia ser financiada.

Ao contrário do que afirma o Apelante/Réu a autora faz provas de que pagou o valor da entrada mais as trinta e sete parcelas no valor de R\$ 500,00. Restando somente a parcela de financiamento.

Ora, o próprio instrumento de contrato (ID 910797 pag. 1) prevê a possibilidade de que a última parcela seja financiada e que o imóvel ficaria hipotecado ao agente financeiro que concedesse o financiamento. Portanto, não é de se esperar tamanho sacrifício da Autora em obter financiamento sem a carta do HABITE-SE, que representa o documento hábil a certificar que o imóvel está pronto e seguro para ser habitado. Nesse tipo de empréstimo o próprio bem financiado é dado em garantia. Assim, qual a garantia que a financiadora teria para conceder o empréstimo, se a construtora não certificou que o imóvel estava pronto?

b) Que os lucros cessantes sejam arbitrados em cima do valor pago pela Autora e não sobre o valor do imóvel.

O posicionamento majoritário dessa E. Corte e do Colendo Tribunal Superior de Justiça é no sentido de que, havendo atraso, o comprador tem direito aos lucros cessantes e estes devem ser calculados como sendo o valor do aluguel do imóvel atualizado. Trata-se, segundo a Colenda Corte de dano presumido portanto, independente da finalidade do comprador diante do imóvel, já que este poderia ser alugado e o percentual compreendido por essa Corte e pelo STJ é de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel. Portanto, não há que se falar em incidência sobre o valor efetivamente pago.

Neste sentido;

**RECURSO ESPECIAL Nº 1858629 - SP (2020/0012839-3)
RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : MULANGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**



LTDA ADVOGADOS : PEDRO LUIS OBERG FERES - SP235645
VICTOR MIRANDA DE TOLEDO - SP243323 RECORRIDO :
MARIA DE FATIMA DA CONCEICAO RECORRIDO : RENATO
CARLOS DE OLIVEIRA ADVOGADO : DANIELA SAMPAIO
NASCIMENTO - SP349929 DECISÃO Trata-se de recurso especial
interposto com fundamento no art. 105, III, a, da CF, contra acórdão
do TJSP assim ementado (e-STJ fl. 367): APELAÇÃO CÍVEL.
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTÁ. Ação de
indenização por danos materiais e morais. Sentença de
procedência parcial. Inconformismo dos autores. GRATUIDADE DA
JUSTIÇA. Pedido efetuado pela pessoa jurídica ré. Ausência,
porém, de comprovação satisfatória da hipossuficiência financeira.
NULIDADE DA SENTENÇA. Ausência de oportunidade para
regularização do recolhimento das custas processuais. Pedido
deduzido em contrarrazões. Preclusão. ATRASO NA ENTREGA
DO IMÓVEL E LUCROS CESSANTES. Descumprido o prazo para
a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é
cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo
a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada
a finalidade negocial da transação. Aplicação da Súmula nº 162
deste Tribunal. Precedentes do STJ. Lucros cessantes. Indenização
por lucros cessantes arbitrada em 0,5% por mês de atraso, a ser
calculado sobre o valor atualizado do contrato. Sentença
parcialmente reformada.

(STJ - REsp: 1858629 SP 2020/0012839-3, Relator: Ministro
ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: DJ
30/06/2020)

RECURSO ESPECIAL Nº 1.859.539 - SP (2020/0014872-9)
RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO RECORRENTE :
AMOREIRAS CAMPINAS INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPACOES ADVOGADOS : ANDRÉ GONÇALVES DE
ARRUDA - SP200777 JULIANA FERNANDES SANTOS TONON -
SP292422 RECORRIDO : GERSON CANUTO DE PAIVA
ADVOGADO : NARA DA SILVA LOPES - SP276828.

4. Lucros cessantes. Presunção pelo simples atraso. Súmula 162
do TJSP. Precedentes do STJ. Lucros cessantes a serem
indenizados solidariamente pelas rés. Modificação apenas do valor
para 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por mês de mora,
com juros a partir da citação.

(STJ - REsp: 1859539 SP 2020/0014872-9, Relator: Ministro RAUL
ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 30/03/2020).

Assim, deve ser mantida a condenação em lucros cessantes no percentual de
0,5% (meio por cento), tendo como termo inicial o dia 09.12.2014 que compreende a
data final para entrega do imóvel somada ao prazo de tolerância e como termo final a



data do habite-se.

DO PREQUESTIONAMENTO

O Requerido requer o prequestionamento da matéria no que se refere a possível violação dos Art. 330 I, 323, 331 §1º, 2º e 3º do CPC e ainda o Art. 5º LIV e XXXV e o Art. 93 IX da Constituição. Porém, sequer menciona qual a parte da sentença foi negado vigência ou afrontado os determinados dispositivos legais, o que torna inviável a sua apreciação.

CIVIL E PROCESSO CIVIL. REVISIONAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADO. APLICAÇÃO DAS NORMAS DO CDC. JUROS REMUNERATÓRIOS E CAPITALIZAÇÃO MENSAL DOS JUROS MANTIDOS. PREQUESTIONAMENTO GENÉRICO NÃO CONHECIDO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 5. Não merece ser conhecida a arguição de prequestionamento, porquanto alegado de forma genérica, com a simples indicação dos dispositivos constitucionais e infraconstitucionais que entende violados, o que torna a arguição desprovida de fundamentação plausível para tanto. 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade de votos, em conhecer do apelo, para negar-lhe provimento, nos termos do voto da relatora. Fortaleza, 09 de setembro de 2015. MARIA NAILDE PINHEIRO NOGUEIRA Presidente do Órgão Julgador DESEMBARGADORA MARIA IRANEIDE MOURA SILVA Relatora (TJ-CE - APL: 00425372020138060064 CE 0042537-20.2013.8.06.0064, Relator: MARIA IRANEIDE MOURA SILVA, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 09/09/2015)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. CONTRADIÇÃO INEXISTENTE. OMISSÃO E PREQUESTIONAMENTO ARGUIDOS DE FORMA GENÉRICA E VAGA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 3. Por derradeiro, o mero arrolamento de dispositivo do Código de Processo Civil, divorciado de uma fundamentação relevante, igualmente traduz reclamação vaga e genérica que não se subsume ao instituto do prequestionamento. 4. Recurso conhecido e não provido.



(TJ-AM 00004116520178040000 AM 0000411-65.2017.8.04.0000, Relator: Maria do Perpétuo Socorro Guedes Moura, Data de Julgamento: 05/03/2017, Segunda Câmara Cível).

DO RECURSO DA RECORRENTE ANA PAULA NUNES MENEZES

DA ALEGAÇÃO DE “CONGELAMENTO” DO SALDO DEVEDOR DURANTE O PERÍODO DE MORA.

A correção monetária proporciona o equilíbrio financeiro dos negócios jurídicos, pois com decurso do tempo o mercado financeiro sofre altas e baixas nos preços dos bens moveis e imóveis. Nesse contexto, o congelamento de preços, mesmo no período de inadimplência do empresário, acarretaria em demasiado prejuízo para o fornecedor.

Nesse contexto, o STJ entende ser inviável o congelamento do saldo devedor no período de inadimplência do imóvel, tendo em vista que a correção monetária apenas recompõe o valor da moeda. Não sendo o caso portanto, de auferir vantagem ou mesmo acréscimo no valor do imóvel em benefício do vendedor.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.745.927 - SP (2018/0128431-8)
RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO RECORRENTE : DANIEL AKIO MURAKAWA YAMAMOTO ADVOGADO : LEANDRO GODINES DO AMARAL E OUTRO(S) - SP162628 RECORRIDO : OGISA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA ADVOGADO : JACQUES GRIFFEL E OUTRO(S) - SP086354 RECORRIDO : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES RECORRIDO : JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA ADVOGADO : FABIO RIVELLI E OUTRO(S) - SP297608 RECORRIDO : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204 EMENTA RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, não é possível o congelamento do saldo devedor de promessa de compra e venda de imóvel, em razão do atraso injustificado na conclusão da obra. Precedentes. 3. Recurso especial não provido. (STJ – REsp. 1745927 SP 2018/0128431-8, Relator: Ministro LUIS FELIPE



SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 03/12/2019).

RECURSO ESPECIAL Nº 1.682.824 - MA (2017/0160152-0)
RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO RECORRENTE :
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES RECORRENTE : CYBRA DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO LTDA ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS
- SP182424 RHELMSON ATHAYDE ROCHA - MA005936 LUIS
CLAUDIO VIEIRA DO AMARAL E OUTRO(S) - MA012192 LUIZ
VICTOR NEVES DOS SANTOS - MA013132 RECORRIDO :
MARIA APARECIDA BATISTA SANTOS ADVOGADO : LUCIMARY
GALVAO LEONARDO GARCES E OUTRO(S) - PA020103A
EMENTA RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DE ENTREGA DA
OBRA. CORREÇÃO MONETÁRIA DE SALDO DEVEDOR. 1. A
correção monetária constitui mera reposição do valor real da
moeda, que não deve ser paralisada. 2. Recurso especial provido.
(STJ - REsp: 1682824 MA 2017/0160152-0, Relator: Ministro LUIS
FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 29/10/2019).

DA ALEGAÇÃO DE QUE AS CLÁUSULAS QUE PREVEEM MULTA POR ATRASO NO PAGAMENTO SEJAM EXTENSÍVEIS AOS FORNECEDORES.

Dispensa-se maiores digressões sobre o assunto, tendo em conta o julgamento da temática no do REsp n.º 1631485/DF, em sede de repercussão geral (Tema 971). Cujas teses fixadas foram a de que a cláusula penal estipulada exclusivamente contra o comprador de imóvel deve servir de parâmetro para a indenização em caso de descumprimento das obrigações contratuais pela empresa incorporadora, porém não deve ser cumulada com os lucros cessantes.

Em resumo, a inversão em desfavor do vendedor de multa fixada exclusivamente para o consumidor é possível, desde que não haja condenação em danos materiais na modalidade lucros cessantes.

Tendo em vista que o Juiz de primeiro grau condenou a Requerida ao pagamento de indenização de lucros cessantes, não há como aplicar a inversão da multa moratória em desfavor dos fornecedores.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. TEMA REPETITIVO N. 970. 1. "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e,



em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes." (REsp 1.635.428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe de 25/06/2019 - Tema Repetitivo n. 970). 2. No caso, verificada a cumulação indevida das verbas indenizatórias, deve ser reconsiderada a decisão agravada para afastar a condenação ao pagamento da indenização por perdas e danos, na modalidade danos emergentes. 3. Agravo interno parcialmente provido para dar provimento ao recurso especial. (STJ - AgInt no AREsp: 1509982 SE 2019/0148108-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 26/11/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/12/2019)

DA ALEGAÇÃO DE NÃO APLICABILIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA AO CASO CONCRETO.

[A incorporação da cláusula de prorrogação nos contratos de compra e venda de imóvel em construção se justifica pela dificuldade de se fixar uma data precisa para a conclusão de projetos de ampla magnitude e de certa imprevisibilidade, além de intempéries de cunho climáticos ou mesmo sociais. Portanto, não é considerada abusiva sua aplicação, desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 \(cento e oitenta\) dias.](#)

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 12/09/2017. DJe 21/09/2017) (grifo nosso).

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCP. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. MORA CONFIGURADA. DEVER DE INDENIZAR. LUCROS CESSANTES AFASTADOS. DANOS EMERGENTES COMPROVADOS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE (RESP 1.621.485/SP, DJE 25/6/2019, JULGADO SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS (TEMA 971). HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. (AgInt no REsp 1858141/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/2020, DJe 23/04/2020).

Na mesma linha é o entendimento dessa Egrégia Corte:

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 INCIDÊNCIA 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. (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).

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).

Inexiste, pois, abusividade na cláusula que prorroga por cento e oitenta (180) dias o prazo de entrega da obra do imóvel, diante da concordância das partes quando da assinatura do pacto e pelos motivos já citados, conforme fundamentação jurisprudencial alhures.

Assim, o prazo para a entrega do imóvel em questão (ID 910797 – pag. 5) deve considerar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo contratual para a conclusão da obra, que na espécie é o mês de junho de 2014. Logo, sendo a este acrescentado mais 180 (cento e oitenta) dias, a construtora terá com último prazo o mês de dezembro de 2014, estando em mora com a entrega da unidade habitacional somente a partir deste último prazo.

DA ALEGAÇÃO DE CABIMENTO DE DANOS MORAIS

A jurisprudência do STJ, entende que o atraso, por si só, na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a ocorrência de situações efetivas capazes de ocasionar dor e sofrimento de intensa gravidade.



Vale dizer, se o dano material é presumido (*in re ipsa*), o mesmo não se dá com relação ao dano imaterial, devendo haver comprovação, à luz dos elementos existentes nos autos.

No caso, não ficaram demonstradas situações fáticas que causassem ofensa direta aos direitos da personalidade para além do mero aborrecimento e dissabor, pois a Autora alega o sofrimento psíquico e moral de maneira genérica sem trazer aos autos apontamentos específicos, efetivos e convincentes dos possíveis danos suportados, carreando provas de suas alegações.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. MERO ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. 1. **O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento por sua gravidade.** Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no REsp: 1835960 RJ 2019/0262575-8, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 18/05/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/05/2020).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. 1. **O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.** Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp: 1176442 PR 2017/0241526-8, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 25/11/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/11/2019).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO



FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. **1.O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.** 2.O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ). 3.No caso concreto, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, de modo a acolher a pretensão de reconhecer a existência de dano moral por atraso na entrega da obra, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial. 4 Agravos internos a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no AREsp: 1451877 RJ 2019/0044715-0, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 16/09/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/09/2019).

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. **É assente neste Órgão Fracionário que o mero descumprimento contratual, por si só, não gera dano moral. Ausência de prova, no caso concreto, do prejuízo extrapatrimonial sofrido pela autora.** Sentença de improcedência mantida, por outros fundamentos. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70077878635, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 27/02/2019).

(TJ-RS - AC: 70077878635 RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Data de Julgamento: 27/02/2019, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 01/03/2019).

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO REPARATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. VERIFICADO O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1) Não obstante a mora das rés, 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. 2) Da análise dos autos, verifico que o autor não carrega aos autos qualquer prova do abalo moral sofrido, não se desincumbindo de seu ônus probandi (art. 373, I do CPC). Além disso, não se pode desconsiderar que consta nos autos o termo de recebimento da unidade devidamente assinado em 11/10/2012 (fls. 178/179), resultando em um atraso na entrega da obra de pouco mais de 06 (seis) meses, o que não configura atraso excessivo. 3) Uma vez



evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, a cobrança de ?juros de obra? torna-se ilícita, sendo devido o pagamento de indenização ao comprador desde a data fixada no contrato, a qual será acrescida apenas do prazo de tolerância, até a data de entrega das chaves (Tema 966 ? STJ). 4) Recurso das Construtoras conhecido e provido para afastar a indenização por dano moral. 5) Recurso do comprador conhecido e provido para condenar as rés ao ressarcimento do valor dispendido pelo autor à título de ?juros de obra?, desde 01/05/2012 até 11/10/2012, acrescido de correção monetária pelo INPC, desde a data do efetivo prejuízo (súmula 43 do STJ) e juros de mora, a partir da citação. (2020.02618664-96, 215.696, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18)

Assim, a jurisprudência majoritária do Colendo Tribunal Superior e de Tribunais Pátrios é de que, embora o atraso na entrega do imóvel possa gerar dano moral indenizável, estes devem estar demonstrados e configurados, não sendo suficiente a fundamentação, por si só, do inadimplemento contratual.

Note-se que no caso dos autos, o prazo previsto para a entrega da unidade adquirida no empreendimento imobiliário, após a prorrogação (tolerância), seria 06/12/2014. A ação foi ajuizada em 18/05/2015, tendo a sentença sido prolatada em 24/05/2016. Nesse contexto, não verifico nos autos o documento do “habite-se”, de molde a aferir com precisão o tempo decorrido entre o prazo previsto para a entrega e a efetiva entrega do empreendimento e das chaves da unidade autônoma. Da mesma forma, em que pese a Autora alegue na exordial que experimentou abalo psicológico pela demora, ressaltou que poderia estar auferindo renda caso o imóvel já tivesse sido entregue, denotando a pretensão de alugá-lo.

DA ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM.

Outra tese que não merece maiores digressões, tendo em vista que [o julgamento do STJ em 2016, em sede de recursos repetitivo, estabeleceu a Tese da validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de compra e venda de imóveis, desde que ele seja previamente informado do preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão.](#)

No caso dos autos, consta nitidamente do espelho da escritura (ID 910798 - Pág. 10), devidamente assinado pela Autora, os valores de comissão de corretagem. Portanto, em total harmonia com a Tese firmada pelo STJ no Tema 938.

No que tange a taxa SATI, cuja cobrança foi considerada abusiva, pelo Tribunal



Superior, no mesmo julgamento do Recurso Repetitivo, o autor apenas menciona que a cobrança é abusiva de maneira genérica, sem, portanto, fazer apontamentos específicos da referida taxa. Não consta das alegações, menção específica do valor ou percentual da referida cobrança, nem mesmo de sua previsão expressa no instrumento contratual, ainda que sob outra nomenclatura. Portanto, inviável a análise de mérito da possível cobrança da Taxa SATI.

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(STJ - REsp: 1599511 SP 2016/0129715-8, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 24/08/2016, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 06/09/2016).

DA ALEGAÇÃO DE ELEVAÇÃO DO PERCENTUAL DA INDENIZAÇÃO EM LUCROS CESSANTES PARA O PERCENTUAL DE 1% CONFORME VALOR DE MERCADO.

Sobre o tema, o entendimento jurisprudencial deste E. Tribunal e de outros Tribunais Pátrios, tem sido o de reconhecer como adequado o valor correspondente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do imóvel previsto no contrato, senão, vejamos:



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 MÚLTA 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. (2770067, 2770067, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-02-1. Publicado em 2020-02-20)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. MAJORAÇÃO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL QUE DEVE CORRESPONDER A 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. 1. Os Agravantes se encontram privados do uso do bem, sendo justo que sejam indenizados a título de lucros cessantes pelo valor total do imóvel, pois dele estariam fazendo uso se o mesmo tivesse sido entregue no prazo estipulado. 2. O entendimento jurisprudencial deste E. Tribunal e dos Tribunais Pátrios, tem sido o de reconhecer como adequado o valor correspondente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do imóvel previsto no contrato. 3. Recurso conhecido e provido parcialmente. (2019.00268382-61, Não Informado, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2019-02-05, Publicado em 2019-02-05)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL.



INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS QUE É VÁLIDA E QUE NÃO TRADUZ ABUSIVIDADE. SÚMULA N. 164 DESTA CORTE. ATRASO. OCORRÊNCIA. IRRELEVÂNCIA DE O ATRASO HAVER DECORRIDO DE EXIGÊNCIAS FEITAS PELO PODER PÚBLICO. CIRCUNSTÂNCIA QUE ENCERRA, QUANDO MUITO, FORTUITO INTERNO, QUE NÃO CABE SER OPOSTO AO AUTOR, TAMPOUCO EXIME A RÉ DA RESPONSABILIDADE DECORRENTE DE SUA MORA. DANOS MATERIAIS. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO QUE DEVE CORRESPONDER AO VALOR LOCATÍCIO MENSAL PELO PERÍODO DE ATRASO. VALOR MENSAL DE REFERÊNCIA QUE DEVE SER FIXADO CONSOANTE O PARÂMETRO USUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. CASO DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE NÃO ENGENDRA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS, MAS CONFIGURA MERO DISSABOR COTIDIANO. EMPREENDIMENTO ENTREGUE EM DESCONFORMIDADE COM O MEMORIAL DESCRITIVO, SUPRIMINDO-SE ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES, ESPAÇO PARA LEITURA, E PROMOVENDO-SE ALTERAÇÕES ESTRUTURAIS NAS ÁREAS DE GARAGEM E ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS. ALTERAÇÕES DECORRENTES DE EXIGÊNCIAS DO PODER PÚBLICO. INADMISSIBILIDADE DE SE OBRIGAR A RÉ A PROMOVER AS MODIFICAÇÕES EXIGIDAS PELOS AUTORES, A FIM DE ADEQUAR A OBRA AO MEMORIAL DESCRITIVO. POSSIBILIDADE, PORÉM, DE ABATIMENTO NO PREÇO, RESTITUINDO-SE AO REQUERENTE VALORES EVENTUALMENTE PAGOS A MAIOR, DEVENDO-SE APURAR EVENTUAL DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRETENDIDA REPETIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. INADMISSIBILIDADE. CUMPRIMENTO, PELA RÉ, DO OBJETO DO CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO, COM A APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES E CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESTITUIÇÃO INDEVIDA. DECISÃO AFASTADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0191625-71.2010.8.26.0100; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2019; Data de Registro: 08/04/2019)

[Assim os Tribunais Pátrios entendem que, tendo em vista a ausência de um valor fixo para a cobrança de alugueis de imóveis no mercado imobiliário, o percentual de 0,5% atende os princípios da proporcionalidade e razoabilidade dos valores geralmente cobrados no setor.](#)

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE



IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES. FIXAÇÃO. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. MULTA ARBITRADA EM DESFAVOR DA CONSTRUTORA. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES STJ. RECURSOS REPETITIVOS. TAXA DE CESSÃO DE DIREITOS. TAXA DE AMORTIZAÇÃO. AFASTAMENTO. DIFERENÇA DE FINANCIAMENTO. APLICABILIDADE. DANOS MORAIS. COMPROVAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. I. O atraso injustificado na entrega de unidade imobiliária, decorrente de contrato de compra e venda, configura ato ilícito passível de indenização, desde comprovados os danos decorrentes da demora. II. Nos casos de atraso na entrega de imóvel, por fato atribuível à construtora, é devida ao promissário comprador indenização correspondente aos lucros cessantes. III. Não havendo elementos suficientes para fixar lucros cessantes, estima-se a perda correspondente a 0,5% do valor do bem, considerado o preço médio de mercado estipulado para a hipótese de locação de imóvel. (TJ-MG - AC: 10000191593870001 MG, Relator: Luiz Artur Hilário, Data de Julgamento: 31/03/2020, Câmaras Cíveis / 9ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/04/2020).

DOS TERMOS INICIAL E FINAL PARA INCIDÊNCIA DOS LUCROS CESSANTES

Conforme Capítulo IX do Instrumento Contratual, o prazo para construção da unidade habitacional prever 42 meses a partir do Registro do Memorial de Incorporação, que se deu dia 09.12.2010 (ID 910796 13), sujeito, ainda a adição do lapso temporal de 180 dias de tolerância. Assim, o prazo para a entrega do imóvel em questão (ID 910797 – pag. 5) considerando o prazo de tolerância é o dia 09.12.2014.

Assim, termo inicial para incidência dos Lucros Cessantes é o dia 09.12.2014 e o termo final, a entrega do Habite-se.

Pelo exposto, conheço dos recursos e nego-lhes provimento, para manter hígida a sentença guerreada.

É o voto.

Belém - PA, 01 de março de 2021.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO



Relatora

Belém, 22/03/2021



PROCESSO N° [0056767-42.2015.8.14.0301](#)

ÓRGÃO JULGADOR: 10ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELEM

RECURSO: APELAÇÕES CÍVEIS

APELANTE/APELADO: [CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, PDG REALTY S/A, BERLIM INCORPORADORA LTDA](#)

ADVOGADOS: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL

APELADO/APELANTE: ANA PAULA NUNES MENEZES

ADVOGADO: MARCELO FRANCISCO TEOTÔNIO OLIVEIRA

RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO

Trata-se de Recursos de Apelações Cíveis interpostos por **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, PDG REALTY S/A, BERLIM INCORPORADORA LTDA** (requeridas) e **ANA PAULA NUNES MENEZES** (requerente) contra a sentença (ID 910812) proferida pelo Juízo da 10ª vara cível e empresarial de Belém, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais (Proc. n. 0056767-42.2015.8.14.0301), que julgou parcialmente procedente o pedido da inicial para: **a)** condenar a requerida ao pagamento de lucros cessantes, no percentual de 0.5% do valor do imóvel, a partir do esgotamento do prazo de tolerância até a entrega do imóvel (habite-se), corrigindo cada vencimento, mensalmente, pelo INPC, até o efetivo pagamento, e acrescido de juros, acrescido de correção monetária pelo IGPM desde a data de cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. **b)** condenar as partes ao pagamento de custas e despesas processuais, assim como os honorários sucumbenciais no valor da condenação.

A sentença contém o seguinte dispositivo:

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido da autora somente para condenar os réus a lhes pagar lucros cessantes, em virtude do atraso na entrega do imóvel, no valor equivalente a 0,5% do valor atualizado do imóvel, desde o esgotamento do prazo de tolerância até a entrega do imóvel (habite-se), acrescidos de correção monetária pelo IGPM desde a data de cada pagamento e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação válida (constituição em mora) e, conseqüentemente, julgo extinto o



presente processo com resolução de mérito, na forma do art. 487, inciso I do Novo Código de Processo Civil. Condeno, ainda, as partes a pagarem as custas e despesas processuais em partes iguais, assim como, os honorários de sucumbência que arbitro em 10% (dez por cento) do valor da condenação, nos termos do art. 86 caput do Novo Código de Processo Civil. Entretanto, suspendo a exigibilidade em face da parte autora por ser beneficiária da justiça gratuita. Publique-se. Registre-se. Intime-se. E como nada mais ocorreu, deu-se por encerrada a presente audiência, do que para constar foi lavrado o presente termo que, depois de lido, vai devidamente assinado.

As Requeridas, **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e BERLIM INCORPORADORA LTDA** interpuseram **RECURSO DE APELAÇÃO (ID 910815)**, sob os seguintes argumentos: a) Que não há o dever de indenização material tendo em vista que ambas estavam inadimplentes. b) [Que os lucros cessantes sejam arbitrados em cima do valor pago pela Autora e não sobre o valor do imóvel.](#) c) O prequestionamento da matéria por violação ao Art. 330 I, 323, 331 §1º, 2º e 3º do CPC e ainda o Art. 5º LIV e XXXV e o Art. 93 IX da Constituição.

A terceira [requerida PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A](#) alega que: a) não existe o dever de indenizar, tendo em vista a ausência dos pressupostos da responsabilidade civil: ação ou omissão do agente, culpa, relação de causalidade e dano e conseqüentemente não há provas de danos para se configurar cabimento de lucros cessantes, pois, entende a requerida que para a configuração de tal dano torna-se necessária a interrupção de uma atividade lucrativa, o que não aconteceu no caso (ID 910817).

Por sua vez, a **Autora/Requerente** também interpôs Recurso de Apelação, sob as seguintes alegações: a) o “congelamento do saldo devedor” b) [que as cláusulas que preveem multa por atraso no pagamento sejam extensíveis aos fornecedores.](#) c) [que não seja aplicada a cláusula de tolerância ao caso concreto tendo em vista a ausência de comprovação de caso fortuito ou força maior.](#) d) [que seja reconhecida a indenização por danos morais.](#) e) [que seja declarada nula a cláusula que prever a comissão de corretagem, pois entende o Requerente que tal encargo não deve ser repassado ao consumidor.](#) f) [que seja elevado o percentual da indenização em lucros cessantes para no mínimo 1% \(um por cento\) tendo em vista o valor de mercado do imóvel.](#)

Foram apresentadas contrarrazões pela **Requerida PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A (ID 910828 - Pág. 4 -9)** e pela a **Requerente ANA PAULA NUNES MENEZES (ID 910831)**.

Os recursos foram recebidos apenas em seu efeito devolutivo no capítulo da sentença que confirmou a tutela provisória (CPC/15, art. 1.012, § 1º, V), e no duplo efeito em relação aos demais (CPC/15, art. 1.012, caput) (ID 923039)



É o relatório.



Assinado eletronicamente por: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO - 01/03/2021 08:23:08

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21030108230831900000004460837>

Número do documento: 21030108230831900000004460837

VOTO

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

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que os recursos são tempestivos, adequados à espécie, tendo em conta a Autora/Requerente ser beneficiária da justiça gratuita e que foi realizado o preparo regular pelas partes requeridas (ID 910815 - Pág. 16 – 19 e ID 910817 - Pág. 10 - 12). 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 REQUERIDA PDG REALTY EM PREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

PRELIMINARMENTE

A requerida apresentou requerimento (ID 910819) pleiteando a suspensão da ação pelo período de 180 (cento e oitenta) dias, tendo por base a Decisão da 1ª Vara de Falência da Comarca de Belém que deferiu o processamento de recuperação judicial da referida empresa. Em ato subsequente (ID 910822 - Pág. 8 – 15), requer a extinção do feito, por falta de interesse de processual, sob alegação de que o crédito da parte autora já foi declarado na recuperação judicial.

Não há como acolher a preliminar tendo em vista que a presente demanda se encontra em fase de conhecimento, sem valor certo, portanto, ausente título judicial que permita praticar atos expropriatórios do patrimônio da ré.

Mesmo na edição anterior do Art. 6 da Lei 11.101/2005 que previa a suspensão de todas as ações e execuções em face do devedor, a jurisprudência já entendia que a suspensão deveria se dar apenas em fase de execução, tendo em vista que nessa fase já teria ocorrido o trânsito em julgado da ação e o poder expropriatório do título.

Como se não bastasse a fundamentação retro, em muito já se ultrapassou o prazo de suspensão concedido na decisão de deferimento da recuperação judicial.

Assim, rejeito a preliminar.



MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. SUSPENSÃO DO PROCESSO EM FACE DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO OI S/A. AUSENTE DEFINIÇÃO DO MONTANTE A SER SATISFEITO. PROSSEGUIMENTO DAS AÇÕES DE CONHECIMENTO OU IMPUGNAÇÕES AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, ATÉ O TRÂNSITO EM JULGADO. SEGURANÇA CONCEDIDA. (Mandado de Segurança Nº 71006908305, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Cleber Augusto Tonial. Julgado em 31/08/2017).

(TJ-RS - MS: 71006908305 RS, Relator: Cleber Augusto Tonial, Data de Julgamento: 31/08/2017, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 08/09/2017).

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM RÉSTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DAS RÉS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – EXTINÇÃO DA AÇÃO EM FUNÇÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DAS REQUERIDAS – IMPOSSIBILIDADE – RECUPERAÇÃO JUDICIAL QUE NÃO OBSTA O PROSSEGUIMENTO DE AÇÕES DE CONHECIMENTO – INCIDÊNCIA DO ARTIGO 6º, § 1º DA LEI 11.101/05 - RELAÇÃO DE CONSUMO CONFIGURADA ENTRE AS PARTES – INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO CARACTERIZADA - RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA PARTE RÉ - DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543 DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJ-SP - AC: 10021929820188260084 SP 1002192-98.2018.8.26.0084, Relator: Marcia Dalla Déa Barone, Data de Julgamento: 09/08/2019, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/08/2019).

DO MÉRITO

DA ALEGAÇÃO DA AUSENCIA DOS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL, QUAIS SEJAM: CONDUTA ILÍCITA, DANO E NEXO DE CAUSALIDADE, PARA A CONFIGURAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES.

O dever de indenizar pressupõe a convergência dos seguintes elementos: a prática de uma conduta antijurídica, a existência de um dano e o nexo de causalidade entre esses dois primeiros elementos.



Quanto ao **dano** o Código Civil é claro quando diz: *salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.* (art. 402).

Assim, o artigo 402 do mencionado diploma legal descreve que as perdas e **danos** abrangem tanto o prejuízo efetivamente sofrido, que consiste no dano emergente, quanto que o prejudicado deixou de lucrar em razão da conduta ilícita, ou seja, os lucros cessantes.

No que tange a **conduta antijurídica**, vejamos “*a construtora que atrasa injustificadamente a entrega das chaves de imóvel pratica conduta antijurídica*” (TJ-MG AC 10024111737995001) e (TJ-GO - APL 04602017220158090087). Vê-se, que tanto a lei como a jurisprudência são enfáticas ao dizer que o atraso na entrega do imóvel é conduta considerada abusiva, dando ensejo à indenização. Vejamos o que diz o Código Civil sobre o tema.

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

Por último, o **nexo de causalidade** está claramente presente no caso em tela, quando se observa dos autos que a conduta de inadimplência da Requerida (atraso na entrega do imóvel) foi a única causa capaz de impedir que a Requerente usufruísse economicamente do imóvel.

Também não procede o argumento de que para a configuração da indenização em lucros cessantes é necessário provas concretas do efetivo prejuízo sofrido pelo Requerente no atraso da entrega do imóvel, tendo em vista que a jurisprudência dessa E. Corte e do Colendo Tribunal superior considera como presumido o prejuízo decorrente do atraso na entrega do imóvel, senão, vejamos:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA/EVIDÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR CULPA DO VENDEDOR. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 2. A jurisprudência desta Corte é firme quanto ao cabimento dos lucros cessantes em razão do descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, por haver presunção de prejuízo do promitente comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. 3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 4.



Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1829358 SP 2019/0224893-0, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 16/12/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/12/2019).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA TARDIA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCC. INCIDÊNCIA ATÉ A DATA DE ENTREGA DA OBRA. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência pacífica deste Sodalício é no sentido de que, ultrapassado o prazo para entrega do imóvel, o promitente-comprador possui direito aos lucros cessantes, cujo cabimento é presumido. Precedentes. 2. Esta eg. Corte Superior possui orientação consolidada de que o INCC incide até a data para entrega do imóvel. Precedentes. 3. Incabível o exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas no agravo interno, pois configura indevida inovação recursal. 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no REsp: 1740035 SP 2018/0107973-6, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 11/06/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/06/2019).

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. 1) É sabido que paralisações, greves dos trabalhadores da construção civil e falta de mão de obra e de material 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 (art. 14 do CDC). 2) Tendo por consideração que o imóvel deveria ter sido entregue na data limite de 30/06/2013, já incluído o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias reconhecido em sentença e, que a ação foi ajuizada em 08/08/2014, entendo restar demonstrada a mora na entrega do imóvel por parte das Construtoras. 3) Não obstante as rés entendam que os autores não demonstraram nos autos os prejuízos que lhes acometeram, 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. Entendimento do STJ. 4) Diferentemente do entendimento sedimentado a respeito dos lucros cessantes, a indenização pelos danos emergentes precisa de efetiva comprovação dos valores gastos pelos autores, em decorrência do disposto no artigo 373, I do CPC. (TJ-PA 2020.02616745-33, 215.693, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO. Julgado em 2020-11-18.
Publicado em 2020-11-18).

Prescinde, portanto, de provas concretas ou mesmo de que o inadimplemento tenha causado interrupção de efetivo prejuízo para que se configure o dano material na categoria de lucros cessantes.

RECURSO DA CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E BERLIM INCORPORADORA LTDA

a) Da alegação de ausência de indenização material tendo em vista que ambas estavam inadimplentes.

Não há como acolher tal alegação, tendo em vista que a Requerente honrou seus compromissos financeiros perante as Requeridas até a dada prevista para a conclusão do imóvel 09.06.2014. A partir dessa data entra o período de 180 dias de tolerância e após a inadimplência, sem que haja a entrega do HABITE-SE.

Conforme consta de cópia do contrato acostado aos autos (ID 910797 – pag. 5) a forma de pagamento se daria da seguinte forma: uma entrada de R\$ 35.482,60 (trinta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e sessenta centavos) mais 37 parcelas de 500,00 (quinhentos reais) e o restante no valor de 167.700,00 pago de em parcela única, que poderia ser financiada.

Ao contrário do que afirma o Apelante/Réu a autora faz provas de que pagou o valor da entrada mais as trinta e sete parcelas no valor de R\$ 500,00. Restando somente a parcela de financiamento.

Ora, o próprio instrumento de contrato (ID 910797 pag. 1) prevê a possibilidade de que a última parcela seja financiada e que o imóvel ficaria hipotecado ao agente financeiro que concedesse o financiamento. Portanto, não é de se esperar tamanho sacrifício da Autora em obter financiamento sem a carta do HABITE-SE, que representa o documento hábil a certificar que o imóvel está pronto e seguro para ser habitado. Nesse tipo de empréstimo o próprio bem financiado é dado em garantia. Assim, qual a garantia que a financiadora teria para conceder o empréstimo, se a construtora não certificou que o imóvel estava pronto?

b) Que os lucros cessantes sejam arbitrados em cima do valor pago pela Autora e não sobre o valor do imóvel.

O posicionamento majoritário dessa E. Corte e do Colendo Tribunal Superior de



Justiça é no sentido de que, havendo atraso, o comprador tem direito aos lucros cessantes e estes devem ser calculados como sendo o valor do aluguel do imóvel atualizado. Trata-se, segundo a Colenda Corte de dano presumido portanto, independente da finalidade do comprador diante do imóvel, já que este poderia ser alugado e o percentual compreendido por essa Corte e pelo STJ é de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel. Portanto, não há que se falar em incidência sobre o valor efetivamente pago.

Neste sentido;

RECURSO ESPECIAL Nº 1858629 - SP (2020/0012839-3)
RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : MULANGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA ADVOGADOS : PEDRO LUIS OBERG FERES - SP235645
VICTOR MIRANDA DE TOLEDO - SP243323 RECORRIDO :
MARIA DE FATIMA DA CONCEICAO RECORRIDO : RENATO
CARLOS DE OLIVEIRA ADVOGADO : DANIELA SAMPAIO
NASCIMENTO - SP349929 DECISÃO Trata-se de recurso especial
interposto com fundamento no art. 105, III, a, da CF, contra acórdão
do TJSP assim ementado (e-STJ fl. 367): APELAÇÃO CÍVEL.
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. Ação de
indenização por danos materiais e morais. Sentença de
procedência parcial. Inconformismo dos autores. GRATUIDADE DA
JUSTIÇA. Pedido efetuado pela pessoa jurídica ré. Ausência,
porém, de comprovação satisfatória da hipossuficiência financeira.
NULIDADE DA SENTENÇA. Ausência de oportunidade para
regularização do recolhimento das custas processuais. Pedido
deduzido em contrarrazões. Preclusão. ATRASO NA ENTREGA
DO IMÓVEL E LUCROS CESSANTES. Descumprido o prazo para
a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é
cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo
a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada
a finalidade negocial da transação. Aplicação da Súmula nº 162
deste Tribunal. Precedentes do STJ. Lucros cessantes. Indenização
por lucros cessantes arbitrada em 0,5% por mês de atraso, a ser
calculado sobre o valor atualizado do contrato. Sentença
parcialmente reformada.

(STJ - REsp: 1858629 SP 2020/0012839-3, Relator: Ministro
ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: DJ
30/06/2020)

RECURSO ESPECIAL Nº 1.859.539 - SP (2020/0014872-9)
RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO RECORRENTE :
AMOREIRAS CAMPINAS INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPACOES ADVOGADOS : ANDRÉ GONÇALVES DE
ARRUDA - SP200777 JULIANA FERNANDES SANTOS TONON -



SP292422 RECORRIDO : GERSON CANUTO DE PAIVA
ADVOGADO : NARA DA SILVA LOPES - SP276828.

4. Lucros cessantes. Presunção pelo simples atraso. Súmula 162 do TJSP. Precedentes do STJ. Lucros cessantes a serem indenizados solidariamente pelas rés. Modificação apenas do valor para 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por mês de mora, com juros a partir da citação.

(STJ - REsp: 1859539 SP 2020/0014872-9, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 30/03/2020).

Assim, deve ser mantida a condenação em lucros cessantes no percentual de 0,5% (meio por cento), tendo como termo inicial o dia 09.12.2014 que compreende a data final para entrega do imóvel somada ao prazo de tolerância e como termo final a data do habite-se.

DO PREQUESTIONAMENTO

O Requerido requer o prequestionamento da matéria no que se refere a possível violação dos Art. 330 I, 323, 331 §1º, 2º e 3º do CPC e ainda o Art. 5º LIV e XXXV e o Art. 93 IX da Constituição. Porém, sequer menciona qual a parte da sentença foi negado vigência ou afrontado os determinados dispositivos legais, o que torna inviável a sua apreciação.

CIVIL E PROCESSO CIVIL. REVISIONAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADO. APLICAÇÃO DAS NORMAS DO CDC. JUROS REMUNERATÓRIOS E CAPITALIZAÇÃO MENSAL DOS JUROS MANTIDOS. PREQUESTIONAMENTO GENÉRICO NÃO CONHECIDO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 5. Não merece ser conhecida a arguição de prequestionamento, porquanto alegado de forma genérica, com a simples indicação dos dispositivos constitucionais e infraconstitucionais que entende violados, o que torna a arguição desprovida de fundamentação plausível para tanto. 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade de votos, em conhecer do apelo, para negar-lhe provimento, nos termos do voto da relatora. Fortaleza, 09 de setembro de 2015. MARIA NAILDE PINHEIRO NOGUEIRA Presidente do Órgão Julgador DESEMBARGADORA MARIA IRANEIDE MOURA SILVA Relatora (TJ-CE - APL:



00425372020138060064 CE 0042537-20.2013.8.06.0064, Relator: MARIA IRANEIDE MOURA SILVA, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 09/09/2015)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. CONTRADIÇÃO INEXISTENTE. OMISSÃO E PREQUESTIONAMENTO ARGUIDOS DE FORMA GENÉRICA E VAGA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 3. Por derradeiro, o mero arrolamento de dispositivo do Código de Processo Civil, divorciado de uma fundamentação relevante, igualmente traduz reclamação vaga e genérica que não se subsume ao instituto do prequestionamento. 4. Recurso conhecido e não provido.

(TJ-AM 00004116520178040000 AM 0000411-65.2017.8.04.0000, Relator: Maria do Perpétuo Socorro Guedes Moura, Data de Julgamento: 05/03/2017, Segunda Câmara Cível).

DO RECURSO DA RECORRENTE ANA PAULA NUNES MENEZES

DA ALEGAÇÃO DE “CONGELAMENTO” DO SALDO DEVEDOR DURANTE O PERÍODO DE MORA.

A correção monetária proporciona o equilíbrio financeiro dos negócios jurídicos, pois com decurso do tempo o mercado financeiro sofre altas e baixas nos preços dos bens moveis e imóveis. Nesse contexto, o congelamento de preços, mesmo no período de inadimplência do empresário, acarretaria em demasiado prejuízo para o fornecedor.

Nesse contexto, o STJ entende ser inviável o congelamento do saldo devedor no período de inadimplência do imóvel, tendo em vista que a correção monetária apenas recompõe o valor da moeda. Não sendo o caso portanto, de auferir vantagem ou mesmo acréscimo no valor do imóvel em benefício do vendedor.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.745.927 - SP (2018/0128431-8)
RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO RECORRENTE : DANIEL AKIO MURAKAWA YAMAMOTO ADVOGADO : LEANDRO GODINES DO AMARAL E OUTRO(S) - SP162628 RECORRIDO : OGISA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA



ADVOGADO : JACQUES GRIFFEL E OUTRO(S) - SP086354
RECORRIDO : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES RECORRIDO : JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA ADVOGADO : FABIO RIVELLI E OUTRO(S) - SP297608 RECORRIDO : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204 EMENTA RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, não é possível o congelamento do saldo devedor de promessa de compra e venda de imóvel, em razão do atraso injustificado na conclusão da obra. Precedentes. 3. Recurso especial não provido. (STJ – REsp. 1745927 SP 2018/0128431-8, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 03/12/2019).

RECURSO ESPECIAL Nº 1.682.824 - MA (2017/0160152-0)
RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO RECORRENTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES RECORRENTE : CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424 RHELMSON ATHAYDE ROCHA - MA005936 LUIS CLAUDIO VIEIRA DO AMARAL E OUTRO(S) - MA012192 LUIZ VICTOR NEVES DOS SANTOS - MA013132 RECORRIDO : MARIA APARECIDA BATISTA SANTOS ADVOGADO : LUCIMARY GALVAO LEONARDO GARCES E OUTRO(S) - PA020103A EMENTA RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. CORREÇÃO MONETÁRIA DE SALDO DEVEDOR. 1. A correção monetária constitui mera reposição do valor real da moeda, que não deve ser paralisada. 2. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1682824 MA 2017/0160152-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 29/10/2019).

DA ALEGAÇÃO DE QUE AS CLÁUSULAS QUE PREVEEM MULTA POR ATRASO NO PAGAMENTO SEJAM EXTENSÍVEIS AOS FORNECEDORES.

Dispensa-se maiores digressões sobre o assunto, tendo em conta o julgamento da temática no do REsp n.º 1631485/DF, em sede de repercussão geral (Tema 971). Cujas tese fixada foi a de que a cláusula penal estipulada exclusivamente contra o comprador de imóvel deve servir de parâmetro para a indenização em caso de descumprimento das obrigações contratuais pela empresa incorporadora, porém não deve ser cumulada com os lucros cessantes.



Em resumo, a inversão em desfavor do vendedor de multa fixada exclusivamente para o consumidor é possível, desde que não haja condenação em danos materiais na modalidade lucros cessantes.

Tendo em vista que o Juiz de primeiro grau condenou a Requerida ao pagamento de indenização de lucros cessantes, não há como aplicar a inversão da multa moratória em desfavor dos fornecedores.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. TEMA REPETITIVO N. 970. 1. "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes." (REsp 1.635.428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe de 25/06/2019 - Tema Repetitivo n. 970). 2. No caso, verificada a cumulação indevida das verbas indenizatórias, deve ser reconsiderada a decisão agravada para afastar a condenação ao pagamento da indenização por perdas e danos, na modalidade danos emergentes. 3. Agravo interno parcialmente provido para dar provimento ao recurso especial. (STJ - AgInt no AREsp: 1509982 SE 2019/0148108-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 26/11/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/12/2019)

DA ALEGAÇÃO DE NÃO APLICABILIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA AO CASO CONCRETO.

[A incorporação da cláusula de prorrogação nos contratos de compra e venda de imóvel em construção se justifica pela dificuldade de se fixar uma data precisa para a conclusão de projetos de ampla magnitude e de certa imprevisibilidade, além de intempéries de cunho climáticos ou mesmo sociais. Portanto, não é considerada abusiva sua aplicação, desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 \(cento e oitenta\) dias.](#)

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 12/09/2017. DJe 21/09/2017) (grifo nosso).

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. MORA CONFIGURADA. DEVER DE INDENIZAR. LUCROS CESSANTES AFASTADOS. DANOS EMERGENTES COMPROVADOS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE (RESP 1.621.485/SP, DJE 25/6/2019, JULGADO SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS (TEMA 971). HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. (AgInt no REsp 1858141/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/2020, DJe 23/04/2020).

Na mesma linha é o entendimento dessa Egrégia Corte:

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. (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).

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).

Inexiste, pois, abusividade na cláusula que prorroga por cento e oitenta (180) dias o prazo de entrega da obra do imóvel, diante da concordância das partes quando da assinatura do pacto e pelos motivos já citados, conforme fundamentação jurisprudencial alhures.



Assim, o prazo para a entrega do imóvel em questão (ID 910797 – pag. 5) deve considerar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo contratual para a conclusão da obra, que na espécie é o mês de junho de 2014. Logo, sendo a este acrescentado mais 180 (cento e oitenta) dias, a construtora terá com último prazo o mês de dezembro de 2014, estando em mora com a entrega da unidade habitacional somente a partir deste último prazo.

DA ALEGAÇÃO DE CABIMENTO DE DANOS MORAIS

A jurisprudência do STJ, entende que o atraso, por si só, na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a ocorrência de situações efetivas capazes de ocasionar dor e sofrimento de intensa gravidade.

Vale dizer, se o dano material é presumido (*in re ipsa*), o mesmo não se dá com relação ao dano imaterial, devendo haver comprovação, à luz dos elementos existentes nos autos.

No caso, não ficaram demonstradas situações fáticas que causassem ofensa direta aos direitos da personalidade para além do mero aborrecimento e dissabor, pois a Autora alega o sofrimento psíquico e moral de maneira genérica sem trazer aos autos apontamentos específicos, efetivos e convincentes dos possíveis danos suportados, carreando provas de suas alegações.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. MERO ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. 1. **O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento por sua gravidade.** Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no REsp: 1835960 RJ 2019/0262575-8, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 18/05/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJE 28/05/2020).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE



DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. **1. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.** Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp: 1176442 PR 2017/0241526-8, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 25/11/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/11/2019).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. **1.O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.** 2.O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ). 3.No caso concreto, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, de modo a acolher a pretensão de reconhecer a existência de dano moral por atraso na entrega da obra, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial. 4 Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no AREsp: 1451877 RJ 2019/0044715-0, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 16/09/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/09/2019).

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. **É assente neste Órgão Fracionário que o mero descumprimento contratual, por si só, não gera dano moral. Ausência de prova, no caso concreto, do prejuízo extrapatrimonial sofrido pela autora.** Sentença de improcedência mantida, por outros fundamentos. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70077878635, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 27/02/2019).

(TJ-RS - AC: 70077878635 RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Data de Julgamento: 27/02/2019, Décima Oitava Câmara Cível,



Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 01/03/2019).

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO REPARATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. VERIFICADO O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1) Não obstante a mora das rés, 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. 2) Da análise dos autos, verifico que o autor não carrou aos autos qualquer prova do abalo moral sofrido, não se desincumbindo de seu ônus probandi (art. 373, I do CPC). Além disso, não se pode desconsiderar que consta nos autos o termo de recebimento da unidade devidamente assinado em 11/10/2012 (fls. 178/179), resultando em um atraso na entrega da obra de pouco mais de 06 (seis) meses, o que não configura atraso excessivo. 3) Uma vez evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, a cobrança de ?juros de obra? torna-se ilícita, sendo devido o pagamento de indenização ao comprador desde a data fixada no contrato, a qual será acrescida apenas do prazo de tolerância, até a data de entrega das chaves (Tema 966 ? STJ). 4) Recurso das Construtoras conhecido e provido para afastar a indenização por dano moral. 5) Recurso do comprador conhecido e provido para condenar as rés ao ressarcimento do valor dispendido pelo autor à título de ?juros de obra?, desde 01/05/2012 até 11/10/2012, acrescido de correção monetária pelo INPC, desde a data do efetivo prejuízo (súmula 43 do STJ) e juros de mora, a partir da citação. (2020.02618664-96, 215.696, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18)

Assim, a jurisprudência majoritária do Colendo Tribunal Superior e de Tribunais Pátrios é de que, embora o atraso na entrega do imóvel possa gerar dano moral indenizável, estes devem estar demonstrados e configurados, não sendo suficiente a fundamentação, por si só, do inadimplemento contratual.

Note-se que no caso dos autos, o prazo previsto para a entrega da unidade adquirida no empreendimento imobiliário, após a prorrogação (tolerância), seria 06/12/2014. A ação foi ajuizada em 18/05/2015, tendo a sentença sido prolatada em 24/05/2016. Nesse contexto, não verifico nos autos o documento do “habite-se”, de molde a aferir com precisão o tempo decorrido entre o prazo previsto para a entrega e a efetiva entrega do empreendimento e das chaves da unidade autônoma. Da mesma forma, em que pese a Autora alegue na exordial que experimentou abalo psicológico pela demora, ressaltou que poderia estar auferindo renda caso o imóvel já tivesse sido entregue, denotando a pretensão de alugá-lo.



DA ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM.

Outra tese que não merece maiores digressões, tendo em vista que [o julgamento do STJ em 2016, em sede de recursos repetitivo, estabeleceu a Tese da validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de compra e venda de imóveis, desde que ele seja previamente informado do preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão.](#)

No caso dos autos, consta nitidamente do espelho da escritura (ID 910798 - Pág. 10), devidamente assinado pela Autora, os valores de comissão de corretagem. Portanto, em total harmonia com a Tese firmada pelo STJ no Tema 938.

No que tange a taxa SATI, cuja cobrança foi considerada abusiva, pelo Tribunal Superior, no mesmo julgamento do Recurso Repetitivo, o autor apenas menciona que a cobrança é abusiva de maneira genérica, sem, portanto, fazer apontamentos específicos da referida taxa. Não consta das alegações, menção específica do valor ou percentual da referida cobrança, nem mesmo de sua previsão expressa no instrumento contratual, ainda que sob outra nomenclatura. Portanto, inviável a análise de mérito da possível cobrança da Taxa SATI.

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(STJ - REsp: 1599511 SP 2016/0129715-8, Relator: Ministro



PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 24/08/2016, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 06/09/2016).

DA ALEGAÇÃO DE ELEVAÇÃO DO PERCENTUAL DA INDENIZAÇÃO EM LUCROS CESSANTES PARA O PERCENTUAL DE 1% CONFORME VALOR DE MERCADO.

Sobre o tema, o entendimento jurisprudencial deste E. Tribunal e de outros Tribunais Pátrios, tem sido o de reconhecer como adequado o valor correspondente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do imóvel previsto no contrato, senão, vejamos:

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. (2770067, 2770067, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-02-1. Publicado em 2020-02-20)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL E PROCESSO



CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. MAJORAÇÃO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL QUE DEVE CORRESPONDER A 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. 1. Os Agravantes se encontram privados do uso do bem, sendo justo que sejam indenizados a título de lucros cessantes pelo valor total do imóvel, pois dele estariam fazendo uso se o mesmo tivesse sido entregue no prazo estipulado. 2. O entendimento jurisprudencial deste E. Tribunal e dos Tribunais Pátrios, tem sido o de reconhecer como adequado o valor correspondente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do imóvel previsto no contrato. 3. Recurso conhecido e provido parcialmente. (2019.00268382-61, Não Informado, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2019-02-05, Publicado em 2019-02-05)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS QUE É VÁLIDA E QUE NÃO TRADUZ ABUSIVIDADE. SÚMULA N. 164 DESTA CORTE. ATRASO. OCORRÊNCIA. IRRELEVÂNCIA DE O ATRASO HAVER DECORRIDO DE EXIGÊNCIAS FEITAS PELO PODER PÚBLICO. CIRCUNSTÂNCIA QUE ENCERRA, QUANDO MUITO, FORTUITO INTERNO, QUE NÃO CABE SER OPOSTO AO AUTOR, TAMPOUCO EXIME A RÉ DA RESPONSABILIDADE DECORRENTE DE SUA MORA. DANOS MATERIAIS. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO QUE DEVE CORRESPONDER AO VALOR LOCATÍCIO MENSAL PELO PERÍODO DE ATRASO. VALOR MENSAL DE REFERÊNCIA QUE DEVE SER FIXADO CONSOANTE O PARÂMETRO USUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. CASO DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE NÃO ENGENDRA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS, MAS CONFIGURA MERO DISSABOR COTIDIANO. EMPREENDIMENTO ENTREGUE EM DESCONFORMIDADE COM O MEMORIAL DESCRITIVO, SUPRIMINDO-SE ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES, ESPAÇO PARA LEITURA, E PROMOVENDO-SE ALTERAÇÕES ESTRUTURAIS NAS ÁREAS DE GARAGEM E ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS. ALTERAÇÕES DECORRENTES DE EXIGÊNCIAS DO PODER PÚBLICO. INADMISSIBILIDADE DE SE OBRIGAR A RÉ A PROMOVER AS MODIFICAÇÕES EXIGIDAS PELOS AUTORES, A FIM DE ADEQUAR A OBRA AO MEMORIAL DESCRITIVO. POSSIBILIDADE, PORÉM, DE ABATIMENTO NO PREÇO, RESTITUINDO-SE AO REQUERENTE VALORES EVENTUALMENTE PAGOS A MAIOR, DEVENDO-SE APURAR EVENTUAL DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRETENDIDA REPETIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. INADMISSIBILIDADE. CUMPRIMENTO, PELA



RÉ, DO OBJETO DO CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO, COM A APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES E CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESTITUIÇÃO INDEVIDA. DECISÃO AFASTADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0191625-71.2010.8.26.0100; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2019; Data de Registro: 08/04/2019)

[Assim os Tribunais Pátrios entendem que, tendo em vista a ausência de um valor fixo para a cobrança de alugueis de imóveis no mercado imobiliário, o percentual de 0,5% atende os princípios da proporcionalidade e razoabilidade dos valores geralmente cobrados no setor.](#)

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES. FIXAÇÃO. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. MULTA ARBITRADA EM DESFAVOR DA CONSTRUTORA. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES STJ. RECURSOS REPETITIVOS. TAXA DE CESSÃO DE DIREITOS. TAXA DE AMORTIZAÇÃO. AFASTAMENTO. DIFERENÇA DE FINANCIAMENTO. APLICABILIDADE. DANOS MORAIS. COMPROVAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. I. O atraso injustificado na entrega de unidade imobiliária, decorrente de contrato de compra e venda, configura ato ilícito passível de indenização, desde comprovados os danos decorrentes da demora. II. Nos casos de atraso na entrega de imóvel, por fato atribuível à construtora, é devida ao promissário comprador indenização correspondente aos lucros cessantes. III. Não havendo elementos suficientes para fixar lucros cessantes, estima-se a perda correspondente a 0,5% do valor do bem, considerado o preço médio de mercado estipulado para a hipótese de locação de imóvel. (TJ-MG - AC: 10000191593870001 MG, Relator: Luiz Artur Hilário, Data de Julgamento: 31/03/2020, Câmaras Cíveis / 9ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/04/2020).

DOS TERMOS INICIAL E FINAL PARA INCIDÊNCIA DOS LUCROS CESSANTES

Conforme Capítulo IX do Instrumento Contratual, o prazo para construção da unidade habitacional prever 42 meses a partir do Registro do Memorial de Incorporação, que se deu dia 09.12.2010 (ID 910796 13), sujeito, ainda a adição do lapso temporal de 180 dias de tolerância. Assim, o prazo para a entrega do imóvel em questão (ID 910797 – pag. 5) considerando o prazo de tolerância é o dia 09.12.2014.

Assim, termo inicial para incidência dos Lucros Cessantes é o dia 09.12.2014 e o



termo final, a entrega do Habite-se.

Pelo exposto, conheço dos recursos e nego-lhes provimento, para manter hígida a sentença guerreada.

É o voto.

Belém - PA, 01 de março de 2021.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora



EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO DAS RÉS. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE PROVAS. FATOS INERENTES À ATIVIDADE. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS SOBRE O VALOR DO CONTRATO ATUALIZADO. PREQUESTIONAMENTO GENÉRICO. INVIABILIDADE DO MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. RECURSO DA AUTORA. VALIDADE DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA). DANO MORAL NÃO PRESUMIDO. NÃO CONFIGURAÇÃO. INVERSÃO DA MULTA MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE CORRETAGEM MANTIDA. LUCROS CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. VALOR 0,5% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA NA SUA TOTALIDADE. À UNANIMIDADE.

1. Os Tribunais Pátrios entendem que, tendo em vista a ausência de um valor fixo para a cobrança de aluguéis de imóveis no mercado imobiliário, o percentual de 0,5% atende os princípios da proporcionalidade e razoabilidade dos valores geralmente cobrados no setor.

2. O STJ em 2016, em sede de recurso repetitivo, estabeleceu a Tese da validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de compra e venda de imóveis, desde que ele seja previamente informado do preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão.

3. A jurisprudência do STJ, entende que o atraso, por si só, na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a ocorrência de situações efetivas capazes de ocasionar dor e sofrimento de intensa gravidade.

4. A incorporação da cláusula de prorrogação nos contratos de compra e venda de imóvel em construção se justifica pela dificuldade de se fixar uma data precisa para a conclusão de projetos de ampla magnitude e de certa imprevisibilidade, além de intempéries de cunho climáticos ou mesmo sociais. Portanto, não é considerada abusiva sua aplicação, desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias.

