



Número: **0621666-55.2016.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

Última distribuição : **28/06/2024**

Valor da causa: **R\$ 163.902,00**

Processo referência: **0621666-55.2016.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
PEDRO SOARES DOS SANTOS (APELANTE)	STEFANE MIRANDA CASTRO (ADVOGADO)
AMANHA INCORPORADORA LTDA (APELADO)	THIAGO MAHFUZ VEZZI (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28168966	08/07/2025 20:08	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0621666-55.2016.8.14.0301

APELANTE: PEDRO SOARES DOS SANTOS

APELADO: AMANHA INCORPORADORA LTDA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

EMENTA

EMENTA:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA VÁLIDA. DANO MORAL CONFIGURADO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DESCUMPRIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DE MULTA DURANTE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ERRO MATERIAL NA SENTENÇA QUANTO AOS HONORÁRIOS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em exame

1. Trata-se de apelação interposta por consumidor que adquiriu imóvel à vista com previsão de entrega em novembro de 2015, prorrogada contratualmente até maio de 2016, cuja efetiva entrega ocorreu apenas em junho de 2018. Sustenta o apelante ter arcado com custos locatícios e ter experimentado abalos de ordem moral, pleiteando, ainda, a aplicação de multa por descumprimento de tutela antecipada e a correção de erro material quanto aos honorários advocatícios.

II. Questão em discussão

2. As questões recursais submetidas à apreciação são: (i) possibilidade de aplicação de multa por descumprimento da liminar diante do deferimento da recuperação judicial; (ii) caracterização do dano moral diante do atraso na entrega do imóvel; (iii) adequação da indenização por lucros cessantes; (iv) existência de erro material na fixação dos honorários sucumbenciais.

III. Razões de decidir

3. A cláusula de tolerância de 180 dias é válida e usual em contratos imobiliários, não havendo abusividade se respeitado o limite.

4. O atraso superior a dois anos extrapola o razoável e enseja reparação por danos morais, diante das circunstâncias pessoais do autor, que incluem



vulnerabilidade social e aquisição à vista do único imóvel.

5. Os lucros cessantes são devidos e presumidos, sendo adequada a fixação em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, conforme entendimento consolidado do STJ.

6. A aplicação da multa por descumprimento da liminar é incabível diante da suspensão das obrigações financeiras em razão do deferimento de recuperação judicial da incorporadora, nos termos do art. 6º da Lei 11.101/2005.

7. Constatado erro material na sentença quanto ao percentual de honorários, prevalece o valor redigido por extenso (10% sobre o valor da condenação).

IV. Dispositivo e tese

8. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento:

1. "A cláusula de tolerância de 180 dias em contratos de promessa de compra e venda de imóvel é válida e eficaz, desde que não ultrapassado seu limite."

2. "O atraso injustificado na entrega de imóvel, especialmente quando supera dois anos e atinge consumidores em condição de vulnerabilidade, gera direito à indenização por danos morais."

3. "A indenização por lucros cessantes decorrente do atraso na entrega de imóvel é devida de forma presumida, sendo admissível a fixação em percentual sobre o valor do bem."

4. "É incabível a aplicação de multa por descumprimento de tutela antecipada, após o deferimento do período da recuperação judicial, nos termos do art. 6º da Lei 11.101/2005."

5. "Em caso de divergência entre os percentuais numéricos e os expressos por extenso na sentença, prevalece este último por oferecer maior segurança jurídica."

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 6º, 14, 30 e 35; CC, arts. 186, 402 e 884; CPC/2015, art. 373, II; Lei 11.101/2005, art. 6º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no REsp 1.202.506/RJ; REsp 808.446/RJ; AgRg no Ag 692.543/RJ; TJPA, AC 0860832-42.2018.8.14.0301; TJPA, AC 0001479-80.2013.8.14.0301.

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, na 21ª Sessão Ordinária de 2025, realizada por meio da ferramenta plenário virtual, sistema PJE, à unanimidade, em conhecer e dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.



Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Sr. Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Turma Julgadora: Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque, Desembargador José Antônio Ferreira Cavalcante e o Des. Constantino Augusto Guerreiro.

Belém (PA), data registrada no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

ORIGEM: 11ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0621666-55.2016.8.14.0301

APELANTE: PEDRO SOARES DOS SANTOS

APELADA: AMANHA INCORPORADORA LTDA

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **PEDRO SOARES DOS SANTOS** contra a sentença proferida pelo Juízo da 11ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE**

DE CLÁUSULA CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, que julgou parcialmente procedente a demanda.



Narram os autos que PEDRO SOARES DOS SANTOS ajuizou a AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, em face de AMANHÃ INCORPORADORA LTDA.

Relata o autor que até mês de outubro de 2015 residia na cidade de Teresina/PI, onde vivia com sua esposa em imóvel próprio, mas que em razão da idade avançada e problema de saúde de sua mulher, tiveram que vender o imóvel e se mudar para Belém para ficar mais próximo de sua filha para que esta auxiliasse nos cuidados necessários.

Com a venda de seu apartamento, firmou contrato de Promessa de Compra e Venda com a requerida tendo como objeto o apartamento n. 4, Bloco 1, Residencial Ville Solare, descrito na inicial.

Acrescenta ter vistoriado o aludido imóvel no mês de outubro e na data da assinatura do contrato em 11.11.2015, constatando que o apartamento estava quase pronto restando pequenos ajustes nas instalações, o que perduraria por no máximo 15 dias, sendo que na oportunidade, a demandada informou que a entrega das chaves até o dia 30.11.2015, o que levou o autor a fechar o negócio, tendo sido pactuado o valor de R\$ 163.902,00, quantum que foi pago à vista.

Historia que o prazo para conclusão da obra seria até 11/2015, com uma tolerância de até 180 dias, o que prorrogaria a entrega da obra para o mês de maio de 2016, em razão de força maior.

Ocorre que após ter expirado o prazo para a entrega do imóvel, o demandante tentou por diversas vezes obter informações junto a requerida sem, contudo, obter nenhuma justificativa satisfatória, vez que esta sempre alegada motivos de força maior ou então orientavam o autor a procurar a Justiça, o que levou o demandante a ser obrigado a alugar um imóvel.

Por todos os argumentos citados, aduz ter sofrido diversos transtornos, que teriam lhe causado dano de natureza moral.

Ao fim, pediu a concessão de tutela antecipada para fins de obrigar a requerida a arcar com aluguel no valor de R\$ 1.639,20 a título de lucros cessantes e ainda a obrigação de arcar com o pagamento das despesas referentes ao aluguel do imóvel até a entrega definitivo do bem litigioso; no mérito pediu: a) a decretação da nulidade da cláusula de tolerância; b) a inversão da multa compensatória e moratória; c) o ressarcimento dos valores dos aluguéis despendidos no montante de R\$ 15.716,38; d) o pagamento de lucros cessantes no valor de R\$ 16.390,20, a título de lucros cessantes; e d) a condenação em indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00; e g) condenação nos demais ônus de sucumbência.



Juntou aos autos documentos e procuração, de fls. 25/70.

À fl. 74, foi determinada a emenda da inicial para que a parte autora procedesse à correção do valor da causa, o foi realizado, às fls. 76/77.

Em decisão inaugural (fls. 78/80), o juízo concedeu parcialmente a tutela de urgência requerida, determinando à requerida que arcasse com o pagamento dos aluguéis no valor mensal de R\$ 1.600,00 até a efetiva entrega do imóvel.

Às fls. 98/101, o autor emendou a inicial e postulou a exclusão do pedido de inversão da cláusula penal.

À fl. 125, certidão de citação da parte requerida.

À fl. 126, audiência de tentativa de conciliação sem êxito, tendo a parte requerida se habilitado às fls. 127/133.

A Requerida Amanhã Incorporadora Ltda apresentou contestação, às fls. 134/144, arguindo, em sede de preliminar, a suspensão do feito, ao argumento de faria parte do grupo PDG e que teriam ajuizado pedido de recuperação judicial em 23.02.2017, tramitando perante a 1ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos do Estado de São Paulo, sob o n. 1016422-34.2017.8.26.0100; da necessidade de sobrestamento do feito em razão de decisão no Recurso Especial 1.635.428-SC e 1.498.484-DF; no mérito, apresentou as seguintes alegações defensivas:

1. Que a construção civil de empreendimentos imobiliários é um atividade que envolve obras complexas e de período extenso, sujeitando-se a uma infinidade de intempéries, tais como imprevisão do clima, falta de mão de obra e de materiais de construção, de modo que acabam influenciando de forma direta ou indireta na conclusão das obras, o que tornaria impossível prever com exatidão a data de término do empreendimento;

2. Serem improcedentes os pedidos de lucros cessantes, em razão da ausência de prova da ocorrência do prejuízo, não podendo ser presumido, e ainda que não haveria possibilidade de cumulação do pedido de lucros cessantes de forma cumulada com a aplicação da cláusula penal;

3. A inexistência de qualquer dano de cunho moral, diante da inexistência de prova de conduta ilícita da contestante, lesiva ao cliente, ônus que competiria ao autor provar;

4. Por eventualidade, em caso de condenação em indenização por dano moral, pediu que fossem aplicados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade em sua fixação; e,

5. Pediu, ao fim, a improcedência dos pedidos.



Com a Defesa, juntou aos autos poderes, às fls. 145/153.

À fl. 154, ato ordinatório determinando a intimação da para autora para se manifestar sobre a contestação.

Às fls. 155/170, a parte autora apresentou réplica, refutando as alegações defensivas.

À fl. 170, determinação do juízo de intimação das partes para especificarem provas, tendo a parte requerida apresentado, às fls. 171/175, recibo de chaves, e a parte autora, às fls. 176/193, também solicitado a juntada de recibo de chaves e contrato de locação residencial e recibos de pagamento.

Sobreveio a sentença lavrada nos seguintes termos:

(...)

De saída, verifico que o presente feito possui PRIORIDADE ESPECIAL, prevista no §2º., do art. 3., do Estatuto do Idoso, não se sujeitando, assim, à ordem cronológica de julgamento, consoante estabelece o §1º., VII, do art. 12, do NCPC.

Cumpra também destacar que esta sentença deve ser proferida à luz da Lei n. 13.105, de 16 de Março de 2015, que instituiu o Novo Código de Processo Civil.

Com efeito, verifico que o processo se encontra apto para julgamento antecipado, uma vez que a controvérsia se limita à questão exclusivamente de direito, não havendo assim necessidade de produção de outras provas, aplicando-se ao caso o disposto no art. 355, I, do NCPC.

Prestados estes esclarecimentos necessários, passo à análise das preliminares ventiladas em contestação pela requerida Amanhã Incorporadora Ltda.

I. DA PRELIMINAR

1. DA SUSPENSÃO DO PROCESSO – RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Em sede de preliminar, sustenta a requerida a necessidade de imediata suspensão do feito, ao argumento de que faria parte do grupo PDG e que teria ajuizado pedido de recuperação judicial em 23.02.2017, distribuído à 1ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos do Estado de São Paulo, sob o n. 1016422-34.2017.8.26.0100, tendo referido juízo determinado a suspensão de todas ações e execução pelo prazo de 180 dias úteis a contar da data do deferimento.

Não obstante a previsão contida no art. 49, da Lei 11.101/2005 estabelecendo a sujeição de todos os créditos existentes na data do pedido de recuperação, ainda que não vencidos, sabe-se que, no caso concreto, ainda se está discutindo, nesta demanda de conhecimento, a constituição



efetiva do aludido crédito, sendo que somente após sua liquidação, poderá a autora se habilitar junto ao juízo competente, conforme se depreende da leitura do parágrafo primeiro do art. 6º, da aludida legislação, ao dispor:

Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.

§ 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida. (grifou-se)

Ora, a presente demanda se amolda claramente ao referido permissivo legal, eis que não há como se apurar previamente à sentença qual quantia devida e se devida pela requerida. Em encadeamento lógico, portanto, o processo em exame não se submete à competência absoluta do juízo universal da recuperação judicial, já que se discute quantia que padece de liquidez.

Assim, não há que se falar em suspensão do processo, por este motivo.

2. DA SUSPENSÃO DO FEITO EM RAZÃO DO RECURSO REPETITIVO – RECURSO ESPECIAL N. 1.635.428-SC e 1.498.484-DF

Consoante já constou do relatório, o autor, às fls. 98/101, atravessou petição, apresentando emenda à inicial no sentido de excluir o pedido de inversão da cláusula penal.

Nota-se que tal petição de emenda foi protocolada em 31.05.2017, antes, portanto, da citação da parte requerida, que ocorreu em 19 de julho de 2017, consoante certificado à fl. 125, obedecendo-se assim ao disposto no art. 329, I, do NCPC.

Diante da desistência do pedido de inversão da cláusula penal pela parte autora, resta prejudicada a análise do pedido de suspensão e da preliminar ventilada.

II. DO MÉRITO.

1. DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DO CONSUMIDOR

Antes do ingresso no exame de quaisquer fundamentos fáticos ou jurídicos da lide, impende fixar que a presente deverá ser examinada sob o manto das regras e princípios que regem a legislação consumerista.

É evidente que a relação jurídica existente entre as partes se encontra submetida aos regramentos do Código de Defesa do Consumidor, figurando o autor como consumidor, vez que destinatário final econômico e fático do produto (unidade imobiliária) construído, incorporado e comercializado pela requerida, fornecedora de modo habitual e profissional (artigos 2º e 3º do CDC).

Neste sentido, o feito em apreço deve estar jungido às regras próprias da relação consumerista, com especial destaque à aplicação da responsabilidade objetiva do fornecedor de serviços em razão dos danos causados ao consumidor, nos moldes previstos no art. 14 do CDC, que dispõe que:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição



e riscos.

Por conseguinte, consigno que o exame da lide passará ao largo da discussão de eventual culpa da requerida, porquanto se cuida de condição desinfluyente para definir a responsabilidade da fornecedora.

2. DO PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

Acerca do pedido de reconhecimento de abusividade da cláusula de tolerância, descrita no item L, subitem I.2, do quadro resumo (fls. 28/33), e cláusula 5.3, do contrato de fls. 34/58, **entendo não ter razão o autor.**

Malgrado este magistrado tenha reiteradamente adotado o entendimento de abusividade da cláusula contratual que prevê a possibilidade de a construtora, de forma unilateral e sem necessidade de justa causa, protrair o termo final da obra em até 180 (cento e oitenta) dias, é necessário reconhecer que a jurisprudência iterativa do Superior Tribunal de Justiça e do próprio Tribunal de Justiça do Estado do Pará passaram a comungar de entendimento frontalmente diverso.

Consoante a posição do Tribunal da Cidadania e deste Egrégio Tribunal de Justiça, a denominada “cláusula de tolerância” é válida, por ser considerada usual nos negócios imobiliários, bem como por força da complexidade inerente às obras de engenharia de edifícios. Ilustrando esta tese, reproduzo alguns julgados recentes do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado do Pará:

[...]

“Sobre a cláusula de tolerância, o tribunal de origem assim se manifestou:

No entanto, acrescento que a cláusula que prevê o prazo adicional de 180 dias não é abusiva, veja-se a Súmula 164, emitida pela Turma Especial da Seção de Direito Privado Subseção I, deste Tribunal de Justiça assim redigida 3:

(...) Diante disso e do que se consignou no início, a obra não atrasou, pois foi entregue antes novembro de 2011 prazo final (data prevista de entrega (maio de 2011) mais 180 dias de tolerância).

Ressalta-se que o prazo final de agosto de 2011, considerado pela r. sentença, não levou em consideração a previsão contratual de entrega em 31.05.2010 (fls.35).

Dessa forma, a ré não se encontrava em mora e não deve ser condenação a arcar com indenizações. (fls. 423-424 e-STJ)

Constata-se que o tribunal local se posicionou de forma contrária ao entendimento já adotado por esta Corte, no sentido de validade de cláusula de tolerância do atraso de imóvel comprado na planta em até 180 dias da data contratualmente estabelecida”.

(Trecho da Decisão Monocrática do Ministro Luis Felipe Salomão. REsp. 1.784.181, julgado em 13/03/2019. DJe 03/04/2019).

[...]

“No que concerne à cláusula de tolerância, o Tribunal de origem reconheceu sua validade, mas condicionou sua utilização à demonstração de caso fortuito. Ocorre que a jurisprudência desta Corte reconhece sua regularidade, considerando razoável o prazo de 180 dias, sem outras condições além da observação ao direito de informação ao consumidor.

(...)

Deve ser observado, portanto, o prazo de tolerância previsto na referida cláusula”.



(Trecho da decisão monocrática da Ministra Relatora Maria Isabel Galotti. REsp 1698519/SP, Julgado em 30/05/2018, DJe 04/06/2018)

[...]

“De qualquer modo, apesar de o Código de Defesa do Consumidor incidir na dinâmica dos negócios imobiliários em geral, não há como ser reputada abusiva a cláusula de tolerância. Isso porque existem no mercado diversos fatores de imprevisibilidade que podem afetar negativamente a construção de edificações e onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos.

Assim, a complexidade do negócio justifica a adoção no instrumento contratual, desde que razoáveis, de condições e formas de eventual prorrogação do prazo de entrega da obra, o qual foi, na realidade, apenas estimado, tanto que a própria lei de regência disciplinou tal questão.

Confira-se a redação do art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964.

"Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor. § 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato; § 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação." (grifou-se)

Logo, observa-se que a cláusula de tolerância para atraso de obra possui amparo legal, não constituindo abuso de direito (art. 187 do CC).

Por outro lado, não se verifica também, para fins de mora contratual, nenhuma desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas.

É que a disposição contratual de prorrogação da entrega do empreendimento adveio das práticas do mercado de construção civil consolidadas há décadas, ou seja, originou-se dos costumes da área, sobretudo para amenizar o risco da atividade, haja vista a dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversas obstáculos e situações imprevisíveis, o que concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente.”

(Trecho do voto do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. REsp 1582318/RJ, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017)

[...]

“Ademais, a apelante sustentou que o termo final para entrega da obra seria julho de 2012; todavia, vislumbro restar indubitosa a ocorrência de atraso na obra, cuja entrega estava prevista para janeiro de 2012; e, apesar de ser admitida a tolerância de 180 dias (cláusula 23 – fl. 32), com a entrega para julho de 2012; o imóvel somente fora vistoriado em 12/01/2013, data considerada como entregue o empreendimento, conforme contrato de compra e venda acostado aos autos (fl. 39).

(...)

Destarte, resta válida a cláusula de tolerância que prevê a prorrogação



da entrega do imóvel em 180 dias, pois redigida de acordo com o disposto no art. 54, §3º, do CDC”

(Trecho do voto do Desembargador Relator Leonardo de Noronha Tavares. AP 2018.02405884-80, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-06-15, Publicado em 2018-06-15)

Contudo, é importante frisar que o reconhecimento da validade da cláusula de tolerância resulta, necessariamente, na conclusão de que às fornecedoras não será permitido se eximir da responsabilidade por eventuais atrasos que ultrapassem o prazo de extensão previsto no contrato. Em reforço a este argumento, cito decisão recente do Superior Tribunal de Justiça:

[...]

“No que tange à alegada validade da cláusula de prorrogação do prazo de tolerância, não assiste razão à parte recorrente, pois, segundo a jurisprudência desta Corte Superior, o limite para esse prazo é de 180 dias, sob pena de abusividade, já incluído nesse prazo eventos previsíveis em todo empreendimento imobiliário tais como, intempéries, escassez de mão de obra, entraves burocráticos, que não passam de mero fortuito interno, cujo risco corre por conta do empreendedor, como bem entendeu o Tribunal a quo”.

(Decisão monocrática do Min. Relator Paulo de Tarso Sanseverino. REsp. 1.799.844/SP, julgado em 01/04/2019, DJe 03/04/2019.)

[...]

Em sendo assim, improcede o pedido de afastamento da cláusula de tolerância, constante do item L, subitem I.2, do quadro resumo (fls. 28/33), e cláusula 5.3, do contrato de fls. 34/58, considerando como prazo final para a entrega do imóvel a data de **01 de Junho de 2016**.

3. DA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E RESSARCIMENTO DE ALUGUÉIS NO VALOR DE R\$ 15.716,38

No tocante ao pleito de lucros cessantes e também de ressarcimento de aluguéis, considero que há razão parcial nos pedidos.

Na verdade, claramente os pedidos tem a mesma finalidade, qual seja, de ressarcir o autor pelo prejuízo que sofreu com o atraso para a entrega do empreendimento, o que por si só gera enriquecimento sem causa do adquirente do imóvel, que é vedado pelo ordenamento jurídico pátrio (arts. 884 a 886, do CC/02).

No caso concreto, e conforme se verá adiante, está se admitindo na presente decisão o ressarcimento pelos prejuízos sofridos pelo demandante a título de lucros cessantes, durante o período em que houve o atraso para entrega do empreendimento.

Com efeito, permitir que nesse período o autor ainda receba o valor dos aluguéis despendidos, de R\$ 15.716,36, acrescido de lucros cessantes, consoante postulado, importaria em claro *bis in idem*, uma vez que o mesmo fato gerador (mora na entrega do imóvel por culpa da construtora) estaria ensejando a aplicação de duas penalidades.

Sendo assim, afasto o pedido de ressarcimento dos aluguéis despendidos.

Quanto ao pedido de lucros cessantes, sustenta a parte autora que o atraso para entrega do imóvel estaria lhe causando prejuízos, e que um imóvel, no padrão do adquirido, teria aluguel mensal em torno de R\$ 1.639,20, correspondendo a 1% (um por cento) do valor do imóvel, e que a mora da parte requerida estaria impedindo-o de obter tal rendimento.

Consoante já anteriormente destacado, restou reconhecida a legalidade da cláusula de tolerância, prevista no no item L, subitem I.2, do quadro resumo

(fls. 28/33), e cláusula 5.3, do contrato de fls. 34/58, que prorrogou o prazo para entrega da obra em 180 dias.

Assim, partindo-se da premissa de que o prazo para a requerida para entregar o imóvel venceu em 30 de Maio de 2016, é inconteste que as disposições contratuais referentes ao prazo de entrega do imóvel foram descumpridas pela requerida, causando, com isso, danos à parte adversa, pois criou justa expectativa de usufruir do bem a partir da data prometida pela parte requerida.

E neste ponto, apenas a título de esclarecimento, é importante frisar que o reconhecimento da validade da cláusula de tolerância resulta, necessariamente, na conclusão de que às fornecedoras não será permitido se eximir da responsabilidade por eventuais atrasos que ultrapassem o prazo de extensão previsto no contrato; sendo assim, toda e qualquer alegação relativa a eventual burocracia para cumprimento dos prazos estabelecidos, cai por terra pelo simples fato de ter sido extrapolado o prazo de tolerância.

Em reforço a este argumento, cito decisão recente do Superior Tribunal de Justiça:

[...] No que tange à alegada validade da cláusula de prorrogação do prazo de tolerância, não assiste razão à parte recorrente, pois, segundo a jurisprudência desta Corte Superior, o limite para esse prazo é de 180 dias, sob pena de abusividade, já incluído nesse prazo eventos previsíveis em todo empreendimento imobiliário tais como, intempéries, escassez de mão de obra, entraves burocráticos, que não passam de mero fortuito interno, cujo risco corre por conta do empreendedor, como bem entendeu o Tribunal a quo" [...]

(Decisão monocrática do Min. Relator Paulo de Tarso Sanseverino. REsp. 1.799.844/SP, julgado em 01/04/2019, DJe 03/04/2019.)

Feitos tais comentários, registro que o art. 402 do Código Civil prevê que, "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." Em outros termos, as perdas e danos referidas no artigo em comento incluem os prejuízos efetivos (danos emergentes) e o que se deixou de ganhar por efeito direto e imediato da inexecução da obrigação (lucros cessantes).

Avançando-se na análise dos lucros cessantes, e por se tratar a relação jurídica, estabelecida entre as partes, de um vínculo eminentemente consumerista, a responsabilidade civil da construtora no presente caso é objetiva, havendo, portanto, tão somente a necessidade de comprovação do nexo de causalidade entre o dano ocorrido e a conduta da empresa, nexo este que restou devidamente configurado no caso em análise com o descumprimento do prazo contratual pela requerida para entrega do imóvel, sendo despiciendo se perquirir acerca da culpa do prestador do serviço, a teor do que dispõe o art. 14 do CDC.

Desta forma, a prova é dispensável a respeito desse dano, visto que o prejuízo é presumido, bastando o simples descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda pela construtora para fazer jus o promitente comprador ao pagamento de lucros cessantes, o que já restou pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, consoante trechos de votos abaixo transcritos:

[...] No que concerne à violação do art. 402 do CC, este Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido do cabimento da fixação de lucros cessantes pelo descumprido do prazo para entrega



do imóvel objeto do compromisso de compra e venda. Nesse sentido: 'AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.' (AgRg no REsp 1.202.506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/2/2012, DJe 24/2/2012)

'AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

2. 'É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada.' (Enunciado 182 da Súmula do STJ).

3. Agravo regimental a que se nega provimento.' (AgRg no AREsp 689.362/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/6/2015, DJe 22/6/2015)

Outro não foi o entendimento do acórdão recorrido. [...] (STJ, 3ª. Turma, AgInt no AREsp 887148 / SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 16/08/2016)

[...] Inicialmente, não há falar em afronta ao art. 535, II, do CPC/1973. A recorrente sustenta omissão do acórdão por ausência de pronunciamento sobre a incompatibilidade do pedido de lucros cessantes com o intuito de moradia no imóvel.

Contudo, conforme observa-se nos trechos do acórdão recorrido abaixo transcritos, o Tribunal a quo manifestou-se, de forma clara e suficiente, acerca dessa questão (e-STJ fl. 888):

'Resta indubitável que a inexecução culposa do contrato pelo promitente vendedor importa na frustração da expectativa de lucro do adquirente, haja vista a indisponibilidade do bem na data convencionada.

Disso resulta a desnecessidade de comprovação da finalidade locatícia quando da aquisição do imóvel, visto como presumido o prejuízo suportado pelo promitente comprador, advindo da privação da utilização do bem por força do descumprimento contratual da construtora.' [...] (STJ, 4ª. Turma, AgInt no AREsp 209132 / RJ, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJe 06/09/2016)

Aqui, vejo que o an debeat restou demonstrado a contento. Ou seja, o dever de indenizar nesse particular, por parte das requeridas, está provado.

Neste aspecto, cumpre registrar ter a parte autora confirmado o recebimento

das chaves do imóvel litigioso em **26 de junho de 2018**, por meio de petição e documentos de fls. 176/179 e ora ratificado pela requerida, às fls. 171/174; sendo assim, o pedido de lucros cessantes resta limitado até a referida data; assim, para efeitos da mora da parte requerida, são devidos os lucros cessantes pelo período que vai de **01.06.2016** até **26/06/2018**.

Quanto ao valor locatício postulado, ao contrário do que pretende o autor a título de aluguel, entendo como justo e proporcional sua fixação no percentual de 0,5% ao mês sobre o preço do valor do imóvel atualizado, e conforme voto da Relatora Mary Grün (TJ/SP, 7ª Câmara de Direito Privado APL 10057131020138260704 SP 1005713-10.2013.8.26.0704), abaixo transcrito:

[...] Correta, por consequência, a condenação das rés ao pagamento de indenização por mês de atraso na entrega do imóvel.

Assim, a indenização por tais danos materiais é de rigor, devendo ser calculada com base no valor do aluguel do imóvel durante o período do atraso na entrega do imóvel, sendo que para esse fim adota-se a porcentagem de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do imóvel.

Nesse sentido:

“Razoável fixação de aluguel mensal pelo período de atraso - Arbitramento em 0,5 % ao mês, sobre o preço do imóvel atualizado, que mais se adequa aos valores de retorno locatício de móveis - Verba devida a partir da expiração do prazo de tolerância de 120 dias até a data da efetiva entrega do bem” (TJSP, Ap. 0015421-13.2011.8.26.0562, 7ª Câ. de D i r . P r i v a d o , R e l . D e s . M e n d e s P e r e i r a , j . 30/10/2013 g.n.) [...]

Destarte, é devida a indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês, sobre o preço do valor do imóvel atualizado, a contar de **01.06.2016** até **26/06/2018**, com juros de mora de 12% ao ano, a partir da citação (art. 405, CC/02) e correção monetária pelo INPC, desde o vencimento de cada mês de aluguel, nos termos da Súmula n. 43, do STJ, revogando-se, em parte, a decisão interlocutória, de fls. 78/80, que havia determinado o pagamento de aluguel mensal no valor de R\$ 1.600,00.

4. DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

Quanto ao pedido de indenização por dano moral, entendo não ter razão o autor.

Nota-se que o pedido de indenização por dano moral teve como único fundamento o atraso na entrega do imóvel contratado.

Pois bem, em sendo lícita a cláusula de tolerância, constante do tópico 2 da presente sentença, nota-se que, para análise do pedido de indenização por dano moral, deve ser levado em conta o atraso para entrega da obra que havia no momento do ajuizamento da presente demanda.

Sendo assim, considerando que a mora da requerida deve ser contada a partir de 01.06.2016, e que o ajuizamento da demanda ocorreu em 07.10.2016, havia pouco mais de 4 (quatro) meses de atraso para a entrega do empreendimento.

Neste aspecto, houve certa precipitação do autor em ajuizar a corrente demanda e postular indenização por dano moral, vez que o período de 4 (quatro) meses é muito curto para ser considerado como ato ilícito capaz de atingir um dos direitos de personalidade daquele que o sofreu,



caracterizando-se assim como **mero aborrecimento**.

Neste sentido cito abaixo alguns precedentes neste sentido:

[...] Por outro lado, acertada a decisão do Julgador a quo ao afastar a incidência de danos morais, visto que o atraso de aproximadamente três meses na entrega do imóvel não configura situação excepcional que autorize a fixação de verba indenizatória a título de danos morais. São os precedentes deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO, DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA OBRA. CURTO PERÍODO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. DEVIDO O RESSARCIMENTO DOS VALORES DESPENDIDOS COM ALUGUÉIS DURANTE O PERÍODO DE ATRASO. TAXA DE ANUÊNCIA. DEVOUÇÃO EM DOBRO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGALIDADE DA COBRANÇA. QUITAÇÃO DO CONTRATO. INSCRIÇÃO INDEVIDA EM ROL DE INADIMPLENTES. DANO MORAL CONFIGURADO. Relação de Consumo. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor às relações como a dos autos. Pagamento de alugueis. São devidos lucros cessantes (alugueres) ao adquirente de imóvel na planta em razão do atraso na entrega, pelo simples fato de ter deixado de usufruir do imóvel. Julgamento conforme REsp. 1.593.714; AREsp 922.593 e AREsp 924.830. Atraso na obra. Dano moral. Inocorrência. O atraso demasiado e injustificado na entrega de obra gera dano moral passível de indenização. Caso. Período que não extrapola o limite do mero descumprimento contratual não caracterizando, portanto, o dano moral indenizável. Inexistência de dívida. Contrato quitado. Comprovado nos autos a quitação integral do contrato por parte do autor. A nota promissória, desde que preenchida corretamente, goza de presunção de exigibilidade, liquidez e certeza, bastando sua apresentação para sacá-la ou para o ajuizamento da execução, consoante artigo 784, inciso I, do Código de Processo Civil/2015. Inscrição Indevida. Dano moral in re ipsa. Inscrição em órgãos de proteção após pagamento da dívida, autoriza a condenação por danos morais. Sentença parcialmente reformada. **DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70069738631, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 27/10/2016).**

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA OBRA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. JUROS DE OBRA. PENALIDADE POR INADIMPLÊNCIA. INVERSÃO EM FAVOR DO PROMITENTE-COMPRADOR. DANO MORAL. I. Comissão de corretagem: Verificada a legitimidade da ré para responder ao pleito indenizatório a título deste encargo, forte no entendimento do REsp 1.551.968/SP. Aplica-se o prazo prescricional do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, de três anos, à pretensão de restituição de montante pago alegadamente de forma indevida por promitente-comprador a título de comissão de corretagem, serviço de assessoria imobiliária ou atividade congênere. Entendimento consolidado no REsp n. 1551956/SP. II. Juros de obra: Comprovado o inadimplemento contratual da construtora, consubstanciado no atraso da entrega da obra, a quantia paga a título de "juros de obra" no período da mora da

construtora deve ser devolvida ao autor, sendo a ré legitimada e responsável a tal título, de forma indenizatória. III. Inversão de penalidade por inadimplência da ré: Em atendimento à equidade contratual, mostra-se possível a inversão da penalidade prevista de forma exclusiva em prejuízo do promitente-comprador, no caso de mora da promitente-vendedora. IV. Indenização a título de aluguel: Justificar-se-ia a indenização por aluguéis durante o período de atraso. Contudo, no caso dos autos, mantém-se o indeferimento de tal pedido, pois a autora trouxe contrato de locação e boletos em nome de terceiro alheio à lide, que seria seu cunhado. Não trouxe a autora prova efetiva de que seja ela quem arque com os pagamentos a título de aluguel. V. Danos morais: O atraso de apenas quatro meses na entrega do imóvel, após escoado o prazo de tolerância, por si só, não acarreta direito ao recebimento de indenização por danos morais. Para que seja indenizável, o dano deve advir de ato ilícito capaz de atingir um dos direitos de personalidade daquele que o sofreu, situação inócurrenente nesta hipótese. RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO E RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70069337962, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 27/10/2016) (trecho do voto do Relator: Guinther Spode no AC: 70069943140 RS, TJ-RS, Décima Segunda Câmara Cível, Diário da Justiça do dia 02/10/2017)

[...] No que concerne aos danos morais, contudo, razão assiste à apelante.

Entendidos os danos morais como “a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem estar” (SÉRGIO CAVALIERI FILHO. Programa de Responsabilidade Civil. Malheiros, 9ª ed., p. 78), e não “mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada” (CAVALIERI, op. cit., p. 78), conclui-se que o caso concreto, por não fugir à normalidade dos conflitos contratuais (quatro meses de atraso), não é apto a causar dano moral indenizável, como vem decidindo esta Colenda Câmara, salvo casos extraordinários (Apelação 0046266-46.2012.8.26.0577 , relator o Desembargador Luiz Ambra, j. 15/05/2015; Apelação 0016728-48.2012.8.26.0309 , relator o Desembargador Grava Brazil, j. 26/02/2015 e Apelação 0048346-62.2011.8.26.0562 , relator o Desembargador Luiz Ambra, j. 10/04/2015, onde assentado que, “segundo o entendimento desta Colenda Câmara a indenização por danos morais tem sido admitida somente em casos extremos de impossibilidade de recebimento da unidade habitacional após vários anos de atraso, porquanto totalmente paralisada a obra, sem qualquer perspectiva de continuidade do empreendimento.”

Destarte, merece reparo a r. sentença, na parte em que reconheceu a ocorrência de danos morais indenizáveis, ora excluídos da condenação. [...] (trecho do voto do Relator: Alexandre Coelho na APL: 01834488420118260100 SP, TJ-SP, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/07/2016)

Reitero, tal conclusão leva em consideração o disposto no art. 492, NCP, que obriga o juiz a decidir a lide nos estritos limites em que foi proposta,



sendo que não há como ser reconhecido como fundamento do pleito de indenização por dano moral a data da real entrega das chaves, pois no momento do ajuizamento desta demanda, o fundamento fático (causa de pedir) do pedido indenizatório era de que o atraso para entrega da obra perdurava até a data de seu ajuizamento, qual seja, 07.10.2016.

Assim, reconhecer-se eventual indenização com base na data em que foram entregues as chaves importaria em ofensa ao aludido dispositivo processual e ao princípio da adstrição, e que importaria em nulidade à sentença por julgamento extra petita.

Desta forma, considerando que na data do ajuizamento da inicial havia se passado apenas quatro (04) meses do prazo de tolerância, e que tal lapso até aquele momento se configurava em mero aborrecimento ao autor, deve ser afastado o dever de indenizar por parte da requerida.

5. DAS CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Em face sucumbência recíproca, as custas e honorários devem ser repartidos da seguinte forma:

- a) a parte autora deverá arcar com o pagamento de 75% (setenta e cinco por cento) das custas processuais e a parte requerida com 25% (vinte e cinco por cento) destas;
- b) a parte autora deverá arcar com o pagamento de honorários advocatícios, na base de 15% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º., do NCPC em favor do patrono da parte demandada; e
- c) a parte demandada deverá arcar com honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação atualizada, em favor do patrono da parte autora.

DO DISPOSITIVO

Pelo exposto, diante dos pedidos formulados pelo autor **PEDRO SOARES DOS SANTOS** em face de **AMANHÃ INCORPORADORA LTDA**, **DECIDO**:

- a) **CONDENAR** a requerida em indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês, sobre o preço do valor do imóvel atualizado, a contar de **01.06.2016** até **26/06/2018**, com juros de mora de 12% ao ano, a partir da citação (art. 405, CC/02) e correção monetária pelo INPC, desde o vencimento de cada mês de aluguel, nos termos da Súmula n. 43, do STJ, revogando-se, em parte, a decisão interlocutória, de fls. 78/80, que havia determinado o pagamento de aluguel mensal no valor de R\$ 1.600,00; e,
- b) **JULGAR IMPROCEDENTES** os pedidos de: b.1) decretação de nulidade da cláusula de tolerância, constante do item L, subitem I.2, do quadro resumo (fls. 28/33), e cláusula 5.3, do contrato de fls. 34/58; b.2) ressarcimento dos valores dispendidos de aluguéis no montante de R\$ 15.716,38; e b.3) indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00.

Em face sucumbência recíproca, as custas e honorários deverão ser repartidos da seguinte forma:

1. a parte autora deverá arcar com o pagamento de 75% (setenta e cinco por cento) das custas processuais e a parte requerida com 25% (vinte e cinco por cento) destas;
2. a parte autora deverá arcar com o pagamento de honorários advocatícios, na base de 15% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º., do NCPC em favor do patrono da parte demandada; e
3. a parte demandada deverá arcar com honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação atualizada, em favor do patrono da parte autora, com base no art. 85, §2º., do NCPC.

Ficam as partes advertidas de que em caso de não pagamento das custas processuais, no prazo de 15 (quinze) dias, o crédito delas decorrente sofrerá atualização monetária e incidência dos demais encargos legais e será encaminhado para inscrição em dívida ativa.

Com trânsito em julgado desta sentença, arquivem-se os presentes autos, mediante as cautelas legais.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Expeça-se o necessário.

Belém-PA, 06 de abril de 2020.

CESAR AUGUSTO PUTY PAIVA RODRIGUES
Juiz de Direito da 11^o Vara Cível e Empresarial de Belém

Opostos embargos de Declaração o recurso foi rejeitado (ID. 20417925).

Inconformado PEDRO SOARES DOS SANTOS interpõe recurso de apelação.

O autor afirma que, diante da mudança para Belém por questões de saúde e proximidade familiar, vendeu seu único imóvel e comprou à vista um apartamento com promessa de entrega em novembro de 2015, prorrogável até maio de 2016.

Contudo, a entrega ocorreu apenas em junho de 2018, o que o obrigou a contratar três locações sucessivas, totalizando R\$ 44.350,00 em despesas de aluguel.

Diz que a sentença reconheceu apenas lucros cessantes com base em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, negando danos morais e fixando os honorários de forma questionada.

Sustenta que a sentença não considerou o descumprimento da tutela antecipada deferida, que determinava o depósito mensal de R\$ 1.600,00 em juízo sob pena de multa diária de R\$ 500,00 até o limite de R\$ 163.902,00.

Argumenta que a ré jamais cumpriu a liminar, razão pela qual a multa deveria ser aplicada no valor integral.

Sustenta ainda que houve erro material na sentença quanto à fixação dos honorários, ora estipulados em 15%, ora em 10%, sendo que o cálculo foi feito com base no valor atualizado da causa (R\$ 229.865,47) e não no efetivo proveito econômico (R\$ 38.359,25), violando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.



Por fim, pleiteia a reforma da sentença para: (i) aplicação da multa por descumprimento da liminar; (ii) condenação da apelada por danos morais, considerando o longo atraso e os transtornos causados; (iii) correção do percentual dos honorários com base na equidade e no proveito econômico da causa; e (iv) majoração da indenização por lucros cessantes, considerando o valor real de mercado de imóvel semelhante e não o percentual fixo de 0,5%, considerado insuficiente frente aos prejuízos comprovadamente suportados.

A **AMANHÃ INCORPORADORA LTDA.** apresentou **contrarrazões ao recurso de apelação** interposto por **PEDRO SOARES DOS SANTOS**, defendendo a manutenção integral da sentença que julgou parcialmente procedente a ação indenizatória por atraso na entrega de imóvel.

Alega que a liminar concedida foi expressamente revogada com efeitos ex tunc, afastando a multa por descumprimento. Sustenta que não houve ato ilícito nem dano moral, pois se trata de mero inadimplemento contratual com justificativas contratuais e de força maior.

Defende também a correção do percentual de 0,5% ao mês como critério fixado para lucros cessantes com base em precedentes do TJPA.

Por fim, pede o **desprovemento do recurso** e a **majoração dos honorários sucumbenciais**.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal conheço do recurso.

Adianto que o recurso merece parcial provimento.

DA MULTA

No tocante ao descumprimento da tutela antecipada (item 1), razão não assiste ao apelante. Comprovado nos autos que a parte ré, AMANHÃ INCORPORADORA LTDA., integra o grupo empresarial PDG, cujo processamento da recuperação judicial foi regularmente deferido nos autos n.º 1016422-34.2017.8.26.0100, que tramitam perante a 1ª Vara de Falências e



Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo, a eficácia de medidas constritivas contra a recuperanda encontra-se suspensa, nos termos do art. 6º da Lei n.º 11.101/2005.

Como bem ressaltado pela sentença, trata-se de ação de conhecimento relativa a crédito ilíquido, circunstância que impede a submissão automática ao juízo universal.

Contudo, há impossibilidade do cumprimento imediato de obrigações que impliquem desembolso direto durante o período de blindagem legal do plano de recuperação.

Assim, não há falar em aplicação de multa por descumprimento da tutela antecipada, sob pena de violação aos efeitos da recuperação judicial, razão pela qual o pedido recursal neste ponto é indeferido.

DANO MORAL

Por outro lado, quanto ao pedido de indenização por danos morais, a pretensão merece guarida. A negativa sentencial fundamentou-se na brevidade do lapso entre o termo final do prazo de tolerância e o ajuizamento da demanda. No entanto, tal premissa não se sustenta ante a análise integral dos autos.

É incontroverso que a entrega do imóvel se dá apenas em 26/06/2018, mais de dois anos após o fim do prazo contratual estendido pela cláusula de tolerância. A alegação da ré de justificativas fundadas em força maior não encontra respaldo documental minimamente suficiente nos autos, recaindo no ônus que lhe competia, conforme art. 373, II, do CPC.

Deve-se considerar, ademais, a narrativa pessoal do autor, que revela condição de vulnerabilidade, agravada por idade avançada, enfermidade da esposa, e necessidade de venda do único imóvel para aquisição de novo lar, mediante pagamento à vista. A frustração contratual, em tais circunstâncias, transcende o mero aborrecimento cotidiano, atingindo atributos da dignidade do consumidor e sua estabilidade emocional.

A violação da oferta, nos moldes do art. 30 c/c art. 35, III, do Código de Defesa do Consumidor, gera dever de reparação pelo inadimplemento que comprometeu a legítima expectativa do consumidor.

Neste sentido, colaciono julgados:



AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO DE OBRA. SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU QUE CONDENOU A CONSTRUTORA AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES NO IMPORTE DE R\$ 3.500,00 E DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 10.000,00. INCIDÊNCIA DE JUROS. TEMA 1002 DO STJ. INAPLICABILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA DA RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL.

(1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0860832-42.2018.8.14.0301, RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, 13ª Sessão Ordinária de 2024, Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Sr. Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Turma Julgadora: Desa. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO e o Des. JOSÉ TORQUATO ARAUJO DE ALENCAR.)

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. DEVIDA A DEVOLUÇÃO TOTAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. ALEGAÇÃO

PELA CONSTRUTORA DE COMPENSAÇÃO NO VALOR A SER DEVOLVIDO COM AS PARCELAS PAGAS EM ATRASO. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS DECORRENTE DO ATRASO NA OBRA. POSSIBILIDADE. DEFERIMENTO.

I - Sendo constatada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão contratual, não tem ela direito à retenção de qualquer percentual, devendo ser devolvido o valor total pago, conforma súmula 543 do STJ.

II – Incorreria em bis in idem a aplicação da cláusula 8.9 do contrato, o qual prevê compensação dos valores a serem devolvidos com as parcelas pagas em atraso, uma vez que o Adquirente, em caso de atraso no pagamento das prestações contratuais, já arca com juros de mora e multa, pelo que não cabe qualquer compensação.

III - Quanto aos danos morais, considero que na espécie, a inexecução do contrato de compra e venda da unidade habitacional perdurou por quase um ano após a data de entrega prevista no contrato, fato este que causou, indubitavelmente, angústia ao comprador, frustrando suas justas expectativas e superando os meros aborrecimentos da vida cotidiana. Não se trata de simples inadimplemento contratual, mas de total desrespeito ao consumidor, pelo que fixo os danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

RECURSO DE AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, MANTENDO A DECISÃO MONOCRÁTICA RECORRIDA TAL COMO LANÇADA.

(AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO N.º 0001479-80.2013.8.14.0301, RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, 1ª Turma de Direito Privado, 31 de agosto de 2020, Acórdão Nº: 214173)

No caso, considerando as razões expostas, e atento ao princípio da prudência e às



peculiaridades do caso sub judice, já apontadas, ausente o critério objetivo de fixação da verba indenizatória por danos morais, ARBITRO a indenização por danos morais em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), quantia suficiente para concretizar a pretendida reparação.

DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Quanto aos honorários advocatícios, constata-se efetivamente contradição material na sentença ao fixar, em um trecho, 15% e, em outro, 10% sobre valores diversos (valor da causa e valor da condenação).

Em observância ao princípio da segurança jurídica, deve prevalecer o valor redigido por extenso, conforme jurisprudência consolidada, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. VALOR EXPRESSO EM ALGARISMOS DIVERSO DO VALOR QUE CONSTA ESCRITO POR EXTENSO . PREVALENCIA DESSE ÚLTIMO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. No caso de divergência entre o valor expresso por numerais e o escrito por extenso prevalece este último. A regra usual de que a quantia escrita por extenso predomina sobre a quantia em algarismo é calcada na ideia de que aquele oferece maior segurança quanto ao valor . Conhecimento e desprovisionamento do recurso.

(TJ-RJ - APL: 00202135920138190004, Relator.: Des(a). ROGÉRIO DE OLIVEIRA SOUZA, Data de Julgamento: 20/08/2019, VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – CONTRADIÇÃO NO DISPOSITIVO DA SENTENÇA – DIVERGÊNCIA ENTRE O VALOR NUMÉRICO E A QUANTIA ESCRITA POR EXTENSO – ERRO MATERIAL – PREVALECIMENTO DO VALOR POR EXTENSO – PRECEDENTES – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

(TJ-SP - AI: 20891003420208260000 SP 2089100-34 .2020.8.26.0000, Relator.: Cesar Luiz de Almeida, Data de Julgamento: 02/06/2020, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/06/2020)

Consigne que, reconhecendo-se que os honorários devem observar o patamar de 10% sobre o valor da condenação atualizada, conforme já definido na parte dispositiva da sentença, afastando-se o percentual de 15%.

DOS LUCROS CESSANTES



Com efeito, os danos materiais emergem não só do direito ao ressarcimento pelos valores pagos, bem como o autor poderia ter usufruído caso o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, os frutos com aluguéis que o imóvel poderia render **caso tivesse sido entregue no prazo do contrato**, conforme entendimento do STJ, cujo aresto transcrevo a seguir:

COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel.

Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012)

PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIÇÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A arguição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia. (REsp 808.446/RJ, Rel. Min. Castro Filho, DJ 23/10/2006).

REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. - Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso.



(AgRg no Ag 692543/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223)

Seguindo o mesmo entendimento, confirmam-se as seguintes decisões monocráticas: REsp 1.121.214/RS, Rel. Min. Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), DJe 26/04/2010; REsp 865417/PR, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 01/12/2009; Ag 897.922/PR, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJ 01/08/2007.

No caso, considerando que as unidades imobiliárias possuíam à época da celebração do pacto o valor de mercado de **R\$ 163.902,00**, há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial, e qualquer fixação dentro da margem de 0,5% (R\$ 819,51) a 1% (R\$ 1639,02) sobre o valor do imóvel se mostra razoável para ressarcir o Autor de suas perdas.

No caso, o Juízo a quo que fixou os lucros cessantes **em 0,5% (R\$ 819,51), o que se mostra razoável e proporcional e merece ser mantida.**

Neste sentido, entendo não merecer reforma o julgado.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, conheço do recurso de APELAÇÃO interposto por PEDRO SOARES DOS SANTOS e, no mérito, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para:

- a) condenar a parte ré AMANHÃ INCORPORADORA LTDA. ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescido de correção monetária a partir da data desta decisão e juros moratórios a partir da citação, na forma da Súmula 54 do STJ;
- b) reconhecer erro material na sentença e fixar os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pela parte autora em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação atualizada, conforme disposto expressamente na parte dispositiva da sentença.

Mantém-se, no mais, os demais termos da sentença recorrida.

É como voto.

Belém/PA, data registrada no sistema.



MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Relatora Desembargadora

Belém, 08/07/2025



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-18 em 09/07/2025 10:30:25

Número do documento: 25070820080608500000027366426

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070820080608500000027366426>

Assinado eletronicamente por: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE - 08/07/2025 20:08:06