



Número: **0000044-22.2014.8.14.0015**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora EVA DO AMARAL COELHO**

Última distribuição : **11/07/2020**

Valor da causa: **R\$ 208.641,68**

Processo referência: **0000044-22.2014.8.14.0015**

Assuntos: **Indenização por Dano Material**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
GUAMA ENGENHARIA LTDA (APELANTE)		FABIO SARUBBI MILEO (ADVOGADO)	
EWERTON OLIVEIRA DE ANDRADE (APELADO)		FRANCY NARA DIAS FERNANDES (ADVOGADO) ZUILA JAQUELINE COSTA LIMA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
4786835	26/03/2021 11:32	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
4554724	26/03/2021 11:32	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
4554725	26/03/2021 11:32	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
4554726	26/03/2021 11:32	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0000044-22.2014.8.14.0015**

**APELANTE: GUAMA ENGENHARIA LTDA**

**APELADO: EWERTON OLIVEIRA DE ANDRADE**

**RELATOR(A): Desembargadora EVA DO AMARAL COELHO**

**EMENTA**

**PROCESSO Nº 0000044-22.2014.8.14.0015**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL**

**APELANTE: GUAMÁ ENGENHARIA LTDA**

**ADVOGADO: FABIO SARUBBI MILÉO – OAB/PA 15.830**

**APELADO: EWERTON OLIVEIRA DE ANDRADE**

**ADVOGADA: FRANCY NARA DIAS FERNANDES PAIXÃO – OAB/PA 9.029**

**RELATORA: DESA. EVA DO AMARAL COELHO**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA.**



**DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. CONFIGURADO. TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. DEVOUÇÃO. DANO MORAL. CABIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. FIXAÇÃO DE ACORDO COM A RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**

1. Comprovado o descumprimento do contrato de promessa de compra e venda, em razão do injustificado atraso na entrega do imóvel no prazo estabelecido no contrato, o adquirente do bem tem direito de ser ressarcido pelo dano extrapatrimonial.
2. Sendo o atraso para entrega do imóvel culpa da construtora, deve esta ressarcir ao autor o valor pago a título de taxa de evolução de obra referente ao período de atraso.
3. A ausência de entrega de imóvel residencial em tempo hábil gera justa expectativa de uso pelo adquirente, situação passível de gerar indenização a título de dano moral.
4. O quantum indenizatório a título de danos materiais e morais mostra-se adequado e de acordo com os critérios da razoabilidade e da proporcionalidade.
5. Recurso conhecido e não provido.

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em CONHECER E NEGAR PROVIMENTO ao recurso de Apelação, nos termos do voto da Eminente Relatora.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos nove dias do mês de março de 2021.

Este Julgamento foi Presidido pela Exma. Sra. Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.



## RELATÓRIO

**PROCESSO Nº 0000044-22.2014.8.14.0015**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL**

**APELANTE: GUAMÁ ENGENHARIA LTDA**

**ADVOGADO: FABIO SARUBBI MILÉO – OAB/PA 15.830**

**APELADO: EWERTON OLIVEIRA DE ANDRADE**

**ADVOGADA: FRANCY NARA DIAS FERNANDES PAIXÃO – OAB/PA 9.029**

**RELATORA: DESA. EVA DO AMARAL COELHO**

## **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por **GUAMÁ ENGENHARIA LTDA** contra sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Castanhal no bojo da Ação de Indenização proposta por **EWERTON OLIVEIRA DE ANDRADE**, em que se julgou parcialmente procedente o pedido do autor, ora apelado, condenando a apelante à devolução dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra de junho/2011 a junho/2012; dano material a título de lucros cessantes de junho 2011 a junho/2012, sendo o valor mensal referente à 0,5% do valor atualizado do bem; danos morais no valor de R\$-10.000,00 (dez mil reais); custas e honorários advocatícios no percentual de 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada com a decisão, a empresa **GUAMÁ ENGENHARIA LTDA** sustenta em suas razões recursais preliminarmente a ilegitimidade quanto à devolução da taxa de evolução da obra, ao fundamento de que não seria responsável pela respectiva cobrança, porquanto prevista em contrato de



financiamento firmado junto à Caixa Econômica Federal.

No mérito, aduz que não há provas da ocorrência do ato ilícito que comprove a obrigatoriedade de reparar o dano e caso seja mantida a condenação (Lucros cessantes), o valor deve ser diminuído para R\$-1.000,00 (um mil reais) mensal pelo período estipulado na sentença. E por fim, quanto ao dano moral, afirma que o apelado não comprovou a ocorrência do dano sofrido e, em caso de manutenção, a quantia deve ser reduzida para R\$-5.000,00 (cinco mil reais).

Contrarrazões ao recurso, pela manutenção da sentença (ID 1600896).

É o relatório.

**VOTO**

**VOTO**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Esclareço que a preliminar de ilegitimidade passiva apresentada pela recorrente, relacionada ao pedido de devolução dos valores pagos a título de "taxa de evolução de obra", confunde-se com o mérito, razão pela qual será assim analisada.

### **LUCROS CESSANTES**

Compulsando os autos, verifica-se que o autor firmou com a apelante contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel com previsão de entrega para dezembro/2010, contudo a empresa não cumpriu com o prazo estipulado e



somente entregou o imóvel em 09/06/2012.

A respeito do assunto, o Superior Tribunal de Justiça e o Tribunal de Justiça deste Estado têm entendimento consolidado no sentido de que, havendo atraso na entrega do imóvel, é plenamente possível presumir o prejuízo sofrido. Bastaria ao consumidor comprovar a ação ilícita (atraso na entrega) que o dano seria uma consequência necessária.

Diante disto, nada obstante tenha a apelante oportunidade processual de demonstrar a veracidade dos argumentos trazidos em sua defesa, de que o atraso tenha se dado por fatores climáticos ou falta de mão de obra, tais fatos não foram demonstrados, não havendo como acatar meras alegações à míngua de um contexto probatório.

Compulsando os autos, entendo não restarem dúvidas acerca do efetivo atraso na entrega do empreendimento, considerando a data estipulada em contrato já acrescida da cláusula de tolerância de 180 dias, de forma que não merecem prosperar os argumentos da apelante, estando a decisão de primeiro grau, em consonância com a base Jurisprudencial deste Egrégio Tribunal:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO ORDINÁRIA DE CUMPRIMENTO DE CONTRATO C/C LUCROS CESSANTES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO PRINCIPAL DA RÉ. AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. IMPROCEDENTE. PREJUÍZO PRESUMIDO. PAGAMENTO INTEGRAL DO VALOR DO CONTRATO PELOS AUTORES DA AÇÃO. PEDIDO PARA FIXAÇÃO DE 0,5% DE LUCRO CESSANTE SOBRE O VALOR DO CONTRATO. PROCEDENTE. OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER ARBITRADOS NO IMPORTE DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR DO CONTRATO, O QUE ESTÁ DENTRO DA RAZOABILIDADE E EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESSA EGRÉGIA CORTE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PEDIDO PREJUDICADO. ANTERIOR PROVIMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PELO MAGIST**

(3765557, 3765557, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-09-28, Publicado em 2020-10-06)

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COMPENSAÇÃO**



LEGAL COM PRECEITO COMINATÓRIO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO – REJEITADA – DECISÃO RECORRIDA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA – PRELIMINAR DE DECISÃO EXTRA PETITA – REJEITADA – CUMULAÇÃO DE CONDENAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM MULTA PENAL NÃO EVIDENCIADA – MÉRITO – ATRASO DE OBRA – VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA NO LIMITE DE 180 DIAS – CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADO – **ATRASO DE OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – ALUGUEIS FIXADOS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO – LEGALIDADE – INADIMPLÊNCIA DOS APELADOS NÃO EVIDENCIADA – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – INOCORRÊNCIA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

Preliminar de Nulidade de Sentença por Ausência de Fundamentação

1 – Não se constata a alegada violação ao art. 489, §1º, do CPC2015, porquanto todos os argumentos expostos pelas partes, na petição inicial e na peça de defesa, foram apreciados, com fundamentação clara, coerente e suficiente. Preliminar Rejeitada.

Preliminar de Decisão Extra Petita

2 – Contrariamente ao alegado pelas apelantes, não houve cumulação entre a condenação ao pagamento de lucros cessantes e da multa prevista em cláusula penal no contrato. Preliminar Rejeitada.

Mérito

1 – Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade da cláusula de tolerância de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias; a ausência de comprovação de fato ensejador de lucros cessantes; a inoccorrência ou não dano moral; e a minoração do quantum indenizatório.

2 – Em que pese seja legal a estipulação de cláusula de tolerância nos contratos de aquisição de unidade imobiliária, a fixação de prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias revela-se abusiva, devendo ser limitada ao período de 180 (cento



e oitenta) dias, lapso consagrado na jurisprudência pátria.

**3 – Os intemperes inerentes a construção civil não configuram hipótese de caso fortuito ou de força maior, não havendo, portanto, que se falar em desconstituição da responsabilidade das recorrentes por esse motivo.**

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

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

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

7 – Por fim, esclarece-se, que o não acolhimento das razões arguidas pelas recorrentes em apelação, não presume, por si só, a inidoneidade do seu recurso, não havendo, portanto, a litigância de má-fé arguida pelos apelados em contrarrazões.

8 – Recurso de Apelação Conhecido e Improvido, mantendo-se incólume a sentença vergastada.

(2770067, 2770067, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-02-18, Publicado em 2020-02-20)

Desta forma, descumprido o prazo para entrega do imóvel é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo nesse caso, presunção de prejuízo do promitente-comprador, estando o valor fixado pelo Juízo de 1º Grau dentro da razoabilidade e proporcionalidade, razão pela qual não merece reparos a sentença no tocante ao reconhecimento do dever de indenizar por lucros cessantes.

## **TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA**

Em sentença, entendeu o Magistrado que o apelante faz jus a todas as taxas de evolução de obras pagas a partir de junho/2011 a junho/2012, acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação (art. 405 do CC c/c art. 240 do CPC).





Sobre o assunto, o Superior Tribunal de Justiça em recente julgamento no ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.729.593 - SP, afetou o tema ao rito dos recursos repetitivos sem efeito suspensivo, na qual delimitou as controvérsias e, entre elas, há o item 1.3 que assim dispõe: **“1.3) é ilícito o repasse dos "juros de obra", ou “juros de evolução da obra”, ou “taxa de evolução da obra”, ou outros encargos equivalentes, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.”** .

A propósito, trago jurisprudência deste Egrégio Tribunal:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS COMPROVADOS. LUCROS CESSANTES. DEVOUÇÃO DOS VALORES. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE ENTREGA. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. RESTITUIÇÃO SIMPLES CORRIGIDA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE, AFASTANDO A DEVOUÇÃO DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA EM DOBRO.**

1. Para a restituição em dobro nos casos de contratos imobiliários, a má-fé tem que ser comprovada. **Estando a taxa de evolução de obra prevista no contrato firmado entre as partes, ainda que o entendimento da Corte Superior entenda pela ilegalidade dela no caso de atraso da obra**, não é reconhecida a má-fé, afastando-se a aplicação da devolução em dobro prevista no art. 42 do Código de Defesa do Consumidor. 2. Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade para afastar a má-fé, seguindo entendimento do STJ.

(TJ-PA - AC: 00156890520148140301 BELÉM, Relator: RICARDO FERREIRA NUNES, Data de Julgamento: 15/10/2019, 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 31/10/2019)

Assim, diante do atraso na entrega do imóvel, não restam dúvidas de que a construtora ré também é responsável pelos valores despendidos pelo autor a título de "taxa de evolução da obra", desde a data inicial de sua mora até a efetiva entrega do imóvel.

## **DANO MORAL**



Insurge-se a parte apelante contra a sentença proferida pelo Juízo de 1º Grau que condenou ao pagamento a título de danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sob o argumento de inexistência de dano em virtude de não ter sofrido o autor da demanda, ofensa a algum de seus direitos de personalidade.

Depreende-se que o atraso na entrega da obra, por si só, não gera automaticamente presunção de ocorrência de danos morais, sendo este entendimento pacificado no âmbito da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

No entanto, há situações particulares nas quais se pode detectar uma anormal violação dos direitos da personalidade do promitente comprador, decorrente do atraso como ocorreu no presente caso, haja vista que o prazo fatal para entrega do empreendimento estava previsto para dezembro de 2010, e o imóvel foi entregue apenas em junho/2012, ou seja, somou-se quase dois anos de demora, o que, demonstra que não se trata de mero inadimplemento contratual.

Sobre o assunto, trago jurisprudência deste Tribunal:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE OBRA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS. DIVERGÊNCIA SOMENTE EM RELAÇÃO AO QUANTUM INDENIZATÓRIO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. **Recurso de Apelação conhecido e parcialmente provido, à unanimidade, a fim de elevar a condenação em danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais).****

(4099264, 4099264, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-11-24, Publicado em 2020-12-01)

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECURSO DA CONSTRUTORA. 1) Não há que se falar em extinção do presente feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, diante da iliquidez da condenação. 2) Mora das recorrentes configurada. Indenização por dano material devida. 2.1) Havendo multa**



convencional no sentido de prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe se falar em posterior cumulação com lucros cessantes, uma vez que esta também se caracteriza como parcela indenizatória. 2.2) Todavia, a indenização prefixada no contrato não atende aos parâmetros da razoabilidade, pelo o que afastou a cláusula penal contratual em comento, por ser evidentemente prejudicial ao consumidor. E, tendo por consideração que o consumidor não recorreu da sentença, mantenho a condenação por lucros cessantes conforme nessa arbitragem. 3) **Dano moral configurado. A mora das apelantes perdurou mais de 1 (um) ano e 2 (dois) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que já configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais ao autor, pelo o que entendo ser devida tal parcela. Quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) arbitrada dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende ao caráter duplice que contém a sanção (pedagógica e reparadora), não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito.** 4) **Taxa de Evolução da Obra. É devida a restituição dos valores pagos pelo autor a este título: 4.1) Apesar das parcelas em discussão serem cobradas pela Instituição Financeira, foram as apelantes quem descumpriram o contrato, atrasando a entrega de imóvel, por esse motivo o apelado busca o ressarcimento das parcelas denominadas taxas de evolução de obra por parte da empresa ré. 4.2) Uma vez evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, a cobrança de juros de obra torna-se ilícita a partir de então, 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).** 5) Recurso conhecido e desprovido.

(2020.02618764-87, 215.697, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18)

Ante tais considerações e, tendo em conta que o valor arbitrado a título de danos morais não foge à razoabilidade nem à proporcionalidade, conheço da apelação, porém nego-lhe provimento pelas razões já especificadas, mantendo a decisão guerreada em todos os seus termos.

É como voto.



Belém/Pa, 09 de março de 2021.

**Desa. Eva do Amaral Coelho**  
**Relatora**

Belém, 26/03/2021



**PROCESSO Nº 0000044-22.2014.8.14.0015**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL**

**APELANTE: GUAMÁ ENGENHARIA LTDA**

**ADVOGADO: FABIO SARUBBI MILÉO – OAB/PA 15.830**

**APELADO: EWERTON OLIVEIRA DE ANDRADE**

**ADVOGADA: FRANCY NARA DIAS FERNANDES PAIXÃO – OAB/PA 9.029**

**RELATORA: DESA. EVA DO AMARAL COELHO**

## **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por **GUAMÁ ENGENHARIA LTDA** contra sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Castanhal no bojo da Ação de Indenização proposta por **EWERTON OLIVEIRA DE ANDRADE**, em que se julgou parcialmente procedente o pedido do autor, ora apelado, condenando a apelante à devolução dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra de junho/2011 a junho/2012; dano material a título de lucros cessantes de junho 2011 a junho/2012, sendo o valor mensal referente à 0,5% do valor atualizado do bem; danos morais no valor de R\$-10.000,00 (dez mil reais); custas e honorários advocatícios no percentual de 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada com a decisão, a empresa **GUAMÁ ENGENHARIA LTDA** sustenta em suas razões recursais preliminarmente a ilegitimidade quanto à devolução da taxa de evolução da obra, ao fundamento de que não seria responsável pela respectiva cobrança, porquanto prevista em contrato de financiamento firmado junto à Caixa Econômica Federal.

No mérito, aduz que não há provas da ocorrência do ato ilícito que comprove a obrigatoriedade de reparar o dano e caso seja mantida a condenação (Lucros cessantes), o valor deve ser diminuído para R\$-1.000,00 (um mil reais) mensal pelo período estipulado na sentença. E por fim, quanto ao dano moral, afirma que o apelado não comprovou a ocorrência do dano sofrido e, em caso de manutenção, a quantia deve ser reduzida para R\$-5.000,00 (cinco mil reais).



Contrarrazões ao recurso, pela manutenção da sentença (ID 1600896).

É o relatório.



## VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Esclareço que a preliminar de ilegitimidade passiva apresentada pela recorrente, relacionada ao pedido de devolução dos valores pagos a título de "taxa de evolução de obra", confunde-se com o mérito, razão pela qual será assim analisada.

## LUCROS CESSANTES

Compulsando os autos, verifica-se que o autor firmou com a apelante contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel com previsão de entrega para dezembro/2010, contudo a empresa não cumpriu com o prazo estipulado e somente entregou o imóvel em 09/06/2012.

A respeito do assunto, o Superior Tribunal de Justiça e o Tribunal de Justiça deste Estado têm entendimento consolidado no sentido de que, havendo atraso na entrega do imóvel, é plenamente possível presumir o prejuízo sofrido. Bastaria ao consumidor comprovar a ação ilícita (atraso na entrega) que o dano seria uma consequência necessária.

Diante disto, nada obstante tenha a apelante oportunidade processual de demonstrar a veracidade dos argumentos trazidos em sua defesa, de que o atraso tenha se dado por fatores climáticos ou falta de mão de obra, tais fatos não foram demonstrados, não havendo como acatar meras alegações à míngua de um contexto probatório.

Compulsando os autos, entendo não restarem dúvidas acerca do efetivo atraso na entrega do empreendimento, considerando a data estipulada em contrato já acrescida da cláusula de tolerância de 180 dias, de forma que não merecem prosperar os argumentos da apelante, estando a decisão de primeiro grau, em consonância com a base Jurisprudencial deste Egrégio Tribunal:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO ORDINÁRIA DE CUMPRIMENTO DE CONTRATO C/C LUCROS**



**CESSANTES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO PRINCIPAL DA RÉ. AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. IMPROCEDENTE. PREJUÍZO PRESUMIDO. PAGAMENTO INTEGRAL DO VALOR DO CONTRATO PELOS AUTORES DA AÇÃO. PEDIDO PARA FIXAÇÃO DE 0,5% DE LUCRO CESSANTE SOBRE O VALOR DO CONTRATO. PROCEDENTE. OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER ARBITRADOS NO IMPORTE DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR DO CONTRATO, O QUE ESTÁ DENTRO DA RAZOABILIDADE E EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESSA EGRÉGIA CORTE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PEDIDO PREJUDICADO. ANTERIOR PROVIMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PELO MAGIST**

(3765557, 3765557, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-09-28, Publicado em 2020-10-06)

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COMPENSAÇÃO LEGAL COM PRECEITO COMINATÓRIO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO – REJEITADA – DECISÃO RECORRIDA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA – PRELIMINAR DE DECISÃO EXTRA PETITA – REJEITADA – CUMULAÇÃO DE CONDENAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM MULTA PENAL NÃO EVIDENCIADA – MÉRITO – ATRASO DE OBRA – VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA NO LIMITE DE 180 DIAS – CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADO – ATRASO DE OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – ALUGUEIS FIXADOS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO – LEGALIDADE – INADIMPLÊNCIA DOS APELADOS NÃO EVIDENCIADA – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – INOCORRÊNCIA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

Preliminar de Nulidade de Sentença por Ausência de Fundamentação





1 – Não se constata a alegada violação ao art. 489, §1º, do CPC2015, porquanto todos os argumentos expostos pelas partes, na petição inicial e na peça de defesa, foram apreciados, com fundamentação clara, coerente e suficiente. Preliminar Rejeitada.

Preliminar de Decisão Extra Petita

2 – Contrariamente ao alegado pelas apelantes, não houve cumulação entre a condenação ao pagamento de lucros cessantes e da multa prevista em cláusula penal no contrato. Preliminar Rejeitada.

Mérito

1 – Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade da cláusula de tolerância de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias; a ausência de comprovação de fato ensejador de lucros cessantes; a inocorrência ou não dano moral; e a minoração do quantum indenizatório.

2 – Em que pese seja legal a estipulação de cláusula de tolerância nos contratos de aquisição de unidade imobiliária, a fixação de prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias revela-se abusiva, devendo ser limitada ao período de 180 (cento e oitenta) dias, lapso consagrado na jurisprudência pátria.

**3 – Os intemperes inerentes a construção civil não configuram hipótese de caso fortuito ou de força maior, não havendo, portanto, que se falar em desconstituição da responsabilidade das recorrentes por esse motivo.**

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

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

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

7 – Por fim, esclarece-se, que o não acolhimento das razões arguidas pelas recorrentes em apelação, não presume, por si só, a inidoneidade do seu recurso, não havendo, portanto, a litigância de má-fé arguida pelos apelados em contrarrazões.



8 – Recurso de Apelação Conhecido e Improvido, mantendo-se incólume a sentença vergastada.

(2770067, 2770067, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-02-18, Publicado em 2020-02-20)

Desta forma, descumprido o prazo para entrega do imóvel é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo nesse caso, presunção de prejuízo do promitente-comprador, estando o valor fixado pelo Juízo de 1º Grau dentro da razoabilidade e proporcionalidade, razão pela qual não merece reparos a sentença no tocante ao reconhecimento do dever de indenizar por lucros cessantes.

### TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA

Em sentença, entendeu o Magistrado que o apelante faz jus a todas as taxas de evolução de obras pagas a partir de junho/2011 a junho/2012, acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação (art. 405 do CC c/c art. 240 do CPC).

Sobre o assunto, o Superior Tribunal de Justiça em recente julgamento no ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.729.593 - SP, afetou o tema ao rito dos recursos repetitivos sem efeito suspensivo, na qual delimitou as controvérsias e, entre elas, há o item 1.3 que assim dispõe: **“1.3) é ilícito o repasse dos "juros de obra", ou "juros de evolução da obra", ou "taxa de evolução da obra", ou outros encargos equivalentes, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.”** .

A propósito, trago jurisprudência deste Egrégio Tribunal:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS COMPROVADOS. LUCROS CESSANTES. DEVOUÇÃO DOS VALORES. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE ENTREGA. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. RESTITUIÇÃO SIMPLES CORRIGIDA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE, AFASTANDO A DEVOUÇÃO DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA EM DOBRO.**

1. Para a restituição em dobro nos casos de contratos imobiliários, a má-fé tem que ser comprovada. **Estando a taxa**



**de evolução de obra prevista no contrato firmado entre as partes, ainda que o entendimento da Corte Superior entenda pela ilegalidade dela no caso de atraso da obra, não é reconhecida a má-fé, afastando-se a aplicação da devolução em dobro prevista no art. 42 do Código de Defesa do Consumidor. 2. Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade para afastar a má-fé, seguindo entendimento do STJ.**

(TJ-PA - AC: 00156890520148140301 BELÉM, Relator: RICARDO FERREIRA NUNES, Data de Julgamento: 15/10/2019, 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 31/10/2019)

Assim, diante do atraso na entrega do imóvel, não restam dúvidas de que a construtora ré também é responsável pelos valores despendidos pelo autor a título de "taxa de evolução da obra", desde a data inicial de sua mora até a efetiva entrega do imóvel.

## **DANO MORAL**

Insurge-se a parte apelante contra a sentença proferida pelo Juízo de 1º Grau que condenou ao pagamento a título de danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sob o argumento de inexistência de dano em virtude de não ter sofrido o autor da demanda, ofensa a algum de seus direitos de personalidade.

Depreende-se que o atraso na entrega da obra, por si só, não gera automaticamente presunção de ocorrência de danos morais, sendo este entendimento pacificado no âmbito da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

No entanto, há situações particulares nas quais se pode detectar uma anormal violação dos direitos da personalidade do promitente comprador, decorrente do atraso como ocorreu no presente caso, haja vista que o prazo fatal para entrega do empreendimento estava previsto para dezembro de 2010, e o imóvel foi entregue apenas em junho/2012, ou seja, somou-se quase dois anos de demora, o que, demonstra que não se trata de mero inadimplemento contratual.

Sobre o assunto, trago jurisprudência deste Tribunal:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C**



INDENIZAÇÃO. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE OBRA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS. DIVERGÊNCIA SOMENTE EM RELAÇÃO AO QUANTUM INDENIZATÓRIO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. **Recurso de Apelação conhecido e parcialmente provido, à unanimidade, a fim de elevar a condenação em danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais).**

(4099264, 4099264, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-11-24, Publicado em 2020-12-01)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECURSO DA CONSTRUTORA. 1) Não há que se falar em extinção do presente feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, diante da iliquidez da condenação. 2) Mora das recorrentes configurada. Indenização por dano material devida. 2.1) Havendo multa convencional no sentido de prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe se falar em posterior cumulação com lucros cessantes, uma vez que esta também se caracteriza como parcela indenizatória. 2.2) Todavia, a indenização prefixada no contrato não atende aos parâmetros da razoabilidade, pelo o que afastou a cláusula penal contratual em comento, por ser evidentemente prejudicial ao consumidor. E, tendo por consideração que consumidor não recorreu da sentença, mantenho a condenação por lucros cessantes conforme nessa arbitrada. 3) **Dano moral configurado. A mora das apelantes perdurou mais de 1 (um) ano e 2 (dois) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que já configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais ao autor, pelo o que entendo ser devida tal parcela. Quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) arbitrada dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende ao caráter duplice que contém a sanção (pedagógico e reparador), não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito.** 4) **Taxa de Evolução da Obra. É devida a restituição dos valores pagos pelo autor a este título: 4.1) Apesar das parcelas em discussão serem cobradas pela Instituição Financeira, foram as apelantes quem descumpriram o contrato, atrasando a entrega de imóvel, por esse motivo o apelado busca o ressarcimento das parcelas denominadas taxas de evolução de obra por parte da empresa ré. 4.2) Uma vez evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, a cobrança de juros de obra**



**torna-se ilícita a partir de então, 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).**

5) Recurso conhecido e desprovido.

(2020.02618764-87, 215.697, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18)

Ante tais considerações e, tendo em conta que o valor arbitrado a título de danos morais não foge à razoabilidade nem à proporcionalidade, conheço da apelação, porém nego-lhe provimento pelas razões já especificadas, mantendo a decisão guerreada em todos os seus termos.

É como voto.

Belém/Pa, 09 de março de 2021.

**Desa. Eva do Amaral Coelho**

**Relatora**



**PROCESSO Nº 0000044-22.2014.8.14.0015**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL**

**APELANTE: GUAMÁ ENGENHARIA LTDA**

**ADVOGADO: FABIO SARUBBI MILÉO – OAB/PA 15.830**

**APELADO: EWERTON OLIVEIRA DE ANDRADE**

**ADVOGADA: FRANCY NARA DIAS FERNANDES PAIXÃO – OAB/PA 9.029**

**RELATORA: DESA. EVA DO AMARAL COELHO**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. CONFIGURADO. TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. DEVOUÇÃO. DANO MORAL. CABIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. FIXAÇÃO DE ACORDO COM A RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**

1. Comprovado o descumprimento do contrato de promessa de compra e venda, em razão do injustificado atraso na entrega do imóvel no prazo estabelecido no contrato, o adquirente do bem tem direito de ser ressarcido pelo dano extrapatrimonial.
2. Sendo o atraso para entrega do imóvel culpa da construtora, deve esta ressarcir ao autor o valor pago a título de taxa de evolução de obra referente ao período de atraso.
3. A ausência de entrega de imóvel residencial em tempo hábil gera justa expectativa de uso pelo adquirente, situação passível de gerar indenização a título de dano moral.
4. O quantum indenizatório a título de danos materiais e morais mostra-se adequado e de acordo com os critérios da razoabilidade e da proporcionalidade.
5. Recurso conhecido e não provido.



## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em CONHECER E NEGAR PROVIMENTO ao recurso de Apelação, nos termos do voto da Eminente Relatora.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos nove dias do mês de março de 2021.

Este Julgamento foi Presidido pela Exma. Sra. Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES.

