



Número: **0003973-78.2014.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR**

Última distribuição : **09/05/2019**

Valor da causa: **R\$ 216.209,58**

Processo referência: **0003973-78.2014.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CAROLINA QUEIROZ MONTEIRO (APELANTE)	ARTUR MAGNO BRABO (ADVOGADO)
FREIRE MELLO LTDA (APELADO)	DIEGO FIGUEIREDO BASTOS (ADVOGADO) MARTA MARIA VINAGRE BEMBOM (ADVOGADO)
ILHA DE MAUI - SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELADO)	MARTA MARIA VINAGRE BEMBOM (ADVOGADO) DIEGO FIGUEIREDO BASTOS (ADVOGADO) RAFAEL REZENDE DE ALBUQUERQUE (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
6066162	24/08/2021 11:54	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
5926055	24/08/2021 11:54	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
5926056	24/08/2021 11:54	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
5926058	24/08/2021 11:54	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0003973-78.2014.8.14.0301**

**APELANTE:** CAROLINA QUEIROZ MONTEIRO

**APELADO:** FREIRE MELLO LTDA, ILHA DE MAUI - SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

**RELATOR(A):** Desembargador JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR

### EMENTA

Processo nº 0003973-78.2014.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelante: Carolina Queiroz Monteiro

Apelados: Ilha de Mauí – SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA. e Freire Mello LTDA.

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA.

1) Validade da Cláusula de prorrogação do contrato. É sabido que sua aplicação é possível desde que estabelecido com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias, o que corresponde a imprevistos que possam ocorrer, como chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, entre outros. Entendimento do STJ.

1.1) Todavia, tendo por consideração que o instrumento contratual já previu a prorrogação do



prazo de entrega para o prazo limite permitido de 180 (cento e oitenta) dias, não é possível considerar segunda prorrogação do termo final por mais 180 (cento e oitenta) dias, além daqueles, restando confirmada, portanto, a abusividade somente da parte final da cláusula 28, tal como entendido pelo juízo 'a quo'.

2) Existência posterior de termos aditivos ao contrato original, devidamente, assinados pela parte autora, aceitando a mudança da data da entrega do empreendimento. Aditivos contratuais perfeitamente válidos.

3) Mora da Construtora não verificada. Consta nos autos habite-se e termo de recebimento da unidade, devidamente assinado pela parte autora, ora apelante, em conformidade com a nova data pactuada entre as partes.

4) Se o fundamento jurídico dos pedidos da parte autora, tanto de danos materiais como de danos morais, está baseado unicamente no atraso da entrega da obra, sem tal atraso, os pedidos não devem subsistir. Manutenção da sentença de improcedência.

5) Recurso conhecido e desprovido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, na 28ª Sessão Ordinária do Plenário Virtual, realizada entre os dias 16/08/2021 a 23/08/2021, à unanimidade, em CONHECER dos APELO e NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm. Sr. Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), data registrada no sistema.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**

**Desembargador Relator**

### **RELATÓRIO**





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GABINETE DESEMBARGADOR JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR

**APELAÇÃO CÍVEL (198): 0003973-78.2014.8.14.0301**

**APELANTE: CAROLINA QUEIROZ MONTEIRO**

Nome: CAROLINA QUEIROZ MONTEIRO

Endereço: Travessa Nove de Janeiro, 2196, CASA 03, Fátima, BELÉM - PA - CEP: 66060-365

Advogado: ARTUR MAGNO BRABO OAB: PA23246 Endereço: CAP ANTONIO DA COSTA AZEVEDO, CENTRO, MUANÁ - PA - CEP: 68825-000

**APELADO: FREIRE MELLO LTDA, ILHA DE MAUI - SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

Nome: FREIRE MELLO LTDA

Endereço: TRAV. RUI BARBOSA, Nº 1048, Reduto, BELÉM - PA - CEP: 66053-030

Nome: ILHA DE MAUI - SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Endereço: RUI BARBOSA, 1048, SALA: E;, NAZARE, BELÉM - PA - CEP: 66035-220

Advogado: MARTA MARIA VINAGRE BEMBOM OAB: PA5082-A Endereço: TV DR. MORAES, 597 ALTOS 597 , - até 344/345, BATISTA CAMPOS, BELÉM - PA - CEP: 66035-080 Advogado: DIEGO FIGUEIREDO BASTOS OAB: PA17213-A Endereço: ALMIRANTE WANDENKOLK, 135, APTO 1401, NAZARE, BELÉM - PA - CEP: 66055-030 Advogado: RAFAEL REZENDE DE ALBUQUERQUE OAB: PA21379-A Endereço: Avenida Serzedelo Corrêa, 306, - até 547 - lado ímpar, Nazaré, BELÉM - PA - CEP: 66035-400

### RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por **CAROLINA QUEIROZ MONTEIRO**, em face de sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Pedido de Tutela Antecipada (autos nº 0003973-78.2014.8.14.0301), movida, por si, contra **ILHA DE MAUI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e FREIRE MELLO LTDA.**, que julgou improcedentes os pedidos contidos na inicial e condenou a requerente ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, suspensos a exigibilidade, face a assistência judiciária gratuita deferida.

Em suas razões recursais (Num. 416605 – Pág. 1/9), a recorrente pleiteia a reforma da sentença, uma vez que entende que dos fatos e direitos alegados na inicial, restou demonstrado que a responsabilidade das empresas apeladas no reparo aos danos causados pelo atraso injustificado da obra e anulação da cláusula de tolerância.

Assevera que houve abusividade na cláusula de tolerância, tendo em vista que ela não ocorreu por motivos de caso fortuito ou de força maior, pelo o que entende pela conduta ilícita da ré, que feriu a boa-fé objetiva.

Além disso, sustenta que a relação em análise é de consumo, devendo ser verificada, em razão disso, que a cláusula de tolerância fornece vantagem ilícita às apeladas.

Aduz que restou demonstrado nos autos os danos sofridos diante do atraso injustificado da entrega do imóvel, havendo necessidade de reparação dos danos materiais causados.



Por fim, entende que não há como se negar que houve abalo psicológico quando teve que viver de aluguel enquanto injustificadamente as apeladas atrasavam.

Houve oferta de contrarrazões (Num. 416606 – Pág. 1/18), requerendo o improvimento do apelo.

O recurso foi recebido no duplo efeito, por decisão de lavra da Desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho (Num. 442694 – Pág. 1).

Os autos vieram a mim, após a Desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho declarar-se suspeita por motivo do foro íntimo superveniente (Num. 1712786 – Pág. 1).

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento no Plenário Virtual.

### **VOTO**

### **VOTO**

Conheço do recurso, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal.

A autora, ora apelante, ajuizou a presente ação pleiteando indenização referente ao atraso da entrega do empreendimento Ilha de Mauí, unidade 1602, adquirido com a Construtora apelada, por meio do instrumento particular de compromisso de compra e venda de Id. Num. 416601 – Pág. 50/64.

Analisando o contrato pactuado entre as partes, verifico que a data inicialmente prevista para a entrega do imóvel era 48 (quarenta e oito) meses a contar de mês de novembro de 2008, logo, tinha previsão de conclusão para novembro de 2012, conforme cláusula 28 do referido contrato (Num. 416601 – Pág. 56).

Por meio da referida cláusula, o contrato previu a possibilidade de prorrogação nos seguintes termos:

“(…) admitida uma prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias. O prazo poderá ser ainda automaticamente prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias se ocorrer caso fortuito, força maior ou quaisquer outras circunstâncias imprevistas que acarretem o retardamento dos serviços de construção (...)”

Veja-se, de antemão, que muito embora a autora apelante sustente a abusividade desta



prorrogação, é sabido que sua aplicação é possível desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias, o que corresponde a imprevistos que possam ocorrer, como chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, entre outros.

Entretanto, verifica-se da literalidade desta cláusula que, além do prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias acima mencionado, o contrato ainda estabeleceu a possibilidade de segunda prorrogação por mais 180 (cento e oitenta) dias em caso de ocorrência de casos fortuitos e força maior, o que não pode ser admitido.

Isso porque, o instrumento contratual já previu a prorrogação do prazo de entrega para o prazo limite permitido de 180 (cento e oitenta) dias, assim, não é possível considerar outra prorrogação do termo final para além disso, restando confirmada, portanto, a abusividade somente da parte final da cláusula 28, tal como entendido pelo juízo 'a quo'.

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 contratemos.**
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).

Diante disso, deve ser considerado, tão somente, a prorrogação do contrato pelo prazo limite de 180 (cento e oitenta) dias, pelo o que temos que a data de entrega passou para **maio de 2013**, tal como estabelecido na sentença, ora guerreada.

Ocorre que, analisando os documentos juntados aos autos, observo que tal contrato de promessa compra e venda sofreu alterações por meio de aditivos posteriores. Vejamos:

Por meio do aditivo ao instrumento particular assinado pelas partes em 16/06/2011, foi acrescentado ao prazo de entrega uma prorrogação de mais 30 (trinta) dias, tendo em vista a vontade da própria requerente em fazer modificações na unidade adquirida (Num. 416602 – Pág. 42/43). Em razão disso, prorrogou-se a data de entrega da obra para **junho de 2013**.

Após isso, no dia 30/07/2013, novo aditivo foi realizado entre as partes (Num. 416602 – Pág. 47/49), acordando um novo prazo de prorrogação do contrato, considerando a contratação e quitação da parcela do financiamento junto ao Banco do Brasil, tendo sido estabelecido na cláusula 7ª a data de **31/07/2013** como nova data para a entrega da unidade à compradora.

É sabido que o termo de aditivo contratual nada mais é do que o complemento ao contrato assinado inicialmente, podendo ser utilizado com o objetivo de alterar preço, prazo e objeto em várias situações, desde que por expressa vontade de ambas as partes.

Assim, havendo a assinatura de ambas as partes no aditivo, bem como não haja a comprovação de qualquer vício ao negócio jurídico, o termo é complementamente válido, não podendo se falar em abusividade, sob pena de violação dos princípios contratuais da boa-fé objetiva e da *pacta sunt servanda*.

Note-se que todos os aditivos apresentam a assinatura da autora, ora apelante, demonstrando que sempre esteve ciente de todas as alterações contratuais, inclusive, aceitando a mudança da data da entrega do empreendimento, razão pela qual entendo restar demonstrado a expressa vontade das partes envolvidas.

Desta forma, tenho que a data final para a entrega dos imóveis deixou de ser maio de 2013, passando a ser o dia 31/07/2013. E, tendo por consideração que consta nos autos o habite-se da unidade em questão, no dia 20/06/2013 (Num. 416602 – Pág. 51) e, ainda, termo de recebimento da unidade, devidamente assinado pela compradora no dia 01/08/2013 (Num. 416602 – Pág. 53), conclui-se que não houve significativo atraso por parte da Construtora, ora



apelada, visto que a entrega ocorreu em dia seguinte a nova data pactuada entre as partes, o que não ultrapassa o mero aborrecimento.

Nesse sentido, destaco:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C **INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR.** EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA. 1. **O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. (...)** (STJ. AgRg no REsp nº 1.408.540/MA. Quarta Turma. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira. Data de Julgamento 12/02/2015. DJe 19/02/2015) (grifo nosso). -----

----- AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA.** SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. 1. **Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário – como no caso dos autos, 3 (três) anos – pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação.** Precedente: AgInt no AREsp 1.049.708/RJ. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma. DJe 26/05/2017. Súmula 83 do STJ. 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ. AgInt no REsp nº 1.679.556/SE. Quarta Turma. Min. Rel. Maria Isabel Gallotti. Julgamento em 10/04/2018. DJe 18/04/2018) (grifo nosso).

Ora, se o fundamento jurídico dos pedidos da parte autora, tanto de danos materiais como de danos morais, está baseado unicamente no atraso da entrega da obra, sem tal atraso, os pedidos não devem subsistir. Sendo assim, não há o que se falar em indenizações por dano material e moral, razão pela qual mantenho a sentença de improcedência.

Ante o exposto, **CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO** à Apelação Cível, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), data registrada no sistema.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**

**DESEMBARGADOR - RELATOR**

Belém, 23/08/2021







PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GABINETE DESEMBARGADOR JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR

**APELAÇÃO CÍVEL (198): 0003973-78.2014.8.14.0301**

**APELANTE: CAROLINA QUEIROZ MONTEIRO**

Nome: CAROLINA QUEIROZ MONTEIRO

Endereço: Travessa Nove de Janeiro, 2196, CASA 03, Fátima, BELÉM - PA - CEP: 66060-365

Advogado: ARTUR MAGNO BRABO OAB: PA23246 Endereço: CAP ANTONIO DA COSTA AZEVEDO, CENTRO, MUANÁ - PA - CEP: 68825-000

**APELADO: FREIRE MELLO LTDA, ILHA DE MAUI - SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

Nome: FREIRE MELLO LTDA

Endereço: TRAV. RUI BARBOSA, Nº 1048, Reduto, BELÉM - PA - CEP: 66053-030

Nome: ILHA DE MAUI - SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Endereço: RUI BARBOSA, 1048, SALA: E;, NAZARE, BELÉM - PA - CEP: 66035-220

Advogado: MARTA MARIA VINAGRE BEMBOM OAB: PA5082-A Endereço: TV DR. MORAES, 597 ALTOS 597, - até 344/345, BATISTA CAMPOS, BELÉM - PA - CEP: 66035-080 Advogado: DIEGO FIGUEIREDO BASTOS OAB: PA17213-A Endereço: ALMIRANTE WANDENKOLK, 135, APTO 1401, NAZARE, BELÉM - PA - CEP: 66055-030 Advogado: RAFAEL REZENDE DE ALBUQUERQUE OAB: PA21379-A Endereço: Avenida Serzedelo Corrêa, 306, - até 547 - lado ímpar, Nazaré, BELÉM - PA - CEP: 66035-400

## RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por **CAROLINA QUEIROZ MONTEIRO**, em face de sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Pedido de Tutela Antecipada (autos nº 0003973-78.2014.8.14.0301), movida, por si, contra **ILHA DE MAUI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e FREIRE MELLO LTDA.**, que julgou improcedentes os pedidos contidos na inicial e condenou a requerente ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, suspensos a exigibilidade, face a assistência judiciária gratuita deferida.

Em suas razões recursais (Num. 416605 – Pág. 1/9), a recorrente pleiteia a reforma da sentença, uma vez que entende que dos fatos e direitos alegados na inicial, restou demonstrado que a responsabilidade das empresas apeladas no reparo aos danos causados pelo atraso injustificado da obra e anulação da cláusula de tolerância.

Assevera que houve abusividade na cláusula de tolerância, tendo em vista que ela não ocorreu por motivos de caso fortuito ou de força maior, pelo o que entende pela conduta ilícita da ré, que feriu a boa-fé objetiva.

Além disso, sustenta que a relação em análise é de consumo, devendo ser verificada, em razão disso, que a cláusula de tolerância fornece vantagem ilícita às apeladas.

Aduz que restou demonstrado nos autos os danos sofridos diante do atraso injustificado da entrega do imóvel, havendo necessidade de reparação dos danos materiais causados.



Por fim, entende que não há como se negar que houve abalo psicológico quando teve que viver de aluguel enquanto injustificadamente as apeladas atrasavam.

Houve oferta de contrarrazões (Num. 416606 – Pág. 1/18), requerendo o improvimento do apelo.

O recurso foi recebido no duplo efeito, por decisão de lavra da Desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho (Num. 442694 – Pág. 1).

Os autos vieram a mim, após a Desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho declarar-se suspeita por motivo do foro íntimo superveniente (Num. 1712786 – Pág. 1).

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento no Plenário Virtual.



## VOTO

Conheço do recurso, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal.

A autora, ora apelante, ajuizou a presente ação pleiteando indenização referente ao atraso da entrega do empreendimento Ilha de Mauí, unidade 1602, adquirido com a Construtora apelada, por meio do instrumento particular de compromisso de compra e venda de Id. Num. 416601 – Pág. 50/64.

Analisando o contrato pactuado entre as partes, verifico que a data inicialmente prevista para a entrega do imóvel era 48 (quarenta e oito) meses a contar de mês de novembro de 2008, logo, tinha previsão de conclusão para novembro de 2012, conforme cláusula 28 do referido contrato (Num. 416601 – Pág. 56).

Por meio da referida cláusula, o contrato previu a possibilidade de prorrogação nos seguintes termos:

“(…) admitida uma prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias. O prazo poderá ser ainda automaticamente prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias se ocorrer caso fortuito, força maior ou quaisquer outras circunstâncias imprevistas que acarretem o retardamento dos serviços de construção (...)”

Veja-se, de antemão, que muito embora a autora apelante sustente a abusividade desta prorrogação, é sabido que sua aplicação é possível desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias, o que corresponde a imprevistos que possam ocorrer, como chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, entre outros.

Entretanto, verifica-se da literalidade desta cláusula que, além do prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias acima mencionado, o contrato ainda estabeleceu a possibilidade de segunda prorrogação por mais 180 (cento e oitenta) dias em caso de ocorrência de casos fortuitos e força maior, o que não pode ser admitido.

Isso porque, o instrumento contratual já previu a prorrogação do prazo de entrega para o prazo limite permitido de 180 (cento e oitenta) dias, assim, não é possível considerar outra prorrogação do termo final para além disso, restando confirmada, portanto, a abusividade somente da parte final da cláusula 28, tal como entendido pelo juízo ‘a quo’.

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).

Diante disso, deve ser considerado, tão somente, a prorrogação do contrato pelo prazo limite de 180 (cento e oitenta) dias, pelo o que temos que a data de entrega passou para **maio de 2013**, tal como estabelecido na sentença, ora guerreada.

Ocorre que, analisando os documentos juntados aos autos, observo que tal contrato de promessa compra e venda sofreu alterações por meio de aditivos posteriores. Vejamos:

Por meio do aditivo ao instrumento particular assinado pelas partes em 16/06/2011, foi acrescentado ao prazo de entrega uma prorrogação de mais 30 (trinta) dias, tendo em vista a vontade da própria requerente em fazer modificações na unidade adquirida (Num. 416602 – Pág. 42/43). Em razão disso, prorrogou-se a data de entrega da obra para **junho de 2013**.



Após isso, no dia 30/07/2013, novo aditivo foi realizado entre as partes (Num. 416602 – Pág. 47/49), acordando um novo prazo de prorrogação do contrato, considerando a contratação e quitação da parcela do financiamento junto ao Banco do Brasil, tendo sido estabelecido na cláusula 7ª a data de **31/07/2013** como nova data para a entrega da unidade à compradora.

É sabido que o termo de aditivo contratual nada mais é do que o complemento ao contrato assinado inicialmente, podendo ser utilizado com o objetivo de alterar preço, prazo e objeto em várias situações, desde que por expressa vontade de ambas as partes.

Assim, havendo a assinatura de ambas as partes no aditivo, bem como não haja a comprovação de qualquer vício ao negócio jurídico, o termo é complementamente válido, não podendo se falar em abusividade, sob pena de violação dos princípios contratuais da boa-fé objetiva e da *pacta sunt servanda*.

Note-se que todos os aditivos apresentam a assinatura da autora, ora apelante, demonstrando que sempre esteve ciente de todas as alterações contratuais, inclusive, aceitando a mudança da data da entrega do empreendimento, razão pela qual entendo restar demonstrado a expressa vontade das partes envolvidas.

Desta forma, tenho que a data final para a entrega dos imóveis deixou de ser maio de 2013, passando a ser o dia 31/07/2013. E, tendo por consideração que consta nos autos o habite-se da unidade em questão, no dia 20/06/2013 (Num. 416602 – Pág. 51) e, ainda, termo de recebimento da unidade, devidamente assinado pela compradora no dia 01/08/2013 (Num. 416602 – Pág. 53), conclui-se que não houve significativo atraso por parte da Construtora, ora apelada, visto que a entrega ocorreu em dia seguinte a nova data pactuada entre as partes, o que não ultrapassa o mero aborrecimento.

Nesse sentido, destaco:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C **INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR.** EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA. 1. **O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade.** (...) (STJ. AgRg no REsp nº 1.408.540/MA. Quarta Turma. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira. Data de Julgamento 12/02/2015. DJe 19/02/2015) (grifo nosso). -----

----- AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA.** SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. 1. **Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário – como no caso dos autos, 3 (três) anos – pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação.** Precedente: AgInt no AREsp 1.049.708/RJ. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma. DJe 26/05/2017. Súmula 83 do STJ. 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ. AgInt no REsp nº 1.679.556/SE. Quarta Turma. Min. Rel. Maria Isabel Gallotti. Julgamento em 10/04/2018. DJe 18/04/2018) (grifo nosso).

Ora, se o fundamento jurídico dos pedidos da parte autora, tanto de danos materiais como de danos morais, está baseado unicamente no atraso da entrega da obra, sem tal atraso, os pedidos não devem subsistir. Sendo assim, não há o que se falar em indenizações por dano



material e moral, razão pela qual mantenho a sentença de improcedência.

Ante o exposto, **CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO** à Apelação Cível, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), data registrada no sistema.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
**DESEMBARGADOR - RELATOR**



Processo nº 0003973-78.2014.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelante: Carolina Queiroz Monteiro

Apelados: Ilha de Mauí – SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA. e Freire Mello LTDA.

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA.

1) Validade da Cláusula de prorrogação do contrato. É sabido que sua aplicação é possível desde que estabelecido com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias, o que corresponde a imprevistos que possam ocorrer, como chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, entre outros. Entendimento do STJ.

1.1) Todavia, tendo por consideração que o instrumento contratual já previu a prorrogação do prazo de entrega para o prazo limite permitido de 180 (cento e oitenta) dias, não é possível considerar segunda prorrogação do termo final por mais 180 (cento e oitenta) dias, além daqueles, restando confirmada, portanto, a abusividade somente da parte final da cláusula 28, tal como entendido pelo juízo 'a quo'.

2) Existência posterior de termos aditivos ao contrato original, devidamente, assinados pela parte autora, aceitando a mudança da data da entrega do empreendimento. Aditivos contratuais perfeitamente válidos.

3) Mora da Construtora não verificada. Consta nos autos habite-se e termo de recebimento da unidade, devidamente assinado pela parte autora, ora apelante, em conformidade com a nova data pactuada entre as partes.

4) Se o fundamento jurídico dos pedidos da parte autora, tanto de danos materiais como de danos morais, está baseado unicamente no atraso da entrega da obra, sem tal atraso, os pedidos não devem subsistir. Manutenção da sentença de improcedência.

5) Recurso conhecido e desprovido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, na 28ª Sessão Ordinária do Plenário Virtual, realizada entre os dias 16/08/2021 a



23/08/2021, à unanimidade, em CONHECER dos APELO e NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm. Sr. Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), data registrada no sistema.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**

**Desembargador Relator**

