



Número: **0007881-58.2014.8.14.0006**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **19/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 50.362,70**

Processo referência: **0007881-58.2014.8.14.0006**

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
ROMILDO CAETANO BARBOSA (APELANTE)	SERGIO AUGUSTO DE CASTRO BARATA JUNIOR (ADVOGADO)
DANIELLE SOBRAL COSTA CAETANO (APELANTE)	SERGIO AUGUSTO DE CASTRO BARATA JUNIOR (ADVOGADO)
ROSA MARIA SOBRAL (APELANTE)	SERGIO AUGUSTO DE CASTRO BARATA JUNIOR (ADVOGADO)
PAPER CONSTRUCOES LTDA - ME (APELADO)	JOSE RENATO BRANDAO SOUZA (ADVOGADO)
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (AUTORIDADE)	WALDIR MACIEIRA DA COSTA FILHO (PROCURADOR)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
7362491	01/12/2021 09:40	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
7202909	01/12/2021 09:40	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
7202965	01/12/2021 09:40	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
7202970	01/12/2021 09:40	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0007881-58.2014.8.14.0006**

**APELANTE:** ROMILDO CAETANO BARBOSA, DANIELLE SOBRAL COSTA CAETANO, ROSA MARIA SOBRAL

**APELADO:** PAPER CONSTRUCOES LTDA - ME

**RELATOR(A):** Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

### EMENTA

#### EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA VÁLIDA – ATRASO NO PAGAMENTO DAS CHAVES – RESPONSABILIDADE QUE DEVE SER IMPUTADA AOS ADQUIRENTES – AUSÊNCIA DE QUALQUER PRÁTICA ILÍCITA APTA A ENSEJAR A REPARAÇÃO CIVIL POR PARTE DA CONSTRUTORA – IMPROCEDÊNCIA QUE MERECE SER MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

**1-No que concerne a Cláusula de Tolerância, não se verifica qualquer abusividade na cláusula de prorrogação de prazo da entrega do imóvel expressamente prevista no contrato celebrado entre as partes e, por consequência, o recurso dos autores não deve ser provido nessa parte.**

**2- No que concerne ao alegado atraso propriamente dito, observa-se que na Cláusula IX item 8 restou consignado que os adquirentes, ora apelantes, só seriam imitidos na posse por ocasião do pagamento da parcela que corresponderia ao financiamento, restando salientado também no item 10 que a imissão na posse do imóvel, em qualquer caso, somente ocorreria com a quitação total de suas obrigações e deveres para com a empresa apelada.**

**3-Conforme a citada cláusula, a entrega das chaves aos compradores ficou**



condicionada à quitação integral do preço, razão pela qual os autores só receberiam o imóvel quando da expedição do habite-se se naquele momento o preço estivesse integralmente pago.

4-Ressalta-se que o “habite-se” foi expedido em 06/03/2013 (ID Nº. 4744787), momento em que a obra foi oficialmente concluída e foi autorizada a utilização pelos compradores, entretanto, pelos documentos juntados, se depreende que a quitação do saldo devedor se deu somente em 31/03/2014 (ID Nº. 4744788).

5-Assim, não é adequado imputar culpa à ré quando o que de fato ocorreu foi o atraso no pagamento por parte dos autores, visto que havia previsão contratual consignando tal hipótese.

6- No que concerne aos lucros cessantes e danos morais, não se há de falar que houve descumprimento do contrato pela empresa requerida. E não havendo descumprimento, não se há de falar em condenação ao pagamento de indenização na forma pleiteada.

7- Recurso conhecido e desprovido.

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, tendo como apelantes ROMILDO CAETANO BARBOSA, DANIELLE SOBRAL COSTA CAETANO E ROSA MARIA SOBRAL e apelada PAPER CONSTRUÇÕES LTDA - ME**

**Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.**

## RELATÓRIO

### RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO interposto por ROMILDO CAETANO BARBOSA, DANIELLE SOBRAL COSTA CAETANO E ROSA MARIA SOBRAL inconformados com a Sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua/Pa, que nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, julgou improcedente os pedidos formulados pelos autores na inicial, em razão de inadimplemento contratual, condenando os requerentes a custas e honorários fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, suspensa, entretanto, sua exigibilidade, face a gratuidade de justiça deferida, tendo como ora apelada PAPER CONSTRUÇÕES LTDA - ME.



Os autores ajuizaram a ação acima mencionada, aduzindo terem, na data de 23/02/2013, celebrado com a ré um contrato de promessa de compra e venda de imóvel para a aquisição de unidade imobiliária, cuja obra deveria ter sido concluída em maio/2013 e que até o ajuizamento da ação não havia sido entregue.

Pleitearam indenização por danos morais e lucros cessantes, além de de danos materiais decorrentes de armazenamento de mobília e devolução de valores pagos com reparos realizados na obra antes da entrega das chaves.

O feito teve seu regular processamento até a prolação de sentença (ID N°. 4744797), tendo restado constatado que o imóvel fora entregue desde março de 2013 e que a efetiva entrega só se deu em março de 2014, em razão do não pagamento das chaves.

Inconformados, **ROMILDO CAETANO BARBOSA, DANIELLE SOBRAL COSTA CAETANO E ROSA MARIA SOBRAL** interpuseram recurso de apelação (ID N°. 4744798), alegando que a sentença ora vergastada não pode se basear unicamente na certidão do cartório de registro de imóveis, não podendo ser considerado meio de prova absoluto, porque é baseada em declaração unilateral.

Ressalta que as provas apresentadas na inicial comprovam de forma cabal que na data da entrega do condomínio, a unidade habitacional dos apelantes não possuía a menor condição de habitação, tampouco poderia ser financiado pela Caixa Econômica Federal por não se enquadrar nas regras do SFH.

Aduz que além da recorrida não ter apresentado o habite-se, também não se desincumbiu de provar que procedeu com a convocação dos promitentes compradores para apresentarem o contrato de financiamento com o agente bancário para a quitação do imóvel.

Por fim, requer o provimento do recurso, para reformar a sentença ora guerreada e assim condenar a apelada ao pagamento de indenização por danos morais e materiais nos termos e limites da peça de ingresso.

Não foram apresentadas as contrarrazões (ID N°. 4744798).

**É o Relatório.**

**VOTO**

**VOTO**



Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso e passo a proferir voto.

Os apelantes pugnam pela reforma da sentença, a fim de que a ação seja julgada totalmente improcedente, com a consequente condenação da empresa apelada em danos morais, materiais e lucros cessantes, em razão do alegado atraso na entrega do imóvel adquirido

Conforme se depreende dos autos, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, conforme se extrai do instrumento (ID Nº. 4744787), no qual ficou acertado, na Cláusula IX que o imóvel seria entregue no mês de maio/2013, admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para entrega do bem, prorrogando o prazo final para novembro/2013.

Oportuno ressaltar que o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) é comum nos contratos de incorporação imobiliária e não há qualquer ilegalidade ou abusividade quando expressamente pactuado. Tal entendimento decorre da necessidade de considerar as diferentes variáveis que influenciam a execução da obra de construção civil, a qual depende de fornecimento de materiais e de mão de obra, além de oscilações do mercado financeiro e intempéries, etc.

Assim, não se verifica qualquer abusividade na cláusula de prorrogação de prazo da entrega do imóvel expressamente prevista no contrato celebrado entre as partes e, por consequência, o recurso dos autores não deve ser provido nessa parte.

No que concerne ao alegado atraso propriamente dito, observa-se que na Cláusula IX item 8 restou consignado que os adquirentes, ora apelantes, só seriam imitidos na posse por ocasião do pagamento da parcela que corresponderia ao financiamento, restando salientado também no item 10 que a imissão na posse do imóvel, em qualquer caso, somente ocorreria com a quitação total de suas obrigações e deveres para com a empresa apelada.

Conforme a citada cláusula, a entrega das chaves aos compradores ficou condicionada à quitação integral do preço, razão pela qual os autores só receberiam o imóvel quando da expedição do habite-se se naquele momento o preço estivesse integralmente pago.

Ressalta-se que o “habite-se” foi expedido em 06/03/2013 (ID Nº. 4744787), momento em que a obra foi oficialmente concluída e foi autorizada a utilização pelos compradores, entretanto, pelos documentos juntados, se depreende que a quitação do saldo devedor se deu somente em 31/03/2014 (ID Nº. 4744788).

Assim, não é adequado imputar culpa à ré quando o que de fato ocorreu foi o atraso no pagamento por parte dos autores, visto que havia previsão contratual consignando tal hipótese.

A respeito do assunto colaciono Jurisprudência Pátria, vejamos:

“APELAÇÃO CÍVEL PELA PARTE AUTORA - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER, CONSTITUIÇÃO EM MORA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – (...) 4. PLEITO PELA ILEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS



PARA ENTREGA DA OBRA - NÃO ACOLHIMENTO – PREVISÃO RAZOÁVEL E COSTUMEIRA - 5. INSURGÊNCIA QUANTO À DATA DE ENTREGA - ALEGAÇÃO DE QUE A INDENIZAÇÃO PELO ATRASO DEVE INCIDIR ATÉ A DATA DE ENTREGA DAS CHAVES – NÃO ACOLHIMENTO - IMÓVEL ACABADO QUANDO DA EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE" - DEMORA NA ENTREGA DAS CHAVES QUE DECORRE DA NÃO QUITAÇÃO DO PREÇO POR FINANCIAMENTO BANCÁRIO - DECISÃO MANTIDA (...)." (TJPR, 17ª CCv, ApCv 1606299-4, Rel. Des. Tito Campos de Paula, DJPR 17/02/2017).

"AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. PEDIDOS JULGADOS IMPROCEDENTES. RECURSO DO AUTOR: COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. OPÇÃO DO COMPRADOR DE PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR REMANESCENTE COM RECURSOS DO FGTS. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA NO SENTIDO DE QUE AS CHAVES DO IMÓVEL SÓ SERIAM ENTREGUES APÓS A QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO. DEMORA NA TRAMITAÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO HABITACIONAL PERANTE A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ATRASO NA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS DO FGTS, COM O CONSEQUENTE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE QUE NÃO PODE SER ATRIBUÍDA À CONSTRUTORA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO." (TJPR, 17ª CCv, ApCv 1465592-0, Rel. Des. Lauri Caetano da Silva, DJPR 04/05/2016).

"APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. (...). 2. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. PRAZO DE TOLERÂNCIA SUPERADO. MORA DA REQUERIDA ATÉ A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE. ATRASO DE QUITAÇÃO PELA PARTE AUTORA. JUSTIFICADA A RECUSA DE ENTREGA DO IMÓVEL NESTE PERÍODO. (...)." (TJPR, 6ª CCv, ApCv 1452666-0, Rel. Des. Clayton de Albuquerque Maranhão, DJPR 07/04/2016).

Ademais, não se mostra plausível obrigar o promitente vendedor a entregar o imóvel sem receber por ele o seu preço. Salienta-se ser perfeitamente possível estabelecer, em contratos bilaterais, que o cumprimento da obrigação de uma das partes seja exigível simultaneamente ao cumprimento da obrigação da outra, como ocorreu neste caso.

Por isso, não há qualquer nulidade ou abusividade na cláusula que vinculou a entrega do bem imóvel à quitação do saldo devedor, na medida em que a sua redação é clara e o seu teor é de fácil compreensão.



Já no que concerne aos lucros cessantes, observa-se que o art. 402 do Código Civil prevê:

**“Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.”**

Os danos materiais, como se pode perceber, abrangem o prejuízo financeiro efetivamente sofrido pela vítima e tudo o que ela deixou de lucrar.

Ocorre que, como anteriormente salientado, no presente caso o atraso na entrega do imóvel se deu por culpa dos autores, ora apelantes.

Assim, não se há de falar que houve descumprimento do contrato pela empresa requerida. E não havendo descumprimento, não se há de falar em condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes.

No que tange aos danos morais, os recorrentes pugnam pela condenação da ré ao pagamento de indenização a título de danos morais, contudo, o dever de indenizar dano moral depende não só do fato ligado ao resultado danoso por um nexo de causalidade, mas, também, de que tal fato decorra de ato ilícito praticado pelo responsável, a teor do que dispõem os artigos 186 e 927 do Código Civil:

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

**“Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”**

Sobre isso, a doutrina explica:

**“A teoria do nexo causal é relevante na medida em que o dever de indenizar não nasce da prática do ilícito civil, mas sim, do fato deste ilícito ter gerado dano. Assim, para que o dano possa ser ressarcido, há a necessidade de haver um vínculo entre ele e o ilícito praticado.”**

(POPP, Carlyle. Responsabilidade civil pré-negocial: o rompimento das tratativas. Curitiba: Juruá, 2001, p. 293).

Ocorre que, no caso em análise não se verifica a prática de ato ilícito pela ré, uma vez que, como visto, o atraso na entrega da obra se deu por culpa dos autores. Assim, não está caracterizada a ilicitude do ato imputado à ré e por não estar configurado qualquer dano à honra dos ora apelantes, não há o dever de indenizar.

Desta feita, por todos os fundamentos aqui expostos, não merece reparos a sentença ora vergastada, devendo ser mantida em todos os seus termos.

**DISPOSITIVO:**



Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo inalterada a sentença ora guerreada.

**É COMO VOTO.**

Belém, 30/11/2021



## RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO interposto por ROMILDO CAETANO BARBOSA, DANIELLE SOBRAL COSTA CAETANO E ROSA MARIA SOBRAL inconformados com a Sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua/Pa, que nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, julgou improcedente os pedidos formulados pelos autores na inicial, em razão de inadimplemento contratual, condenando os requerentes a custas e honorários fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, suspensa, entretanto, sua exigibilidade, face a gratuidade de justiça deferida, tendo como ora apelada PAPER CONSTRUÇÕES LTDA - ME.

Os autores ajuizaram a ação acima mencionada, aduzindo terem, na data de 23/02/2013, celebrado com a ré um contrato de promessa de compra e venda de imóvel para a aquisição de unidade imobiliária, cuja obra deveria ter sido concluída em maio/2013 e que até o ajuizamento da ação não havia sido entregue.

Pleitearam indenização por danos morais e lucros cessantes, além de danos materiais decorrentes de armazenamento de mobília e devolução de valores pagos com reparos realizados na obra antes da entrega das chaves.

O feito teve seu regular processamento até a prolação de sentença (ID Nº. 4744797), tendo restado constatado que o imóvel fora entregue desde março de 2013 e que a efetiva entrega só se deu em março de 2014, em razão do não pagamento das chaves.

Inconformados, **ROMILDO CAETANO BARBOSA, DANIELLE SOBRAL COSTA CAETANO E ROSA MARIA SOBRAL** interpuseram recurso de apelação (ID Nº. 4744798), alegando que a sentença ora vergastada não pode se basear unicamente na certidão do cartório de registro de imóveis, não podendo ser considerado meio de prova absoluto, porque é baseada em declaração unilateral.

Ressalta que as provas apresentadas na inicial comprovam de forma cabal que na data da entrega do condomínio, a unidade habitacional dos apelantes não possuía a menor condição de habitação, tampouco poderia ser financiado pela Caixa Econômica Federal por não se enquadrar nas regras do SFH.

Aduz que além da recorrida não ter apresentado o habite-se, também não se desincumbiu de provar que procedeu com a convocação dos promitentes compradores para apresentarem o contrato de financiamento com o agente bancário para a quitação do imóvel.

Por fim, requer o provimento do recurso, para reformar a sentença ora guerreada e assim condenar a apelada ao pagamento de indenização por danos morais e materiais nos termos e limites da peça de ingresso.



Não foram apresentadas as contrarrazões (ID N°. 4744798).

**É o Relatório.**



## VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso e passo a proferir voto.

Os apelantes pugnam pela reforma da sentença, a fim de que a ação seja julgada totalmente improcedente, com a conseqüente condenação da empresa apelada em danos morais, materiais e lucros cessantes, em razão do alegado atraso na entrega do imóvel adquirido

Conforme se depreende dos autos, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, conforme se extrai do instrumento (ID Nº. 4744787), no qual ficou acertado, na Cláusula IX que o imóvel seria entregue no mês de maio/2013, admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para entrega do bem, prorrogando o prazo final para novembro/2013.

Oportuno ressaltar que o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) é comum nos contratos de incorporação imobiliária e não há qualquer ilegalidade ou abusividade quando expressamente pactuado. Tal entendimento decorre da necessidade de considerar as diferentes variáveis que influenciam a execução da obra de construção civil, a qual depende de fornecimento de materiais e de mão de obra, além de oscilações do mercado financeiro e intempéries, etc.

Assim, não se verifica qualquer abusividade na cláusula de prorrogação de prazo da entrega do imóvel expressamente prevista no contrato celebrado entre as partes e, por conseqüência, o recurso dos autores não deve ser provido nessa parte.

No que concerne ao alegado atraso propriamente dito, observa-se que na Cláusula IX item 8 restou consignado que os adquirentes, ora apelantes, só seriam imitados na posse por ocasião do pagamento da parcela que corresponderia ao financiamento, restando salientado também no item 10 que a imissão na posse do imóvel, em qualquer caso, somente ocorreria com a quitação total de suas obrigações e deveres para com a empresa apelada.

Conforme a citada cláusula, a entrega das chaves aos compradores ficou condicionada à quitação integral do preço, razão pela qual os autores só receberiam o imóvel quando da expedição do habite-se se naquele momento o preço estivesse integralmente pago.

Ressalta-se que o “habite-se” foi expedido em 06/03/2013 (ID Nº. 4744787), momento em que a obra foi oficialmente concluída e foi autorizada a utilização pelos compradores, entretanto, pelos documentos juntados, se depreende que a quitação do saldo devedor se deu somente em 31/03/2014 (ID Nº. 4744788).

Assim, não é adequado imputar culpa à ré quando o que de fato ocorreu foi o atraso no pagamento por parte dos autores, visto que havia previsão contratual consignando tal hipótese.

A respeito do assunto colaciono Jurisprudência Pátria, vejamos:

“APELAÇÃO CÍVEL PELA PARTE AUTORA - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER,



CONSTITUIÇÃO EM MORA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – (...) 4. PLEITO PELA ILEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PARA ENTREGA DA OBRA - NÃO ACOLHIMENTO – PREVISÃO RAZOÁVEL E COSTUMEIRA - 5. INSURGÊNCIA QUANTO À DATA DE ENTREGA - ALEGAÇÃO DE QUE A INDENIZAÇÃO PELO ATRASO DEVE INCIDIR ATÉ A DATA DE ENTREGA DAS CHAVES – NÃO ACOLHIMENTO - IMÓVEL ACABADO QUANDO DA EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE" - DEMORA NA ENTREGA DAS CHAVES QUE DECORRE DA NÃO QUITAÇÃO DO PREÇO POR FINANCIAMENTO BANCÁRIO - DECISÃO MANTIDA (...)." (TJPR, 17ª CCv, ApCv 1606299-4, Rel. Des. Tito Campos de Paula, DJPR 17/02/2017).

"AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. PEDIDOS JULGADOS IMPROCEDENTES. RECURSO DO AUTOR: COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. OPÇÃO DO COMPRADOR DE PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR REMANESCENTE COM RECURSOS DO FGTS. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA NO SENTIDO DE QUE AS CHAVES DO IMÓVEL SÓ SERIAM ENTREGUES APÓS A QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO. DEMORA NA TRAMITAÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO HABITACIONAL PERANTE A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ATRASO NA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS DO FGTS, COM O CONSEQUENTE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE QUE NÃO PODE SER ATRIBUÍDA À CONSTRUTORA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO." (TJPR, 17ª CCv, ApCv 1465592-0, Rel. Des. Lauri Caetano da Silva, DJPR 04/05/2016).

"APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. (...). 2. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. PRAZO DE TOLERÂNCIA SUPERADO. MORA DA REQUERIDA ATÉ A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE. ATRASO DE QUITAÇÃO PELA PARTE AUTORA. JUSTIFICADA A RECUSA DE ENTREGA DO IMÓVEL NESTE PERÍODO. (...)." (TJPR, 6ª CCv, ApCv 1452666-0, Rel. Des. Clayton de Albuquerque Maranhão, DJPR 07/04/2016).

Ademais, não se mostra plausível obrigar o promitente vendedor a entregar o imóvel sem receber por ele o seu preço. Salienta-se ser perfeitamente possível estabelecer, em contratos bilaterais, que o cumprimento da obrigação de uma das partes seja exigível simultaneamente ao cumprimento da obrigação da outra, como ocorreu neste caso.



Por isso, não há qualquer nulidade ou abusividade na cláusula que vinculou a entrega do bem imóvel à quitação do saldo devedor, na medida em que a sua redação é clara e o seu teor é de fácil compreensão.

Já no que concerne aos lucros cessantes, observa-se que o art. 402 do Código Civil prevê:

**“Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.”**

Os danos materiais, como se pode perceber, abrangem o prejuízo financeiro efetivamente sofrido pela vítima e tudo o que ela deixou de lucrar.

Ocorre que, como anteriormente salientado, no presente caso o atraso na entrega do imóvel se deu por culpa dos autores, ora apelantes.

Assim, não se há de falar que houve descumprimento do contrato pela empresa requerida. E não havendo descumprimento, não se há de falar em condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes.

No que tange aos danos morais, os recorrentes pugnam pela condenação da ré ao pagamento de indenização a título de danos morais, contudo, o dever de indenizar dano moral depende não só do fato ligado ao resultado danoso por um nexo de causalidade, mas, também, de que tal fato decorra de ato ilícito praticado pelo responsável, a teor do que dispõem os artigos 186 e 927 do Código Civil:

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

**“Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”**

Sobre isso, a doutrina explica:

**“A teoria do nexo causal é relevante na medida em que o dever de indenizar não nasce da prática do ilícito civil, mas sim, do fato deste ilícito ter gerado dano. Assim, para que o dano possa ser ressarcido, há a necessidade de haver um vínculo entre ele e o ilícito praticado.”**  
(POPP, Carlyle. Responsabilidade civil pré-negocial: o rompimento das tratativas. Curitiba: Juruá, 2001, p. 293).

Ocorre que, no caso em análise não se verifica a prática de ato ilícito pela ré, uma vez que, como visto, o atraso na entrega da obra se deu por culpa dos autores. Assim, não está caracterizada a ilicitude do ato imputado à ré e por não estar configurado qualquer dano à honra dos ora apelantes, não há o dever de indenizar.

Desta feita, por todos os fundamentos aqui expostos, não merece reparos a sentença ora vergastada, devendo ser mantida em todos os seus termos.



**DISPOSITIVO:**

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo inalterada a sentença ora guerreada.

**É COMO VOTO.**



## EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA VÁLIDA – ATRASO NO PAGAMENTO DAS CHAVES – RESPONSABILIDADE QUE DEVE SER IMPUTADA AOS ADQUIRENTES – AUSÊNCIA DE QUALQUER PRÁTICA ILÍCITA APTA A ENSEJAR A REPARAÇÃO CIVIL POR PARTE DA CONSTRUTORA – IMPROCEDÊNCIA QUE MERECE SER MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

**1-No que concerne a Cláusula de Tolerância, não se verifica qualquer abusividade na cláusula de prorrogação de prazo da entrega do imóvel expressamente prevista no contrato celebrado entre as partes e, por consequência, o recurso dos autores não deve ser provido nessa parte.**

**2- No que concerne ao alegado atraso propriamente dito, observa-se que na Cláusula IX item 8 restou consignado que os adquirentes, ora apelantes, só seriam imitidos na posse por ocasião do pagamento da parcela que corresponderia ao financiamento, restando salientado também no item 10 que a imissão na posse do imóvel, em qualquer caso, somente ocorreria com a quitação total de suas obrigações e deveres para com a empresa apelada.**

**3-Conforme a citada cláusula, a entrega das chaves aos compradores ficou condicionada à quitação integral do preço, razão pela qual os autores só receberiam o imóvel quando da expedição do habite-se se naquele momento o preço estivesse integralmente pago.**

**4-Ressalta-se que o “habite-se” foi expedido em 06/03/2013 (ID Nº. 4744787), momento em que a obra foi oficialmente concluída e foi autorizada a utilização pelos compradores, entretanto, pelos documentos juntados, se depreende que a quitação do saldo devedor se deu somente em 31/03/2014 (ID Nº. 4744788).**

**5-Assim, não é adequado imputar culpa à ré quando o que de fato ocorreu foi o atraso no pagamento por parte dos autores, visto que havia previsão contratual consignando tal hipótese.**

**6- No que concerne aos lucros cessantes e danos morais, não se há de falar que houve descumprimento do contrato pela empresa requerida. E não havendo descumprimento, não se há de falar em condenação ao pagamento de indenização na forma pleiteada.**

**7- Recurso conhecido e desprovido.**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, tendo como apelantes ROMILDO CAETANO BARBOSA, DANIELLE SOBRAL COSTA CAETANO E ROSA MARIA SOBRAL e apelada PAPER CONSTRUÇÕES LTDA - ME**

**Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.**

