



Número: **0035639-75.2015.8.14.0006**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

Última distribuição : **05/04/2022**

Valor da causa: **R\$ 135.567,58**

Processo referência: **0035639-75.2015.8.14.0006**

Assuntos: **Indenização por Dano Material**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
GABRIELLA HAGE DE MELO (APELANTE)	NANCY EVELYN OVERAL (ADVOGADO)
BRUXELAS INCORPORADORA LTDA (APELADO)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO)
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES (APELADO)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO)

Documentos				
Id.	Data	Movimento	Documento	Tipo
11692209	08/11/2022 10:49	Conhecido o recurso de GABRIELLA HAGE DE MELO - CPF: 744.544.122-00 (APELANTE) e não-provido	Acórdão	Acórdão
11349280	08/11/2022 10:49	Sem movimento	Relatório	Relatório
11349282	08/11/2022 10:49	Sem movimento	Voto do Magistrado	Voto
11349283	08/11/2022 10:49	Sem movimento	Ementa	Ementa

Expedientes		
Expediente	Prazo	Fechado
Intimação de Pauta(1287398) GABRIELLA HAGE DE MELO Sistema(13/10/2022 11:41) O sistema registrou ciência em 25/10/2022 23:59 Sem Prazo		NÃO

Intimação de Pauta(1287400) PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES Sistema(13/10/2022 11:41) FABIO RIVELLI registrou ciência em 14/10/2022 02:21 Sem Prazo		NÃO
Intimação de Pauta(1287399) BRUXÉLAS INCORPORADORA LTDA Sistema(13/10/2022 11:41) FABIO RIVELLI registrou ciência em 14/10/2022 02:21 Sem Prazo		NÃO
Acórdão(1319237) GABRIELLA HAGE DE MELO Diário Eletrônico (08/11/2022 11:53) O sistema registrou ciência em 10/11/2022 00:00 Prazo 15 dias	05/12/2022 23:59 (para manifestação)	NÃO
Acórdão(1319238) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (08/11/2022 11:53) O sistema registrou ciência em 10/11/2022 00:00 Prazo 15 dias	05/12/2022 23:59 (para manifestação)	NÃO
Acórdão(1319239) PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES Diário Eletrônico (08/11/2022 11:53) O sistema registrou ciência em 10/11/2022 00:00 Prazo 15 dias	05/12/2022 23:59 (para manifestação)	NÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0035639-75.2015.8.14.0006

APELANTE: GABRIELLA HAGE DE MELO

APELADO: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA, PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

RELATOR(A): Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C COBRANÇA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES DECORRENTES DE INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS CONDENANDO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL, POR MÊS DE ATRASO, A PARTIR DE JANEIRO/2014 ATÉ A DATA EFETIVA DE ENTREGA DAS CHAVES; CONDENANDO AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS); CONDENANDO À DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA REFERENTES AOS MESES DE JANEIRO A DEZEMBRO DE 2014 E JANEIRO A AGOSTO DE 2015 E CONDENANDO AS REQUERIDAS AO PAGAMENTO DAS CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA NO PERCENTUAL DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS. LUCROS CESSANTES ENTRE 0,5 E 1%. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I – Consumidora busca reforma para que a cláusula de 180 dias não seja considerada, bem como que o percentual de lucros cessantes seja aumentado.

II - Esclareço que se encontra pacificado o entendimento de que a cláusula de tolerância de até no máximo 180 dias não configura abusividade, pois objetiva à solução de imprevistos inerentes à atividade.

III – É importante considerar que o valor do aluguel, em mercado, dá-se aproximadamente entre 0,5% e 1% do valor do imóvel, assim, o valor arbitrado pelo juiz se mostra dentro dos patamares



que a jurisprudência tem consolidado.

IV - Recurso conhecido e desprovido, mantendo a sentença em todos os seus aspectos.

RELATÓRIO



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0035639-75.2015.8.14.0006

APELANTE: GABRIELLA HAGE DE MELO

ADVOGADO: NANCY EVELYN OVERAL

APELADO: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA

APELADO: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ADVOGADO: FABIO RIVELLI

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível, interposta por **GABRIELLA HAGE DE MELO**, nos autos de Ação Ordinária de Nulidade de Cláusulas Contratuais c/c Cobrança e Indenização por Danos Morais, Materiais e Lucros Cessantes decorrentes de Inadimplência Contratual, proposta em face de **BRUXELAS INCORPORADORA LTDA e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES**.



Narra a inicial da ação que a autora adquiriu um apartamento na planta pertencente as construtoras apeladas, cujo prazo de entrega era 30 de junho de 2013, mais prazo de tolerância de 180 dias, no entanto, o imóvel somente foi entregue em 02 de julho 2015, ou seja, quase 2 (dois) anos após a data limite para entrega, acrescentou que foi compelida a pagar taxa de evolução de obra mesmo após da entrega do bem. Requereu a inversão do ônus da prova, nulidade de cláusulas, o pagamento de lucros cessantes, multa contratual, ressarcimento das taxas de evolução de obra e danos morais.

Concedido o pedido de justiça gratuita no ID 8889929 - Pág. 14.

Contestação apresentada no ID 8889931 - Pág. 2.

Réplica no ID 8889934 - Pág. 2.

Decisão de saneamento e preliminares levantadas em contestação analisadas (ID 8889935 - Pág. 8).

Sentença proferida no ID 8889939, onde o magistrado julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial [para: 1\)](#) condenar ao pagamento de lucros cessantes, no equivalente a 0,5% do valor do imóvel, por mês de atraso, a partir de JANEIRO/2014 até a data efetiva de entrega das chaves 02/07/2015; 2) condenar ao pagamento de indenização a título de danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais); 3) condenar à devolução dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra referentes aos meses de janeiro a dezembro de 2014 e janeiro a agosto de 2015; 4) condenar as requeridas ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios de sucumbência no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Apelação interposta pela construtora no ID 246841, onde sustenta a recorrente que a sentença deverá ser reformada, aos seguintes argumentos: [1\) que a cláusula de prorrogação deve ser desconsiderada, analisando que inexistentes comprovações de caso fortuito ou força maior; 2\) que os lucros cessantes devem ser de 1% do valor do imóvel.](#) Requer a reforma da sentença de origem, no sentido de que seja julgada totalmente procedente a ação.

É o relatório. Peço julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL).

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Relatora

VOTO





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0035639-75.2015.8.14.0006

APELANTE: GABRIELLA HAGE DE MELO

ADVOGADO: NANCY EVELYN OVERAL

APELADO: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA

APELADO: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ADVOGADO: FABIO RIVELLI

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

Sem preliminares, passo a análise.

MÉRITO:

Pretende o apelante, conforme relatado, a reforma da sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, [condenando ao pagamento de lucros cessantes em 0,5% do valor do imóvel, por mês de atraso, a partir de janeiro/2014 até a data efetiva de entrega das chaves; condenando ao pagamento de danos morais em R\\$ 10.000,00 \(dez mil reais\); condenando à devolução dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra referentes aos meses de janeiro a dezembro de 2014 e janeiro a agosto de 2015 e condenando as requeridas ao pagamento das custas e honorários advocatícios de sucumbência no percentual de 10% \(dez por cento\) sobre o valor da condenação.](#)



Sustenta o apelante que a cláusula de prorrogação deve ser desconsiderada, analisando que inexistentes comprovações de caso fortuito ou força maior e que os lucros cessantes devem ser de 1% do valor do imóvel.

Inicialmente, esclareço que se encontra pacificado o entendimento de que a cláusula de tolerância de até no máximo 180 dias não configura abusividade, [pois objetiva à solução de imprevistos inerentes à atividade](#). Conforme entendimento abaixo colacionado:

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 contratempos.

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 n. 1.582.318/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2017, DJe de 21/9/2017.)

ACÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. JULGAMENTO PARCIALMENTE PROCEDENTE. 1. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR TORRE DE FERRARA INCORPORADORA LTDA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DESCUMPRIDO O PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, É CABÍVEL A CONDENAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, HAVENDO PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE-COMPRADOR. DANOS MORAIS INDEVIDOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. **SOLUÇÃO ADEQUADA AO REEQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL DEVE SER APLICAÇÃO DO INCC ATÉ O PRAZO ESTIPULADO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL, JÁ INCLUÍDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, E A PARTIR DAÍ, QUE SEJA APLICADO O IPCA, ATÉ A DATA EFETIVA DA ENTREGA DAS CHAVES, SALVO SE O INCC FOR MENOR.** SUCUMENCIA RECÍPROCA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, À UNANIMIDADE. 2. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR ROSAURA INDRUSIAK DE ARAÚJO GUEDES E LUIZ JORGE DE MONTALVÃO GUEDES. **A PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DA OBRA EM 180 DIAS NÃO CARACTERIZA NULIDADE DA CLÁUSULA QUE A PREVÊ, TAMPOUCO ABUSIVIDADE.** INEXISTE MOTIVOS CAPAZES DE MAJORAR OS DANOS MATERIAIS ESTABELECIDOS. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS PREJUDICADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (Apelação nº 0006526-69.2012.8.14.0301. Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 28.03.2017. Publicado em 06.04.2017) Grifei.

Quanto aos lucros cessantes, constata-se que, no caso em tela, o juiz singular determinou que fossem calculados em cima do percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel. É importante considerar que o valor do aluguel, em mercado, dá-se aproximadamente entre 0,5% e 1% do valor do imóvel, este tem sido o parâmetro utilizado pela jurisprudência a fim de limitar os



lucros cessantes:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - **DECISÃO QUE ESTABELECEU LUCROS CESSANTES DE 1% SOBRE O VALOR ADIMPLIDO DO CONTRATO** - ATÉ EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE - NEGOU O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR - **OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER FIXADOS CONFORME PARAMETRO RAZOÁVEL, A FIM DE QUE CUBRA PREJUÍZO EQUIVALENTE AOS ALUGUÉIS QUE O COMPRADOR PODERIA AUFERIR A TITULO DE ALUGUEIS DO IMOVEL, O QUE, SEGUNDO AS REGRAS DE MERCADO SE DÁ ENTRE 0,5 E 1% DO VALOR DO IMOVEL ATUALIZADO, SENDO INSUFICIENTE E, PORTANTO, NÃO RAZOÁVEL SUA FIXAÇÃO COM BASE NO VALOR ADIMPLINDO, VEZ QUE ESTE NÃO É COMPATIVEL COM O ALUGUEL DE IMOVEL DO MESMO PADRÃO** - QUANTO AO TERMO A QUO - NÃO HAVENDO INDÍCIOS DE QUE A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE DAR-SE-Á DE FORMA INDEVIDA, NÃO HÁ QUE SE PRESUMIR QUE NÃO SIRVA AO SEU FIM - DOCUMENTO QUE PERMITE A INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRICULA E O FINANCIAMENTO - DEVE, IN CASU, PERMANECER COMO TERMO AD QUEM DOS LUCROS CESSANTES - SALDO DEVEDOR NÃO PASSIVEL DE CONGELAMENTO, VEZ QUE A CORREÇÃO SE DESTINA APENAS À REPOSIÇÃO MONETÁRIA DO VALOR - RECURSO NÃO CONHECIDO SOBRE A QUESTÃO DA NULIDADE DA CLAUSULA DE PRORROGAÇÃO - RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO, APENAS PARA DETERMINAR QUE A BASE DE CALCULO DOS LUCROS CESSANTES SEJA O VALOR ATUALIZADO DO IMOVEL.

1. A devolução da questão referente à nulidade da clausula de prorrogação do prazo é inoportuna, dado que constitui-se questão de fundo ainda não apreciada pelo juízo, agravo que não se conhece, nesta parte;
2. Agravo de instrumento contra decisão que concedeu parcialmente a tutela provisória pleiteada pelos autores, ora agravantes, determinando a prestação de lucros cessantes no percentual de 1% sobre o valor adimplido até a expedição do “habite-se”, mas negando o congelamento do saldo devedor;
3. Agravante requer reforma para fixação da base dos lucros cessantes sobre o valor do imóvel atualizado, estabelecimento do termo final com a efetiva entrega das chaves e congelamento do saldo devedor;
4. Os lucros cessantes são devidos na base do valor do contrato atualizado, vez que, é sobre o valor do imóvel que se afere o valor do aluguel que o comprador poderia estar percebendo, caso o prazo de entrega fosse observado pela construtora;
5. Com o “habite-se” individualiza a matrícula e permite a efetivação do financiamento, devendo ser o termo final para os lucros cessantes, desde que não haja comprovação de irregularidades em sua expedição, o que não se vislumbra in casu;
6. considerando que a correção do saldo devedor é mero fator de atualização da moeda, não se vislumbra pertinente o argumento com o qual os recorrentes buscam seja reformada a decisão e atribuído efeito ativo, para congelamento do saldo devedor, sendo, pois, neste ponto escorregia a decisão agravada.
7. Recurso Conhecido em parte e parcialmente provido, apenas para alterar a base de cálculo dos lucros cessantes, fixando-a no valor de contrato do imóvel atualizado. (0008262-16.2016.8.14.0000, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 14/03/2017. Publicado em 27/03/2017) (grifo nosso)



Assim, o valor arbitrado pelo juiz se mostra dentro dos patamares que a jurisprudência tem consolidado.

CONCLUSÃO:

Diante do exposto, **CONHEÇO DO RECURSO INTERPOSTO e NEGO PROVIMENTO**, mantendo a sentença atacada em todos os seus termos.

É o voto.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Relatora

Belém, 08/11/2022





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0035639-75.2015.8.14.0006

APELANTE: GABRIELLA HAGE DE MELO

ADVOGADO: NANCY EVELYN OVERAL

APELADO: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA

APELADO: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ADVOGADO: FABIO RIVELLI

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível, interposta por **GABRIELLA HAGE DE MELO**, nos autos de Ação Ordinária de Nulidade de Cláusulas Contratuais c/c Cobrança e Indenização por Danos Morais, Materiais e Lucros Cessantes decorrentes de Inadimplência Contratual, proposta em face de **BRUXELAS INCORPORADORA LTDA e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES**.

Narra a inicial da ação que a autora adquiriu um apartamento na planta pertencente as construtoras apeladas, cujo prazo de entrega era 30 de junho de 2013, mais prazo de tolerância de 180 dias, no entanto, o imóvel somente foi entregue em 02 de julho 2015, ou seja, quase 2 (dois) anos após a data limite para entrega, acrescentou que foi compelida a pagar taxa de evolução de obra mesmo após da entrega do bem. Requereu a inversão do ônus da prova, nulidade de cláusulas, o pagamento de lucros cessantes, multa contratual, ressarcimento das taxas de evolução de obra e danos morais.



Concedido o pedido de justiça gratuita no ID 8889929 - Pág. 14.

Contestação apresentada no ID 8889931 - Pág. 2.

Réplica no ID 8889934 - Pág. 2.

Decisão de saneamento e preliminares levantadas em contestação analisadas (ID 8889935 - Pág. 8).

Sentença proferida no ID 8889939, onde o magistrado julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial para: 1) condenar ao pagamento de lucros cessantes, no equivalente a 0,5% do valor do imóvel, por mês de atraso, a partir de JANEIRO/2014 até a data efetiva de entrega das chaves 02/07/2015; 2) condenar ao pagamento de indenização a título de danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais); 3) condenar à devolução dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra referentes aos meses de janeiro a dezembro de 2014 e janeiro a agosto de 2015; 4) condenar as requeridas ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios de sucumbência no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Apelação interposta pela construtora no ID 246841, onde sustenta a recorrente que a sentença deverá ser reformada, aos seguintes argumentos: 1) que a cláusula de prorrogação deve ser desconsiderada, analisando que inexistentes comprovações de caso fortuito ou força maior; 2) que os lucros cessantes devem ser de 1% do valor do imóvel. Requer a reforma da sentença de origem, no sentido de que seja julgada totalmente procedente a ação.

É o relatório. Peço julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL).

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Relatora





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0035639-75.2015.8.14.0006

APELANTE: GABRIELLA HAGE DE MELO

ADVOGADO: NANCY EVELYN OVERAL

APELADO: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA

APELADO: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ADVOGADO: FABIO RIVELLI

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

Sem preliminares, passo a análise.

MÉRITO:

Pretende o apelante, conforme relatado, a reforma da sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, [condenando ao pagamento de lucros cessantes em 0,5% do valor do imóvel, por mês de atraso, a partir de janeiro/2014 até a data efetiva de entrega das chaves; condenando ao pagamento de danos morais em R\\$ 10.000,00 \(dez mil reais\); condenando à devolução dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra referentes aos meses de janeiro a dezembro de 2014 e janeiro a agosto de 2015 e condenando as requeridas ao pagamento das custas e honorários advocatícios de sucumbência no percentual de 10% \(dez por cento\) sobre o valor da condenação.](#)

Sustenta o apelante que a cláusula de prorrogação deve ser desconsiderada, analisando que inexistentes comprovações de caso fortuito ou força maior e que os lucros



cessantes devem ser de 1% do valor do imóvel.

Inicialmente, esclareço que se encontra pacificado o entendimento de que a cláusula de tolerância de até no máximo 180 dias não configura abusividade, [pois objetiva à solução de imprevistos inerentes à atividade.](#) Conforme entendimento abaixo colacionado:

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 contratempos.

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 n. 1.582.318/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2017, DJe de 21/9/2017.)

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. JULGAMENTO PARCIALMENTE PROCEDENTE. 1. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR TORRE DE FERRARA INCORPORADORA LTDA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DESCUMPRIDO O PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, É CABÍVEL A CONDENAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, HAVENDO PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE-COMPRADOR. DANOS MORAIS INDEVIDOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. **SOLUÇÃO ADEQUADA AO REEQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL DEVE SER APLICAÇÃO DO INCC ATÉ O PRAZO ESTIPULADO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL, JÁ INCLUÍDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, E A PARTIR DAÍ, QUE SEJA APLICADO O IPCA, ATÉ A DATA EFETIVA DA ENTREGA DAS CHAVES, SALVO SE O INCC FOR MENOR.** SUCUMENCIA RECÍPROCA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, À UNANIMIDADE. 2. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR ROSAURA INDRUSIAK DE ARAÚJO GUEDES E LUIZ JORGE DE MONTALVÃO GUEDES. **A PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DA OBRA EM 180 DIAS NÃO CARACTERIZA NULIDADE DA CLÁUSULA QUE A PREVÊ, TAMPOUCO ABUSIVIDADE.** INEXISTE MOTIVOS CAPAZES DE MAJORAR OS DANOS MATERIAIS ESTABELECIDOS. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS PREJUDICADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (Apelação nº 0006526-69.2012.8.14.0301. Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 28.03.2017. Publicado em 06.04.2017) Grifei.

Quanto aos lucros cessantes, constata-se que, no caso em tela, o juiz singular determinou que fossem calculados em cima do percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel. É importante considerar que o valor do aluguel, em mercado, dá-se aproximadamente entre 0,5% e 1% do valor do imóvel, este tem sido o parâmetro utilizado pela jurisprudência a fim de limitar os lucros cessantes:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - **DECISÃO QUE ESTABELECEU LUCROS CESSANTES DE 1% SOBRE O VALOR ADIMPLIDO DO CONTRATO** - ATÉ EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE - NEGOU



O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR - **OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER FIXADOS CONFORME PARAMETRO RAZOÁVEL, A FIM DE QUE CUBRA PREJUÍZO EQUIVALENTE AOS ALUGUÉIS QUE O COMPRADOR PODERIA AUFERIR A TITULO DE ALUGUEIS DO IMOVEL, O QUE, SEGUNDO AS REGRAS DE MERCADO SE DÁ ENTRE 0,5 E 1% DO VALOR DO IMOVEL ATUALIZADO, SENDO INSUFICIENTE E, PORTANTO, NÃO RAZOÁVEL SUA FIXAÇÃO COM BASE NO VALOR ADIMPLINDO, VEZ QUE ESTE NÃO É COMPATIVEL COM O ALUGUEL DE IMOVEL DO MESMO PADRÃO** - QUANTO AO TERMO A QUO - NÃO HAVENDO INDÍCIOS DE QUE A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE DAR-SE-Á DE FORMA INDEVIDA, NÃO HÁ QUE SE PRESUMIR QUE NÃO SIRVA AO SEU FIM - DOCUMENTO QUE PERMITE A INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRICULA E O FINANCIAMENTO - DEVE, IN CASU, PERMANECER COMO TERMO AD QUEM DOS LUCROS CESSANTES - SALDO DEVEDOR NÃO PASSIVEL DE CONGELAMENTO, VEZ QUE A CORREÇÃO SE DESTINA APENAS À REPOSIÇÃO MONETÁRIA DO VALOR - RECURSO NÃO CONHECIDO SOBRE A QUESTÃO DA NULIDADE DA CLAUSULA DE PRORROGAÇÃO - RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO, APENAS PARA DETERMINAR QUE A BASE DE CALCULO DOS LUCROS CESSANTES SEJA O VALOR ATUALIZADO DO IMOVEL.

1. A devolução da questão referente à nulidade da clausula de prorrogação do prazo é inoportuna, dado que constitui-se questão de fundo ainda não apreciada pelo juízo, agravo que não se conhece, nesta parte;
2. Agravo de instrumento contra decisão que concedeu parcialmente a tutela provisória pleiteada pelos autores, ora agravantes, determinando a prestação de lucros cessantes no percentual de 1% sobre o valor adimplido até a expedição do “habite-se”, mas negando o congelamento do saldo devedor;
3. Agravante requer reforma para fixação da base dos lucros cessantes sobre o valor do imóvel atualizado, estabelecimento do termo final com a efetiva entrega das chaves e congelamento do saldo devedor;
4. Os lucros cessantes são devidos na base do valor do contrato atualizado, vez que, é sobre o valor do imóvel que se afere o valor do aluguel que o comprador poderia estar percebendo, caso o prazo de entrega fosse observado pela construtora;
5. Com o “habite-se” individualiza a matrícula e permite a efetivação do financiamento, devendo ser o termo final para os lucros cessantes, desde que não haja comprovação de irregularidades em sua expedição, o que não se vislumbra in casu;
6. considerando que a correção do saldo devedor é mero fator de atualização da moeda, não se vislumbra pertinente o argumento com o qual os recorrentes buscam seja reformada a decisão e atribuído efeito ativo, para congelamento do saldo devedor, sendo, pois, neste ponto escoreita a decisão agravada.
7. Recurso Conhecido em parte e parcialmente provido, apenas para alterar a base de cálculo dos lucros cessantes, fixando-a no valor de contrato do imóvel atualizado. (0008262-16.2016.8.14.0000, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 14/03/2017. Publicado em 27/03/2017) (grifo nosso)

Assim, o valor arbitrado pelo juiz se mostra dentro dos patamares que a jurisprudência tem consolidado.



CONCLUSÃO:

Diante do exposto, **CONHEÇO DO RECURSO INTERPOSTO e NEGO PROVIMENTO**, mantendo a sentença atacada em todos os seus termos.

É o voto.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Relatora



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C COBRANÇA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES DECORRENTES DE INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS CONDENANDO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL, POR MÊS DE ATRASO, A PARTIR DE JANEIRO/2014 ATÉ A DATA EFETIVA DE ENTREGA DAS CHAVES; CONDENANDO AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS); CONDENANDO À DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA REFERENTES AOS MESES DE JANEIRO A DEZEMBRO DE 2014 E JANEIRO A AGOSTO DE 2015 E CONDENANDO AS REQUERIDAS AO PAGAMENTO DAS CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA NO PERCENTUAL DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS. LUCROS CESSANTES ENTRE 0,5 E 1%. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I – Consumidora busca reforma para que a cláusula de 180 dias não seja considerada, bem como que o percentual de lucros cessantes seja aumentado.

II - Esclareço que se encontra pacificado o entendimento de que a cláusula de tolerância de até no máximo 180 dias não configura abusividade, pois objetiva à solução de imprevistos inerentes à atividade.

III – É importante considerar que o valor do aluguel, em mercado, dá-se aproximadamente entre 0,5% e 1% do valor do imóvel, assim, o valor arbitrado pelo juiz se mostra dentro dos patamares que a jurisprudência tem consolidado.

IV - Recurso conhecido e desprovido, mantendo a sentença em todos os seus aspectos.

