



Número: **0013505-76.2014.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora MARGUI GASPARI BITTENCOURT**

Última distribuição : **27/09/2023**

Valor da causa: **R\$ 83.000,00**

Processo referência: **0013505-76.2014.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
GAFISA S/A. (APELANTE)	ALESSANDRA APARECIDA SALES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) ALEXANDRE PEREIRA BONNA (ADVOGADO) VINICIUS NEIMAR MELO MENDES (ADVOGADO)
VANIA RAIMUNDA FONSECA DE BRITO (APELADO)	ANTONIO DA SILVA MIRANDA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
20626261	10/07/2024 10:09	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0013505-76.2014.8.14.0301

APELANTE: GAFISA S/A.

APELADO: VANIA RAIMUNDA FONSECA DE BRITO

RELATOR(A): Desembargadora MARGUI GASPAR BITTENCOURT

EMENTA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL APÓS TOLERÂNCIA. DANO MORAL. CIFRA QUE DEMANDA RECOMPOSIÇÃO. DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. *QUANTUM* PROPORCIONAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

RELATÓRIO

PROCESSO Nº: 0013505-76.2014.8.14.0301

ÓRGÃO JULGADOR: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO

COMARCA: 4ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM/PA

APELANTE: GAFISA S/A.

ADVOGADO: RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - OAB/RJ nº 162.57

APELADA: VANIA RAIMUNDA FONSECA DE BRITO

ADVOGADO: ANTÔNIO DA SILVA MIRANDA - OAB/PA. 6765

RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAR BITTENCOURT



RELATÓRIO

GAFISA S/A. interpôs **apelação cível, com pedido de efeito suspensivo**, em face de sentença de ID. 535951, que nos autos de *Ação Ordinária de danos morais e lucros cessantes* proposta por **VANIA RAIMUNDA FONSECA DE BRITO**, extinguiu o feito com o acolhimento em parte dos pedidos da consumidora.

Ação: com fito condenatório, objetivando **VANIA RAIMUNDA FONSECA DE BRITO**, com o reconhecimento de nulidade de cláusulas contratuais de tolerância, impor em desfavor de **GAFISA S/A** condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Sentença: estipulou que a tolerância de atraso seria de 180 (cento e oitenta) dias, bem como condenou a Construtora em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de dano moral, bem como, fixou o pagamento de lucros cessantes em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), desde o fim da tolerância até junho de 2012.

Levante manejado em: 09 de fevereiro de 2018.

Recurso: de Apelação cível, por **GAFISA S/A**, ao argumento de que inexistem hipóteses de responsabilização, dado o fortuito existente, bem como, se ainda vislumbrada a responsabilidade, que *quantum* indenizatório fosse minorado, sem olvidar o afastamento da condenação a título de dano material que, por sua vez, demandaria em recomposição da verba honorária sucumbencial.

Conclusos ao gabinete em: 27 de setembro de 2023, por redistribuição regimental.

É o relatório. Sem redação final.

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

Belém do Pará, data conforme registro do sistema PJe.

Desembargadora **Margui Gaspar Bittencourt**

Relatora

VOTO

PROCESSO Nº: 0013505-76.2014.8.14.0301
ÓRGÃO JULGADOR: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO
COMARCA: 4ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM/PA
APELANTE: GAFISA S/A.

ADVOGADO: RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - OAB/RJ nº 162.57

APELADA: VANIA RAIMUNDA FONSECA DE BRITO

ADVOGADO: ANTÔNIO DA SILVA MIRANDA - OAB/PA. 6765

RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAS BITTENCOURT

VOTO

Dado o preenchimento dos pressupostos recursais, **conheço do levante.**

1. Da (i)legalidade do prazo de tolerância.

Embora valendo-se de prática comercial corriqueira no âmbito da construção civil, não se pode olvidar que as disposições contratuais *-inclusive as de tolerância-* devem ser observadas de acordo com os primados da boa-fé, eticidade e efetividade do contrato de modo que, ao mesmo tempo que se mantenha a possibilidade (*válida até certo ponto*) de atraso na entrega de imóvel, se revise também aquelas cláusulas que abusam de tal prerrogativa, com alargamentos extensos demais.

É o caso dos autos.

Ora, quem possui o manejo de toda a esteira de produção para conclusão da obra é a construtora. Fornecedores, mão-de-obra, fluxos de entrega e demais peculiaridades da atividade são gerenciados por quem se propõe a ingressar no mercado e disponibilizar seus produtos.

Não há então como imputar ao consumidor, que as desvantagens da atividade (incluído os riscos inerentes como greves e atrasos de materiais por exemplo), sejam lançados em demasia sobre o Consumidor, conquanto a Construtora lhe caiba arcar apenas com o ônus. Não! Isso é temerário, é equivocado, é contraproducente.

Por tal razão, não sendo refratária a compreensão de que atrasos possam de fato ocorrer, percebe-se que a dilatação do prazo de tolerância para mais de 180 (cento e oitenta) dias é desproporcional. O prazo para conclusão da obra já deve conter tais imprevisibilidades restando, ao tempo de tolerância, aquelas de excepcionalidade extremada.

Assim, os fortuitos incluindo aqueles de eventos da natureza não são tidos como causa para afastar a responsabilidade, uma vez já terem sido utilizados – *antes* – como justificativa para a tolerância.



Em sendo apenas o prazo de 180 (cento e oitenta dias) válido, não há que falar em afastamento da benesse em favor da Construtora, devendo ser feito o decote do apontado como desproporcional após tal lapso.

Por então assim dizer, este c. Tribunal estadual já delimitou no âmbito de suas duas Turmas de Direito Privado que 180 (cento e oitenta dias) são proporcionais e razoáveis como lapso de tolerância, e não mais que isso, vejamos:

Pela 2ª Turma de Direito Privado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. IMPLEMENTAÇÃO INDEPENDENTEMENTE DE CONDIÇÃO NOS TERMOS DO CONTRATO. LUCROS CESSANTES. ATRASO COMPROVADO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. danos morais não configurados. inadimplemento contratual não implica em reconhecimento automático da indenização por dano moral. ausência de comprovação do abalo moral. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Nos termos da remansosa jurisprudência do STJ, é válida a imposição de cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para entrega da obra contado do término do prazo de entrega originalmente ajustado.
2. Não tendo sido pactuado que a implementação da referida cláusula dependeria de ocorrência de caso fortuito/força maior, a sua efetivação pode se dar de forma automática, o que implicará na definição do termo inicial da mora.
3. O atraso injustificado na entrega do imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor acarreta a condenação ao pagamento de danos materiais na modalidade lucros cessantes.
4. Conforme entendimento pacificado no STJ o simples fato de o promitente vendedor ter descumprido o prazo previsto no contrato para a entrega do imóvel não acarreta, por si só, danos morais.
5. A condenação em danos morais é possível apenas em situações excepcionais e desde que devidamente comprovada a ocorrência de uma significativa e anormal violação a direito da personalidade do adquirente, o que não foi demonstrado no caso concreto.
6. Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade para, reformando a sentença, restabelecer a aplicabilidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, bem como para que pagamento dos lucros cessantes seja referente ao período de atraso na entrega do imóvel, qual seja, entre MARÇO/2011 até a entrega do imóvel comprovada mediante certidão de “Habite-se” e, por fim, para afastar a condenação em danos morais em virtude de ausência de provas quanto a efetiva ocorrência dessa modalidade de dano, mantendo os demais termos do *decisum*. (TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0017597-68.2012.8.14.0301 – Relator(a): RICARDO FERREIRA NUNES – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 27/08/2019)

E pela 1ª Turma de Direito Privado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA JUNTO AS CONSTRUTORAS RÉS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES NO MONTANTE DE R\$ 1100,00 (MIL E CEM REAIS) POR MÊS DE ATRASO E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 11.820,00 [...]. PELO TEMPO QUE A RECORRIDA DEIXOU DE USUFRUIR DO IMÓVEL, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ATUALMENTE TODOS OS CONTRATOS, INDISTINTAMENTE, PREVEEM CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA DATA DE ENTREGA, QUE, EM REGRA, É DE ATÉ 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, PRAZO ESTE ENTENDIDO COMO RAZOÁVEL PELA JURISPRUDÊNCIA DESTA EGRÉGIO TRIBUNAL. RAZÃO AS APELANTES QUANTO A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ/PA – AP 2017.01081387-15, 171.886, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 12-03-2017, publicado em 21-03-2017). (Grifei).

A tolerância, portanto, se dará em 180 (cento e oitenta dias), mantida e reafirmada, indubitavelmente com o decote do que havia em disposição contratual diante da abusividade do excedente ao permitido.

Se os imóveis detinham prazo de entrega para outubro de 2010, com a tolerância de 180 dias não cumprida (abril de 2011), passemos às consequências do ilícito, eis que como dito pelas próprias demandas, os bens **foram entregues apenas em junho de 2012.**

2. Quanto ao abalo patrimonial e extrapatrimonial.

Primeiro, é certo que a teoria do risco do empreendimento foi adotada pelo Código de Defesa do Consumidor, o qual estabeleceu a responsabilidade objetiva para todos os casos de vícios de consumo, quer decorrente do fato do produto (CDC, art. 12), quer do fato do serviço (CDC, art. 14).

Dessa forma, todo aquele que se disponha a exercer alguma atividade no mercado de consumo tem o dever de responder pelos eventuais vícios ou defeitos dos produtos e serviços fornecidos, independentemente do fato de ter agido ou não com culpa.

Muito bem. A **GAFISA S/A.** não negou em nenhum momento que **atrasou a entrega dos bens**, apenas quedou-se em buscar justificar (*e sem razão*) a postergação do prazo de entrega do empreendimento com dificuldades em seus fornecedores e sua mão-de-obra e demais débeis narrativas de caso fortuito e força-maior.



Patente então os abalos de ordem moral e patrimonial.

Quanto ao abalo moral, rompe com uma expectativa criada por todo o tempo da construção no consumidor, que possui igual tamanho, a frustração, e que por sua vez demanda reparação. É a compreensão deste e. Tribunal, a qual adoto mantendo-a íntegra, estável e coerente:

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADO COM DANOS MORAIS - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL – REPARAÇÃO CIVIL DEVIDA – PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA DIAS) – VALIDADE - AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE - DANO MORAL – CONFIGURAÇÃO – ATRASO QUE CAUSOU DESGASTE EMOCIONAL QUE ULTRAPASSA MERO DISSABOR – QUANTUM FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE – RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

1- No presente caso, não se evidencia ilegal a previsão em contrato de cláusula de tolerância que prevê o elastecimento do prazo para entrega do imóvel, entretanto, a aludida prorrogação do prazo de entrega deve ser limitada ao máximo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme ocorre no caso em comento.

2- No tocante aos danos morais, observa-se que o atraso na entrega do imóvel se estendeu por período considerável, além daquele pactuado contratualmente, a caracterizar a existência de inquestionáveis danos morais diante da frustração da expectativa dos consumidores.

3-Nesse sentido, não há dúvida de que os desgastes emocionais sofridos pelos autores, ultrapassaram aqueles dissabores decorrentes de um mero inadimplemento contratual, devendo a ré ser responsabilizada pelos danos morais causados. Na espécie, não se tratou de um mero atraso tolerável na entrega do imóvel, mas, sim, de um ilícito contratual, ensejador de dano moral.

4-Sopesando o transtorno suportado pelos autores, bem como o fato de que a indenização por dano moral deve se revestir de caráter inibidor e compensatório, observa-se que o montante fixado se mostra em patamar adequado e justo para reparação financeira do dano, em harmonia com os parâmetros que devem ser observados e o caso em análise.

5-Recursos conhecidos e desprovidos, para manter integralmente a sentença. (TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0032230-21.2011.8.14.0301 – Relator(a): MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 11/08/2020).

E mais, de minha própria relatoria:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO DE TOLERÂNCIA. 180 DIAS CORRIDOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. DANO MORAL FIXADO EM 10 MIL REAIS. DANO MATERIAL NA FORMA DE LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. APELAÇÃO CONHECIDA E NÃO PROVIDA.

1. É lícito o prazo de tolerância de 180 dias, mas sendo úteis impõe uma onerosidade excessiva ao consumidor. Precedente do STJ. Dias devem ser corridos.
2. Dano material presumido em caso de entrega da obra por culpa do promitente vendedor.
3. Atraso na entrega do imóvel superior a 2 anos gerando o reconhecimento de dano extrapatrimonial.
4. Apelo conhecido e não provido.
(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0025033-15.2011.8.14.0301 – Relator(a): MARGUI GASPAR BITTENCOURT – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 17/10/2023).

Como levantado em pretensão inaugural, a Responsabilidade Civil tem seu fundamento no fato de que ninguém pode lesar interesse ou direito de outrem; esse é o comando cogente do artigo 927 do Código Civil brasileiro aduzindo que “*aquele que, por ato ilícito (artigos 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo*”.

Logo, para ocorrer então o dever de indenizar, necessário se faz que haja um dano e uma ação causadora desse dano. Entre o dano e a ação, aparece o nexo de causalidade.

Leciona o mestre CAIO MÁRIO:

"Deste conceito extraem-se os requisitos essenciais: a) em primeiro lugar, a verificação de uma conduta antijurídica, que abrange comportamento contrário ao direito, por comissão ou omissão, sem necessidade de indagar se houve ou não propósito de malfazer; b) em segundo lugar, a existência de dano, tomada a expressão no sentido de a lesão a um bem jurídico, seja este de ordem material ou imaterial, de natureza patrimonial ou não-patrimonial; c) e em terceiro lugar, o estabelecimento de um nexo de causalidade entre uma e outro, de forma a precisar-se que o dano decorre da conduta antijurídica, ou, em termos negativos, que sem a verificação do comportamento contrário ao direito não teria havido o atentado a bem jurídico". (PEREIRA. Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, v.I, pág. 457, 2004).

Repita-se que conduta, nexo causal e dano, são os pilares fundantes da caracterização e do nascimento da obrigação de indenizar. Não há a obrigação secundária de reparar se não se observar a presença de todos os requisitos da responsabilização.

No presente caso, estão presentes os pressupostos da responsabilidade civil, a fim de impor à Requerida na origem, **GAFISA S/A.**, a obrigação de reparar, na forma alhures esposada, uma vez que sua mora e seu ato ilícito advieram antes de qualquer outra causa que ensejassem o descumprimento contratual por sua parte.

No tema do dano moral, entendo – *diferente do piso* – de acordo com a completude fática da demanda (valor do imóvel, tempo no atraso e expectativa da consumidora) **por compreender lesionado a personalidade da Recorrida e fixá-lo em R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, acrescido de correção monetária pelo índice INPC (IBGE) e juros de mora de 1% a.m. (Art. 407, CC; c/c Art.



161, §1º, do CTN), aqueles devidos a partir da sentença até a data do devido pagamento (Súmulas n. 362 do STJ) e os juros da data fim da entrega do bem (incluída a tolerância), na forma da Súmula 54 STJ.

Pois em conformidade com a realidade fática do presente caderno processual, colhe-se que a Recorrida ficou sem os bens por mais de 1 (um) ano e 8 (oito) meses. Logo, permanecer por quase 2 (dois) anos sem os imóveis – *levando-se em consideração a tolerância*-, demanda em imposição de responsabilização em valor que esteja proporcional ao atraso, ao valor dos bens e a realidade de violação (não tão gravosa) a ponto de atendimento integral do almejo autoral.

No tema do dano material, por sua vez, a hostilização se dá quanto a existência de obrigação e existindo, o seu *quantum*.

No tema do dano material: acerto da sentença.

Isso porque a antipatizada fixou a reparação desta natureza em lucros cessantes, em virtude do atraso na entrega do imóvel, no valor equivalente a R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por unidade, devidos para VANIA RAIMUNDA FONSECA DE BRITO a partir de 180 dias da data de entrega firmada originalmente até o habite-se em junho de 2012.

Valor acrescido de correção monetária pelo INPC e de juros de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação. Possibilidade? Temos! Jurisprudência consolidada neste sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE EXISTÊNCIA DA LESÃO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. (REsp 1.341.138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, DJe 22/5/2018). 3. **A indenização por lucros cessantes, na hipótese de atraso na entrega de imóvel, deve refletir a injusta privação do uso do bem, levando em consideração o aluguel mensal, com base no valor locatício de bem assemelhado (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe 27/9/2019)** 4. **Não é lícito ao promitente vendedor, todavia, impugnar o valor arbitrado a título de indenização por danos morais mediante afirmativa de que não houve prova dos aluguéis que poderiam ter sido auferidos com o bem.** 5. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1862689 SP 2020/0040340-1, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 20/04/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/04/2020)

O pedido de compensação da verba honorária sucumbencial resta prejudicado, dada a manutenção da sucumbência predominantemente da Recorrente.

Ante o exposto, conheço do recurso e **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, para que a Ação na origem seja julgada parcialmente procedente, minorando o *quantum* da indenização por dano moral para R\$ 3.000,00 (três mil reais), mantendo a r. sentença em todos os seus demais termos.

Eventual quantificação de importes decorrentes do comando presente deverão ser, por seu turno, apreciados em procedimento de liquidação.

É como voto.

Belém do Pará, data conforme registro do sistema PJe.

Desembargadora **Margui Gaspar Bittencourt**

Relatora

Belém, 10/07/2024

