



ACÓRDÃO N.º

SECRETARIA DA 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
COMARCA DE BELÉM/PA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0079771-41.2015.814.0000
AGRAVANTE: AMANDA FREITAS BRAGA, RAFAEL DE SOUSA PAULO e MARIA
DA CONCEIÇÃO DA COSTA FREITAS
AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 110/113.
RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE CONGELAMENTO DA CORREÇÃO DAS PARCELAS. LEGALIDADE DA CORREÇÃO APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA LIMITE ILEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. PRECEDENTES DO TJPA. FIXAÇÃO DO TERMO INICIAL DOS LUCROS CESSANTES EM 01/06/2014 (ÚLTIMA PARCELA DA AVENÇA). LUCROS CESSANTES QUE DEVEM SER PAGOS NA INTEGRALIDADE, EM SEDE DE TUTELA ANTECIPADA, DEVIDO ESTAR DEMONSTRADA A PROVA INEQUÍVOCA E A VEROSSIMILHANÇA DO DIREITO DOS AUTORES/AGRAVANTES, EM PRECEDENTES REITERADOS DO STJ. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 3ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e dar parcial provimento, tudo nos termos relatados pela Desembargadora Relatora.

Turma Julgadora: Desª. Maria Filomena de Almeida Buarque (Relatora), Desª. Edinéa Oliveira Tavares e a Desª. Nadja Nara Cobra Meda.

Plenário da 3ª Câmara Cível Isolada, Belém 27 de outubro de 2016.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora

SECRETARIA DA 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
COMARCA DE BELÉM/PA
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0079771-41.2015.814.0000
AGRAVANTE: AMANDA FREITAS BRAGA, RAFAEL DE SOUSA PAULO e MARIA
DA CONCEIÇÃO DA COSTA FREITAS
AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 110/113.



RELATORA: DES^a. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

A EXMA. DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):

Trata-se de AGRAVO INTERNO, interposto por AMANDA FREITAS BRAGA, RAFAEL DE SOUSA PAULO e MARIA DA CONCEIÇÃO DA COSTA FREITAS contra a decisão monocrática de fls. 110/113 de minha lavra desta relatora que negou seguimento ao agravo de instrumento.

A Monocrática impugnada foi lavrada sob a seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA PARCIALMENTE. PAGAMENTO RETROATIVO ALUGUÉIS E CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE.

I - Nos termos da jurisprudência consolidada desta Câmara e dos Tribunais Superiores, o descumprimento contratual por culpa exclusiva do promitente-vendedor quando da entrega do imóvel na data acordada, implica em indenização pagamento de lucros cessantes, entretanto, deve ser atendido o princípio da razoabilidade.

II - A pretensão de deferimento de tutela antecipada para pagamento de valores retroativos a título de indenização pelo atraso na entrega do imóvel não é permitida diante do perigo de irreversibilidade da medida. Inteligência do § 2º do artigo 273 do Código de Processo Civil.

III - Quanto ao congelamento imediato dos valores de atualização do saldo devedor, a jurisprudência pátria, a qual entende que a correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda, e a incidência de INCC volta-se à variação do custo da construção civil no país, devendo se dar sobre as parcelas avençadas enquanto não concluída a obra, mesmo estando em atraso, não caracterizando abusividade.

IV - No presente caso não se vislumbra a possibilidade de anular cláusula de tolerância, em sede de antecipação de tutela, porquanto ainda não formado o contraditório.

V - RECURSO QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

Em suas razões (fls. 120/126), os Recorrentes sustentam, em síntese, a necessidade de reforma da monocrática objurgada, pois a manutenção da correção monetária do saldo devedor importará em abuso de direito da construtora, na medida em que esta deu causa ao atraso na entrega da unidade imobiliária adquirida.

Afirma que não se sustenta a tese de indeferimento da nulidade da cláusula de tolerância pela ausência de contraditório, pois o Réu/Agravado já ingressou nos autos de origem ingressando inclusive com o Agravo de Instrumento n. 0090809-50.2015.8.14.0000.

Encerra combatendo a improcedência do pedido liminar quanto ao pagamento retroativo dos lucros cessantes a partir da data prevista para a entrega do imóvel até os dias atuais, pois a tese de que existência de risco de irreversibilidade da medida coloca o consumidor em desvantagem exagerada, devido o direito dos Agravantes ser cristalino.



Pugna pelo conhecimento e provimento recursal.

Em contrarrazões as Rés/Agravada CONSTRUTORA LEAL MOREIRA e BERLIM INCORPORADORA LTDA defenderam não ser devido o pagamento de lucros cessantes, pois o atraso na entrega da unidade imobiliária se deu por culpa de terceiro, eis que era imprevisível a greve dos trabalhadores da construção civil, extrapolando a proporcionalidade e razoabilidade do negócio jurídico.

Afirma a impossibilidade de congelamento do saldo devedor, citando haver precedentes do STJ sobre o tema.

No que se refere a cláusula de tolerância, sustenta que há previsão contratual, portanto diante os princípios da liberdade contratual e da informação, não existe violação a qualquer disposição civilista ou do consumidor.

Requer o improvimento do presente agravo interno.

VOTO

A EXMA. DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):

Preenchidos os requisitos de admissibilidade conheço do presente recurso.

Prima facie, destaco que não merece prosperar a pretensão dos Agravantes, no que se refere a correção monetária do saldo devedor, na medida em que monocrática objurgada adota entendimento Jurisprudencial consolidado no Superior Tribunal de Justiça.

A manutenção da correção monetária do saldo devedor não viola as disposições do microsistema consumerista, na medida em que a correção monetária preserva o poder aquisitivo da moeda.

Com efeito, a correção monetária tem como fim atualizar o valor da obrigação, já tendo o C.STJ pacificado este tema por meio de sua Corte Especial:

"A correção monetária nada mais é do que um mecanismo de manutenção do poder aquisitivo da moeda, não devendo representar, conseqüentemente, por si só, nem um plus nem um minus em sua substância. Corrigir o valor nominal da obrigação representa, portanto, manter, no tempo, o seu poder de compra original, alterado pelas oscilações inflacionárias positivas e negativas ocorridas no período. Atualizar a obrigação levando em conta apenas oscilações positivas importaria distorcer a realidade econômica produzindo um resultado que não representa a simples manutenção do primitivo poder aquisitivo, mas um indevido acréscimo no valor real" (Corte Especial, REsp 1.265.580/RS, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJe 18.4.2012).

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS



OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04. 1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor. 3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor. 4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes. 5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora. 6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. 7. Recurso especial provido. (REsp 1454139 / RJ RECURSO ESPECIAL 2014/0044528-1, Ministra NANCY ANDRIGHI (1118), DJe 17/06/2014).

Assim resta assentada a legalidade da correção monetária do saldo devedor do imóvel pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), até a obtenção do habite-se (término da construção), quando então deve ser substituído pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado).

Nesse sentindo, eis jurisprudência desta Egrégia Corte:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA ATRASO SUBSTANCIAL NA ENTREGA AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE CONGELAMENTO DA CORREÇÃO DAS PARCELAS LEGALIDADE DA CORREÇÃO APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA LIMITE CONTRATADA PARA A ENTREGA DA OBRA SUBSTITUIÇÃO PELO IGPM NOS TERMO CONTARTADOS - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO UNANIMIDADE. (TJPA, 4ª Câmara Cível Isolada, Agravo de Instrumento, Processo nº 201230153102, Acórdão nº112466, Relatora: Des. Luzia Nadja Guimarães Nascimento, Publicação em 27/09/2012)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. VEROSSIMILHANÇA DA



ALEGAÇÃO E PROVA INEQUÍVOCA VERIFICADA. INSCRIÇÃO DO AUTOR NOS CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. IMPOSSIBILIDADE. LÍCITA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ CORREÇÃO MONETÁRIA. MORA DA CONSTRUTORA INICIADA APÓS O EUXARIMENTO DOS DIAS DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. INDISPENSABILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. A previsão de forma incondicionada de prorrogação do prazo para entrega da unidade, prevista na cláusula 3.2, configura clara abusividade, pois ameniza a responsabilidade da agravante por descumprimento no prazo da entrega da obra inicialmente estipulado (janeiro/2012), prorrogando por muito tempo a entrega, que primeiro foi por 180 dias e a previsão de novas prorrogações para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, o que coloca o agravado em total desvantagem, incompatível com a boa-fé ou a equidade, em patente afronta ao art.51, incisos I, IV, IX, XV do Código de Defesa do Consumidor.

II.É lícita a cláusula contratual que prevê a correção monetária, pois a atualização do valor da moeda não implica em ocorrência de onerosidade excessiva tampouco em acréscimo, tendo como fim atualizar o valor da obrigação. A correção monetária deve ser mantida com base no INCC (Índice de Custo da Construção Civil), que acompanha as variações do custo da matéria-prima e a sua utilização é admitida no período antecedente a entrega do imóvel.

III. Reconhecida a legalidade da correção monetária do saldo devedor do imóvel pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), até a obtenção do habite-se (término da construção), quando deve ser substituído pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), bem como a mora da construtora iniciada após o decurso dos 180 dias previstos na clausula 3.2 da promessa de compra e venda, qual seja, julho/2012.

3. É reconhecida a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, uma vez que o pagamento destas parcelas é uma medida de direito que se impõe, já que a inexigibilidade dessas parcelas acarretará prejuízos à construtora agravante, que necessita do pagamento das parcelas avençadas para dar seguimento à obra, não sendo razoável dispensar o pagamento dessas.

4. Face a hipossuficiência do agravado em relação a empresa agravante, mantém-se a obrigação de a ré se abster de inscrever o autor nos cadastros restritivos de crédito e protesto, e caso tenha inscrito proceda ao cancelamento definitivo da inscrição, no prazo de 72 (setenta e dias) horas, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

5. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido.

(TJPA, 3ª Câmara Cível Isolada, Agravo de Instrumento, Processo nº 201330092490, Acórdão nº121516, Relator: Des. José Maria Teixeira do Rosário, Publicação em 01/07/2013)

DA ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

Sobre o tema registro que há vários julgados desta Câmara, sob a minha Relatoria que firmam a tese de que a existência de cláusula de tolerância no instrumento contratual, prorrogando a entrega do imóvel, afigura-se nula ante a sua clara abusividade e dissonância com os ditames do art. 51, IV, do CDC.

Digo isso, escorada no artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor ("As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor"), pois a previsão de tolerância induz o consumidor destinar-se, exclusivamente, ao acabamento e preparativos finais para a entrega do



imóvel, quando na realidade é um instrumento de minimização de responsabilidade contratual.

Consigno mais, tal cláusula além de se traduzir em uma prorrogação do prazo de entrega do imóvel viola o princípio da publicidade e transparência, eis que a construtora ao prever prazo menor que o necessário a construção expõe publicidade enganosa a diversos consumidores de boa-fé, o que é vedado pelas normas consumeristas. Vejamos:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; (Redação dada pela Lei nº 12.741, de 2012) Vigência

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

(...)

CAPÍTULO V

Das Práticas Comerciais

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 29. Para os fins deste Capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas.

(...)

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

§ 1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

(...)

§ 3º Para os efeitos deste código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço.

(...)

Entendo ainda que a referida disposição contratual coloca o consumidor em desvantagem excessiva perante a construtora/incorporadora, devendo, assim, os preceitos contratuais nela inclusos serem declarados nulos em prejuízo da avença, na forma dos arts. 47, 51, incisos I, II, III, IV, VII, e XV, §1º, incisos I a III, do CDC. Cito Julgado do TJSP:

APELAÇÃO - Ação de Rescisão Contratual c.c Indenização por Danos Materiais e Morais – Compra e Venda de Unidade Imobiliária - Pretensão de rescisão do contrato entabulado entre as partes, com restituição integral do montante pago, bem como a reparação por danos materiais, consubstanciada em alugueres que foram obrigados a custear em razão da falta de entrega do imóvel, e danos morais pelos transtornos e dissabores que experimentaram com o episódio - Sentença de parcial procedência - Inconformismo dos réus- Preliminar de ilegitimidade ad causam da ré PAULICOOP – Inocorrência – Participação incontroversa da ré PAULICOOP na relação negocial, consubstanciada na prestação de serviços de assessoria para a realização do empreendimento imobiliário - Alegação de inexistência de atraso na entrega do empreendimento imobiliário "sub judice" e ausência de culpa no desfazimento do contrato entabulado entre as partes, uma vez que a continuidade das obras depende da contribuição dos cooperados - Descabimento – Acervo probatório coligido aos autos que demonstra que a conclusão das obras estava estimada para o ano de 2012, bem como a existência de atraso em seu andamento –



CASO EM QUE A VAGA REFERÊNCIA CONTRATUAL, NO SENTIDO DE QUE A CONCLUSÃO DAS OBRAS É APENAS ESTIMADA, PODENDO SER ALTERADA INDEFINIDAMENTE DIANTE DE INTERCORRÊNCIAS DE DIVERSAS NATUREZA, REVELA-SE NOTORIAMENTE ABUSIVA A LUZ DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA, EM RAZÃO DA ABSOLUTA FALTA DE CLAREZA E DE BOA-FÉ EM SUA REDAÇÃO - Devolução do montante que deve ser integral diante da culpa das rés no atraso da entrega das obras de infraestrutura – Danos materiais, consubstanciada no pagamento de aluguéis – Conduta das rés que enseja reparação por danos morais - Recurso desprovido
(TJSP, Relator(a): José Aparício Coelho Prado Neto; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/03/2016; Data de registro: 23/03/2016)

TJPA:

APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ABUSIVIDADE. DESCABIMENTO DO PEDIDO ATINENTE À DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. APLICAÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETARIA PELO INCC. APLICABILIDADE DA MULTA CONTRATUAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR. 1. A cláusula de tolerância de 180 dias sem motivação para sua justificação, coloca o consumidor, em desvantagem excessiva, devendo, assim, os preceitos contratuais nela incluso serem declarados nulos. 2. O simples inadimplemento por parte da fornecedora de produtos e serviços de construção civil no tocante à entrega do imóvel na data aprezada, sem justo motivo, já gera dever de pagar lucros cessantes correspondentes aos valores a que o consumidor poderia auferir com o aluguel do imóvel não recebido. 3. Portanto, há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial, no montante de 1,0% mensal sobre o valor do imóvel devidamente atualizado (fls. 21), ou seja, R\$ 1.747,35 (mil setecentos e quarenta e sete reais e trinta e cinco centavos), a partir de junho de 2011 até que haja a entrega do imóvel e a emissão na posse do Autor. 4. O atraso injustificado na entrega da obra incorre em prejuízos in re ipsa em face das circunstâncias do caso concreto. Evidenciada a ilicitude do ato praticado pela parte ré, incontestemente o seu dever de indenizar. Danos morais providos. 5. Como sabido, havendo intermediação de corretor para aquisição de imóvel, devido pagamento de parcela a título de comissão de corretagem.

6. A correção monetária pelo INCC, conforme contratado, é devida, mesmo no período da mora da construtora por se tratar de mera atualização da moeda. 7. Considerando o dano suportado pelo Apelante é a reparação por dano moral configurada in re ipsa, em face das circunstâncias do caso concreto, a situação sócio-financeira das partes e a reprovabilidade da atuação da demandada, tenho que a importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) é suficiente para reparar o dano imaterial experimentado pelo Apelante e, igualmente, reprovar a conduta irregular atribuível à construtora ré. 8. Quanto aos juros de mora, em se tratando de responsabilidade contratual, devem incidir a partir da citação, ou seja, 29/03/2012 (fls. 40-verso), nos termos do art. 405 do Código Civil. 9. Quanto a correção monetária, deverá incidir a partir do arbitramento, com fundamento no súmula n.º 362 do STJ, aplicando-se o INPC, (REsp 140.958/MG, 1ª Turma, Rel. Min. Demócrito Reinaldo, DJ de 30.8.1999), com fundamento no art. 4º da Lei 8.177/91. 10. Finalmente, tendo em vista que a comissão de corretagem foi aceita e paga em apartado, não se verifica qualquer ilegalidade na cobrança de tal serviço. Além disso, se a intermediação e o resultado foram obtidos, não há como ser afastada a remuneração pela corretagem. Improcedente, portanto, a devolução em dobro da comissão paga a título de corretagem. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

(2014.04585961-76, 136.502, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2014-07-31, Publicado em 2014-08-06)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS PREVISTOS NO CONTRATO. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. O magistrado, de ofício ou a requerimento da parte, pode rever ou até mesmo afastar o valor da multa cominatória (obrigação de fazer ? art. 461, § 6º, do CPC), inclusive depois do trânsito em julgado da



sentença, especialmente quando houver a modificação da situação em que foi cominada. 2. O caso fortuito e a força maior, reiteradamente alegado como justificativa para atrasos nas obras ou entrega de unidades habitacionais, não deve estar diretamente ligado a atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, tal como as alegadas e não provadas dificuldades para aquisição de cimento e aço, ou ainda a anormalidade no índice pluviométrico no ano de 2007, porquanto totalmente previsíveis por estas empresas que dispõem de maiores condições técnicas e financeiras para adaptarem-se ou enfrentarem possíveis adversidades mercadológicas se comparadas aos compradores e/ou consumidores, partes mais fracas da relação contratual. 3. Aquele que se dispõe a exercer determinada atividade no mercado de consumo responde pelos riscos desta atividade não sendo legítimo transferi-los ao promitente comprador. 4. O ordenamento jurídico pátrio estabelece que os negócios jurídicos, sejam eles celebrados sob a égide da lei civil ou consumerista deverão observar a boa-fé.

5. Não se pode admitir que a prorrogação dos prazos, seja para conclusão das obras de infraestrutura ou mesmo para entrega da unidade (chaves) fique no alvedrio das empresas construtoras ou incorporadoras, como ocorreu na espécie, pois a boa-fé pressupõe que as partes devem guardar fidelidade aos termos contratuais e não frustrar ou abusar da confiança depositada.

6. Quanto aos valores restituíveis, decorrentes do desfazimento do negócio jurídico face ao inadimplemento das empresas construtora e incorporadora, referem-se as quantias já pagas pelos autores/apelantes, valores corrigidos a partir de cada desembolso pelo IGP-M, incidindo sobre este montante a multa de 2% (dois por cento), conforme estabelecido nas cláusulas 8.2 e 9.6 do contrato rescindido, abatida a importância incontroversa e já levantada pelos recorrentes consoante Alvará Judicial, tudo a ser devidamente apurado e acertado em liquidação - art. 475-A e seguintes do CPC, em razão da divergência de cálculos fornecidos pelos apelantes e apeladas.

7. Conquanto exista o entendimento de que o inadimplemento contratual não enseja dano moral, entretanto, esta quebra de confiança e a frustração da expectativa quanto ao recebimento do imóvel no prazo pactuado, mormente quando não verificada a concorrência do consumidor, está longe de ser considerada como mero dissabor ou aborrecimento, pois a inobservância da boa-fé subverte a lógica do estatuto consumerista que contempla a confiança, a transparência, a lealdade, e a cooperação como verdadeiros princípios orientadores das relações contratuais, daí porque configurado o dever de reparação moral. 8. É certo que o quantum indenizatório deve refletir justa reparação, considerando a gravidade da conduta lesiva e suas consequências, a capacidade econômico-financeira das agressoras, bem assim o caráter didático pedagógico, sem, contudo, implicar em acréscimo indevido por parte das vítimas. 9. Assim, com estas considerações é que a indenização por danos morais vai fixada em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), em favor dos apelantes, sobre a qual incidirão juros de mora a partir da citação, porquanto decorrente de ilícito contratual e a correção monetária fluirá deste arbitramento.

10. Não merece acolhimento neste estágio processual o pedido dos apelantes para expedição de alvará visando o levantamento do saldo remanescente depositado em conta judicial equivalente a R\$ 73.742,54 (setenta e três mil, setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos), em cumprimento à decisão antecipatória da tutela jurisdicional (fls. 56/59), pois a referida quantia deverá permanecer a disposição do juízo em razão do procedimento de liquidação para correta verificação dos valores restituíveis, bem assim pela condenação por danos morais. 11. Afasta-se a sucumbência recíproca, tendo os apelantes sucumbido tão somente quanto ao pedido de pagamento da multa cominatória, entendo que o decaimento fora mínimo (art. 21, parágrafo único, do CPC). 12. Apelação conhecida e parcialmente provida.

(2015.02845333-13, 149.369, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-08-06, Publicado em 2015-08-10)

Nesta senda, era medida necessária o provimento do Agravo de Instrumento manejado pelos Autores para fixar a indenização de lucros cessantes a partir de 01/06/2014, data prevista para a quitação da última parcela da avença, fls. 35.

Deste modo, incontestado o atraso na entrega da obra e a jurisprudência do



Superior Tribunal de Justiça ser uníssona no sentido de que, em caso de atraso na entrega de imóvel, o prejuízo é presumido tendo como preenchidos os requisitos autorizadores da concessão de tutela antecipada (CPC/73, art. 273 e seguintes).

Nesse sentido, cito a ementa do Agravo de Instrumento ajuizado pelas Rés/Agravada:
AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA POR CULPA DA CONSTRUTORA. TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES NO PERÍODO DO INDADIMPLEMENTO. POSSIBILIDADE. CULPA DE TERCEIRO. NÃO CARACTERIZADA. INDENIZAÇÃO REDUZIDA PARA PERCENTUAL PROPORCIONAL E RAZOÁVEL IN CONCRETO. DECISÃO EM PARTE REFORMADA.

1 – É pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o adquirente de imóvel na planta tem direito a lucros cessantes pelo período que deixou de usufruir do imóvel em decorrência da mora da Construtora;

2 – A deflagração de greve é fato previsível inerente ao risco da atividade econômica não se configurando como caso fortuito ou de força maior para exclusão da responsabilidade e in casu não há prova da adesão dos trabalhadores da construtora ao movimento paredista;

3 – In casu o percentual fixado a título de lucros cessantes deve ser reduzido para 0,5% (zero virgula cinco por cento) do valor atualizado do imóvel adquirido, porque de acordo com a média de mercado e proporcional e razoável;

4 – Agravo conhecido e parcialmente provido, à unanimidade, apenas para reduzir os lucros cessantes. (Acórdão N°: 155356, 5ª Câmara Cível Isolada, Desembargadora Relatora LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO)

Inexistindo, óbice à reparação dos danos em sede antecipada assiste razão aos Recorrentes devendo as Rés/Agravadas arcarem com o pagamento dos lucros cessantes, em sede de antecipação de tutela, a partir de 01/06/2014 até a expedição do habite-se.

Por todo o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao presente recurso, para modificar a decisão do Juízo a quo, somente, para afastar a cláusula de tolerância, fixando com termo inicial para o pagamento dos lucros cessantes, em sede de antecipação de tutela, a partir de 01/06/2014 até a expedição do habite-se.

É o voto.

À Secretaria para as providências

Belém, 27 de outubro de 2016.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora