



Número: **0025051-02.2012.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **13/07/2020**

Valor da causa: **R\$ 43.512,71**

Processo referência: **0025051-02.2012.8.14.0301**

Assuntos: **Pagamento, Interpretação / Revisão de Contrato**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
RIO MENDOZA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA (APELANTE)	THEO SALES REDIG (ADVOGADO)
JOSE TARCISIO SAMPAIO (APELADO)	LUIS ANDRE BARRAL PINHEIRO (ADVOGADO) MARIO DAVI OLIVEIRA CARNEIRO (ADVOGADO)
ODILEIDA MARIA DE SOUSA SAMPAIO (APELADO)	LUIS ANDRE BARRAL PINHEIRO (ADVOGADO) MARIO DAVI OLIVEIRA CARNEIRO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
7360775	30/11/2021 14:55	Acórdão	Acórdão
6909973	30/11/2021 14:55	Relatório	Relatório
6909974	30/11/2021 14:55	Voto do Magistrado	Voto
6909971	30/11/2021 14:55	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0025051-02.2012.8.14.0301

APELANTE: RIO MENDOZA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

APELADO: JOSE TARCISIO SAMPAIO, ODILEIDA MARIA DE SOUSA SAMPAIO

RELATOR(A): Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA INCONTROVERSO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA PARCIALMENTE VÁLIDA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. PAGAMENTO DE CORREÇÃO MONETÁRIA E DE ÔNUS SUCUMBENCIAIS MANTIDO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. É parcialmente válida a cláusula que prevê a possibilidade de atraso na obra, sendo abusiva apenas em relação ao prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias disposto como tolerância, motivo pelo qual deve ser limitado a 180 (cento e oitenta) dias. Precedentes do STJ.
2. Estando incontroverso nos autos o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, resta configurado o direito dos Apelados de receberem indenização por lucros cessantes durante o período da mora, compreendido entre fevereiro de 2012 até 14.05.2014, visto que é uníssono na jurisprudência da Corte Superior que o prejuízo dos compradores, nesta hipótese, é presumido.
3. Afastada a tese de *bis in idem* quanto à correção monetária dos valores impostos como lucros cessantes e rejeitado o pedido de distribuição proporcional das verbas sucumbenciais.
4. Recurso de Apelação conhecido e desprovido à unanimidade.

RELATÓRIO



RELATÓRIO

Trata-se de Apelação interposta por RIO MENDONZA EMPREEDIMENTOS SPE LTDA contra sentença proferida pelo juízo da 11ª vara cível e empresarial da capital, nos autos da Ação Revisional de Contrato de Compra e Venda c/c Indenização por Lucros Cessantes, movida por JOSÉ TARCÍSIO SAMPAIO e ODILEIA MARIA DE SOUSA SAMPAIO.

Eis o teor do julgado (ID 3317638):

Pelo exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos formulados pelos autores e, por consequência, confirmo parcialmente a tutela antecipada de fl. 40, determinando a limitação da cláusula de tolerância a 180 (cento e oitenta) dias e condenando a ré ao pagamento de: a) indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês, sobre o preço do valor do imóvel atualizado, no período compreendido entre fevereiro de 2012 e maio de 2014, com juros de mora de 1%, a contar da citação, e correção monetária pelo INPC, desde o vencimento de cada prestação; b) a utilização do IPCA como fator de correção monetária a incidir a partir de 01/01/12, caso seja menor que o INCC no período; c) custas processuais e em honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

A sentença foi corrigida em sede de Embargos de Declaração (ID 3317641):

Quanto à contradição, entendo que a sentença merece um pequeno reparo, uma vez constou à fl. 150,v., como data da efetiva entrega do imóvel Maio de 2014, ao passo que à fl. 151, ficou registrado como agosto de 2014, e no dispositivo estabelecido o mês de maio de 2014. Registro que o Juízo levou em consideração a efetiva entrega das chaves do imóvel ocorrida em 14.05.2014 (consoante termo de entrega de chaves de fl. 127) para fins de limitação dos lucros cessantes, e não a dada do habite-se, consoante pretende o Embargante. Sendo assim, em razão da contradição acima apontada, deve tal defeito ser sanado no sentido de determinar que a indenização por lucros cessantes compreenda o período que vai de fevereiro de 2012 até 14.05.2014.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, conheço dos embargos de declaração apresentados pelos Embargantes, ACOLHENDO-OS parcialmente, para fins de sanar a contradição apontada, nos termos da fundamentação, com base no art. 1.022, II, do Código de Processo Civil.

A empresa Requerida interpôs Apelação (ID 3317642) alegando: a) a legalidade da cláusula de tolerância que prevê a possibilidade de prorrogação do prazo de conclusão das obras



por até 365 dias; b) a não comprovação dos lucros cessantes devido à ausência de documentos que comprovem os prejuízos arcados pelos Apelados por não poderem alugar o imóvel; c) que os valores pleiteados a título de aluguel devem ser proporcionais ao investimento pago no período do atraso; d) o *bis in idem* quanto à correção monetária dos valores impostos como lucros cessantes; d) a necessidade de distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais.

Os Recorridos apresentaram contrarrazões (ID 3317643), defendendo resumidamente a manutenção do *decisum* e a inexistência de sucumbência recíproca.

Coube-me o feito por redistribuição.

É o relatório.

Inclua-se o processo na próxima sessão de julgamento do plenário virtual.

Belém, 28 de outubro de 2021.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

VOTO

1. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE:

O Recorrente satisfaz os pressupostos de cabimento do recurso relativos à legitimidade, regularidade de representação, tempestividade, interesse recursal e preparo, inexistindo fato impeditivo ou extintivo ao direito de recorrer, razão pela qual recebo a Apelação e passo a examiná-la.

2. RAZÕES RECURSAIS:

2.1 Cláusula de tolerância:



Em sentença, o juiz entendeu pela validade parcial da cláusula que prevê a possibilidade de atraso na obra, tendo em vista que se mostrou clara e facilmente inteligível no presente contrato, contudo abusiva apenas em relação ao prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias disposto como tolerância, motivo pelo qual limitou-o a 180 (cento e oitenta) dias.

Ainda que a empresa Apelante se mostre insatisfeita com a decisão de primeiro grau, esta se encontra perfeitamente amoldada à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal, cujas ementas transcrevo respectivamente:

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.

(REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PROCEDENTE. CONDENAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. **ATRASO DE OBRA QUE SE CARACTERIZA APÓS O EXAURIMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDO EM CONTRATO PARA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRECEDENTES DESTA CORTE.** SENTENÇA QUE MERECE REFORMA NESTE PONTO. ATRASO NA ENTREGA DA 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 PATAMAR RAZOÁVEL. ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES EM 1% DO VALOR DO IMÓVEL. LEGALIDADE. VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VALIDADE DA COBRANÇA DESDE DE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AUSÊNCIA DE EXPRESSA DISCRIMINAÇÃO DA COBRANÇA EM CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES QUE DEVE OCORRER NA FORMA SIMPLES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(2018.02095480-92, 190.833, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-05-22, Publicado em 2018-05-28)

Diante do exposto, não merecem prosperar as razões da Recorrente buscando manter o



prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contido em sua cláusula de tolerância, visto que o limite máximo de 180 (cento e oitenta) dias estabelecido em sentença se mostra razoável e de acordo com as orientações jurisprudenciais.

2.2 Lucros cessantes:

Considerando o atraso na entrega do empreendimento, o juízo *a quo* condenou a Apelante à indenização por lucros cessantes de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o preço do valor do imóvel atualizado, no período compreendido entre fevereiro de 2012 até 14.05.2014, com juros de mora de 1% a contar da citação e correção monetária pelo INPC, desde o vencimento de cada prestação.

Insurgindo-se, a incorporadora Recorrente pleiteia o afastamento dos respectivos danos materiais, sob o fundamento de ausência de provas que possam demonstrar o prejuízo alegado pelos Apelados e, alternativamente, pelos lucros cessantes deverem ser [arbitrados de forma proporcional ao valor por eles pago no período de atraso.](#)

Entretanto, as razões recursais não merecem acolhimento.

Quanto à falta de comprovação dos lucros cessantes, é uníssono na jurisprudência da Corte Superior que o prejuízo dos compradores em decorrência do atraso na obra é presumido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. TERMO FINAL. ENTREGA DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ARTS. 722 E 723 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe de 27.9.2019).

2. Em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil.

3. Não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do



produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente.

4. Agravo interno parcialmente provido para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no REsp 1779271/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 25/06/2021)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AÇÃO DE RESCISÃO CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. 1. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA RECONHECIDA PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. 2. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem consignou ser devida a restituição integral do montante pago pelos agravados, haja vista que a rescisão contratual por estes requerida é proveniente de culpa da construtora, que atrasou a entrega do imóvel objeto de compra e venda, nos termos da Súmula 543 desta Corte.

2. No tocante aos lucros cessantes, pertinente registrar que o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, estes são presumidos.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp 1863232/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 01/09/2020)

Portanto, estando incontroverso nos autos o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, resta configurado o direito dos Apelados de receberem indenização por lucros cessantes durante o período da mora, compreendido entre fevereiro de 2012 até 14.05.2014.

No que diz respeito ao arbitramento de lucros cessantes proporcionalmente ao valor pago pelos Apelados no período de atraso, ao julgar a matéria, o magistrado dispôs corretamente o seguinte:

Quanto aos parâmetros da compensação financeira, é importante destacar que o dano material sofrido pelos demandantes está relacionado a impossibilidade de usufruir o bem na data aprazada, e não na impossibilidade de utilizar os recursos



que foram investidos na construção. **Por conseguinte, não pode prevalecer o argumento da ré de que os lucros cessantes devem ser calculados sobre o montante já pago pelos autores, pois inexistente relação entre a perda patrimonial sofrida e a importância aplicada até o momento em que se iniciou a mora da empresa.**

A meu ver, o fundamento exposto pelo magistrado se mostra claro e suficiente para refutar a desarrazoada tese de que “se os Recorridos só haviam quitado parte do imóvel no período de atraso, os valores pleiteados devem se dar proporcionalmente ao investimento”. Mesmo assim, complemento o *decisum* “relembrando” à Apelante de que os danos materiais foram resultado do seu descumprimento contratual, logo a incorporadora se vale de sua própria torpeza ao buscar um parâmetro de indenização que beneficia empresas inadimplentes em detrimento do consumidor, o qual só deixou de quitar o imóvel pelo fato de não ter sido entregue no prazo avençado!

Sem mais delongas, mantenho a sentença.

2.3 Correção monetária:

Em sentença foi determinada a indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês, **sobre o preço do valor do imóvel atualizado**, no período compreendido entre fevereiro de 2012 e 14.05.2014, com juros de mora de 1%, a contar da citação, e **correção monetária pelo INPC**, desde o vencimento de cada prestação.

A Recorrente busca a modificação do critério de atualização, aduzindo que houve *bis in idem* quanto à correção monetária dos valores impostos como lucros cessantes, pois se a sentença estipulou que o percentual a ser pago deve ser apurado sobre o valor atualizado do contrato, então não poderia ter determinado nova correção monetária pelo INPC a partir de cada vencimento.

No entanto, novamente não acolho a tese da incorporadora.

Isso porque, faz-se necessário atualizar o valor do imóvel até fevereiro de 2012 para que, com base no montante apurado, aplique-se o percentual de 0.5% (meio por cento) correspondente aos lucros cessantes, quantia que deverá ser corrigida monetariamente pelo INPC até a data de 14.05.2014.

Portanto, não vejo nenhuma penalidade aplicada em duplicidade pelo juízo de origem. Logo, mantenho a sentença também neste ponto.



2.4 Ônus de sucumbência:

Por fim, a Apelante diverge da sua condenação em custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, afirmando que teria havido sucumbência recíproca e, por isso, as verbas sucumbenciais deveriam ter sido distribuídas proporcionalmente.

Contudo, ao analisar a exordial, vejo que a demanda teve como base as seguintes alegações: atraso na obra, nulidade da cláusula de tolerância, direito a lucros cessantes e ao congelamento de saldo devedor, sendo que em todos os pedidos relativos a tais questionamentos os Apelados foram vencedores ainda que em extensão/*quantum* diverso do pleiteado na peça inicial.

Assim, resta claro que os Recorridos decaíram em parte mínima, razão pela qual a Apelante deve arcar com a totalidade dos ônus de sucumbência, conforme determina o artigo 86, parágrafo único do CPC^[1].

3. PARTE DISPOSITIVA:

Ante o exposto, conheço o recurso de Apelação, porém NEGO-LHE PROVIMENTO a fim de manter a sentença recorrida em todos os seus termos.

É o voto.

Belém, 30 de novembro de 2021.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

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

Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.



Belém, 30/11/2021



Assinado eletronicamente por: RICARDO FERREIRA NUNES - 30/11/2021 14:55:28

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2111301455283960000007157147>

Número do documento: 2111301455283960000007157147

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação interposta por RIO MENDONZA EMPREEDIMENTOS SPE LTDA contra sentença proferida pelo juízo da 11ª vara cível e empresarial da capital, nos autos da Ação Revisional de Contrato de Compra e Venda c/c Indenização por Lucros Cessantes, movida por JOSÉ TARCÍSIO SAMPAIO e ODILEIA MARIA DE SOUSA SAMPAIO.

Eis o teor do julgado (ID 3317638):

Pelo exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos formulados pelos autores e, por consequência, confirmo parcialmente a tutela antecipada de fl. 40, determinando a limitação da cláusula de tolerância a 180 (cento e oitenta) dias e condenando a ré ao pagamento de: a) indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês, sobre o preço do valor do imóvel atualizado, no período compreendido entre fevereiro de 2012 e maio de 2014, com juros de mora de 1%, a contar da citação, e correção monetária pelo INPC, desde o vencimento de cada prestação; b) a utilização do IPCA como fator de correção monetária a incidir a partir de 01/01/12, caso seja menor que o INCC no período; c) custas processuais e em honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

A sentença foi corrigida em sede de Embargos de Declaração (ID 3317641):

Quanto à contradição, entendo que a sentença merece um pequeno reparo, uma vez constou à fl. 150,v., como data da efetiva entrega do imóvel Maio de 2014, ao passo que à fl. 151, ficou registrado como agosto de 2014, e no dispositivo estabelecido o mês de maio de 2014. Registro que o Juízo levou em consideração a efetiva entrega das chaves do imóvel ocorrida em 14.05.2014 (consoante termo de entrega de chaves de fl. 127) para fins de limitação dos lucros cessantes, e não a dada do habite-se, consoante pretende o Embargante. Sendo assim, em razão da contradição acima apontada, deve tal defeito ser sanado no sentido de determinar que a indenização por lucros cessantes compreenda o período que vai de fevereiro de 2012 até 14.05.2014.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, conheço dos embargos de declaração apresentados pelos Embargantes, ACOLHENDO-OS parcialmente, para fins de sanar a contradição apontada, nos termos da fundamentação, com base no art. 1.022, II, do Código de Processo Civil.

A empresa Requerida interpôs Apelação (ID 3317642) alegando: a) a legalidade da cláusula de tolerância que prevê a possibilidade de prorrogação do prazo de conclusão das obras



por até 365 dias; b) a não comprovação dos lucros cessantes devido à ausência de documentos que comprovem os prejuízos arcados pelos Apelados por não poderem alugar o imóvel; c) que os valores pleiteados a título de aluguel devem ser proporcionais ao investimento pago no período do atraso; d) o *bis in idem* quanto à correção monetária dos valores impostos como lucros cessantes; d) a necessidade de distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais.

Os Recorridos apresentaram contrarrazões (ID 3317643), defendendo resumidamente a manutenção do *decisum* e a inexistência de sucumbência recíproca.

Coube-me o feito por redistribuição.

É o relatório.

Inclua-se o processo na próxima sessão de julgamento do plenário virtual.

Belém, 28 de outubro de 2021.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator



1. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE:

O Recorrente satisfaz os pressupostos de cabimento do recurso relativos à legitimidade, regularidade de representação, tempestividade, interesse recursal e preparo, inexistindo fato impeditivo ou extintivo ao direito de recorrer, razão pela qual recebo a Apelação e passo a examiná-la.

2. RAZÕES RECURSAIS:

2.1 Cláusula de tolerância:

Em sentença, o juiz entendeu pela validade parcial da cláusula que prevê a possibilidade de atraso na obra, tendo em vista que se mostrou clara e facilmente inteligível no presente contrato, contudo abusiva apenas em relação ao prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias disposto como tolerância, motivo pelo qual limitou-o a 180 (cento e oitenta) dias.

Ainda que a empresa Apelante se mostre insatisfeita com a decisão de primeiro grau, esta se encontra perfeitamente amoldada à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal, cujas ementas transcrevo respectivamente:

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.

(REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PROCEDENTE. CONDENAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO DE OBRA QUE SE CARACTERIZA APÓS O EXAURIMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDO EM CONTRATO PARA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. VALIDADE DE



CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRECEDENTES DESTA CORTE. SENTENÇA QUE MERECE REFORMA NESTE PONTO. ATRASO NA ENTREGA DA 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 PATAMAR RAZOÁVEL. ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES EM 1% DO VALOR DO IMÓVEL. LEGALIDADE. VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VALIDADE DA COBRANÇA DESDE DE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AUSÊNCIA DE EXPRESSA DISCRIMINAÇÃO DA COBRANÇA EM CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES QUE DEVE OCORRER NA FORMA SIMPLES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(2018.02095480-92, 190.833, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-05-22, Publicado em 2018-05-28)

Diante do exposto, não merecem prosperar as razões da Recorrente buscando manter o prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contido em sua cláusula de tolerância, visto que o limite máximo de 180 (cento e oitenta) dias estabelecido em sentença se mostra razoável e de acordo com as orientações jurisprudenciais.

2.2 Lucros cessantes:

Considerando o atraso na entrega do empreendimento, o juízo *a quo* condenou a Apelante à indenização por lucros cessantes de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o preço do valor do imóvel atualizado, no período compreendido entre fevereiro de 2012 até 14.05.2014, com juros de mora de 1% a contar da citação e correção monetária pelo INPC, desde o vencimento de cada prestação.

Insurgindo-se, a incorporadora Recorrente pleiteia o afastamento dos respectivos danos materiais, sob o fundamento de ausência de provas que possam demonstrar o prejuízo alegado pelos Apelados e, alternativamente, pelos lucros cessantes deverem ser [arbitrados de forma proporcional ao valor por eles pago no período de atraso.](#)

Entretanto, as razões recursais não merecem acolhimento.

Quanto à falta de comprovação dos lucros cessantes, é uníssono na jurisprudência da Corte Superior que o prejuízo dos compradores em decorrência do atraso na obra é presumido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. TERMO FINAL. ENTREGA



DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ARTS. 722 E 723 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe de 27.9.2019).

2. Em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil.

3. Não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente.

4. Agravo interno parcialmente provido para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no REsp 1779271/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 25/06/2021)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AÇÃO DE RESCISÃO CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. 1. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA RECONHECIDA PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. 2. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem consignou ser devida a restituição integral do montante pago pelos agravados, haja vista que a rescisão contratual por estes requerida é proveniente de culpa da construtora, que atrasou a entrega do imóvel objeto de compra e venda, nos termos da Súmula 543 desta Corte.

2. No tocante aos lucros cessantes, pertinente registrar que o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no caso de



inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, estes são presumidos.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp 1863232/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 01/09/2020)

Portanto, estando incontroverso nos autos o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, resta configurado o direito dos Apelados de receberem indenização por lucros cessantes durante o período da mora, compreendido entre fevereiro de 2012 até 14.05.2014.

No que diz respeito ao arbitramento de lucros cessantes proporcionalmente ao valor pago pelos Apelados no período de atraso, ao julgar a matéria, o magistrado dispôs corretamente o seguinte:

Quanto aos parâmetros da compensação financeira, é importante destacar que o dano material sofrido pelos demandantes está relacionado a impossibilidade de usufruir o bem na data aprazada, e não na impossibilidade de utilizar os recursos que foram investidos na construção. **Por conseguinte, não pode prevalecer o argumento da ré de que os lucros cessantes devem ser calculados sobre o montante já pago pelos autores, pois inexistente relação entre a perda patrimonial sofrida e a importância aplicada até o momento em que se iniciou a mora da empresa.**

A meu ver, o fundamento exposto pelo magistrado se mostra claro e suficiente para refutar a desarrazoada tese de que “se os Recorridos só haviam quitado parte do imóvel no período de atraso, os valores pleiteados devem se dar proporcionalmente ao investimento”. Mesmo assim, complemento o *decisum* “relembrando” à Apelante de que os danos materiais foram resultado do seu descumprimento contratual, logo a incorporadora se vale de sua própria torpeza ao buscar um parâmetro de indenização que beneficia empresas inadimplentes em detrimento do consumidor, o qual só deixou de quitar o imóvel pelo fato de não ter sido entregue no prazo avençado!

Sem mais delongas, mantenho a sentença.

2.3 Correção monetária:

Em sentença foi determinada a indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês, **sobre o preço do valor do imóvel atualizado**, no período compreendido entre fevereiro de 2012 e 14.05.2014, com juros de mora de 1%, a contar da citação, e **correção monetária pelo INPC**, desde o vencimento de cada prestação.



A Recorrente busca a modificação do critério de atualização, aduzindo que houve *bis in idem* quanto à correção monetária dos valores impostos como lucros cessantes, pois se a sentença estipulou que o percentual a ser pago deve ser apurado sobre o valor atualizado do contrato, então não poderia ter determinado nova correção monetária pelo INPC a partir de cada vencimento.

No entanto, novamente não acolho a tese da incorporadora.

Isso porque, faz-se necessário atualizar o valor do imóvel até fevereiro de 2012 para que, com base no montante apurado, aplique-se o percentual de 0.5% (meio por cento) correspondente aos lucros cessantes, quantia que deverá ser corrigida monetariamente pelo INPC até a data de 14.05.2014.

Portanto, não vejo nenhuma penalidade aplicada em duplicidade pelo juízo de origem. Logo, mantenho a sentença também neste ponto.

2.4 Ônus de sucumbência:

Por fim, a Apelante diverge da sua condenação em custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, afirmando que teria havido sucumbência recíproca e, por isso, as verbas sucumbenciais deveriam ter sido distribuídas proporcionalmente.

Contudo, ao analisar a exordial, vejo que a demanda teve como base as seguintes alegações: atraso na obra, nulidade da cláusula de tolerância, direito a lucros cessantes e ao congelamento de saldo devedor, sendo que em todos os pedidos relativos a tais questionamentos os Apelados foram vencedores ainda que em extensão/*quantum* diverso do pleiteado na peça inicial.

Assim, resta claro que os Recorridos decaíram em parte mínima, razão pela qual a Apelante deve arcar com a totalidade dos ônus de sucumbência, conforme determina o artigo 86, parágrafo único do CPC^[1].

3. PARTE DISPOSITIVA:

Ante o exposto, conheço o recurso de Apelação, porém NEGO-LHE PROVIMENTO a fim de manter a sentença recorrida em todos os seus termos.

É o voto.



Belém, 30 de novembro de 2021.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

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

Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA INCONTROVERSO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA PARCIALMENTE VÁLIDA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. PAGAMENTO DE CORREÇÃO MONETÁRIA E DE ÔNUS SUCUMBENCIAIS MANTIDO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. É parcialmente válida a cláusula que prevê a possibilidade de atraso na obra, sendo abusiva apenas em relação ao prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias disposto como tolerância, motivo pelo qual deve ser limitado a 180 (cento e oitenta) dias. Precedentes do STJ.
2. Estando incontroverso nos autos o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, resta configurado o direito dos Apelados de receberem indenização por lucros cessantes durante o período da mora, compreendido entre fevereiro de 2012 até 14.05.2014, visto que é uníssono na jurisprudência da Corte Superior que o prejuízo dos compradores, nesta hipótese, é presumido.
3. Afastada a tese de *bis in idem* quanto à correção monetária dos valores impostos como lucros cessantes e rejeitado o pedido de distribuição proporcional das verbas sucumbenciais.
4. Recurso de Apelação conhecido e desprovido à unanimidade.

