



**ACÓRDÃO N°**

**1° TURMA DE DIREITO PÚBLICO.**

**APELAÇÃO CÍVEL N° 0049536-32.2013.814.0301**

**ORIGEM: JUÍZO DA 12ª VARA CÍVEL DE BELÉM**

**APELANTE/APELADO: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e RIO MENDOZA EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIA LTDA**

**APELANTE/APELADA: EVANILDE STEVAM EVANGELISTA**

**RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

APELAÇÕES CÍVEIS - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL POR PARTE DA CONSTRUTORA QUE DÁ ENSEJO À LUCROS CESSANTE E DANO MORAL - DANO MORAL FIXADO EM 1º GRAU NO MONTANTE DE R\$ 20.000,00 E LUCROS CESSANTES À TÍTULO DE ALGUEL NO VALOR DE R\$ 1.700,00, CORRESPONDENTE A 0,54% DO VALOR DO IMÓVEL NO CONTRATO - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - NÃO OCORRÊNCIA - AUTOR TEVE QUALITATIVAMENTE TODOS OS PEDIDOS DEFERIDOS - LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA QUE PREVÊ PRAZO DE 180 DIAS - RECURSO DE APELAÇÃO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. APELAÇÃO DA AUTORA. MAJORAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. IMPROVIDO. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEVE SER CONTADA A PARTIR DA DATA EM QUE OS ALUGUERES SERIAM DEVIDOS. RECURSO DE APELAÇÃO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Magistrados integrantes da 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer das apelações e dar parcial provimento aos recursos da apelante nos termos do voto da Desª Relatora.

Turma Julgadora: Desª. Maria Filomena de Almeida Buarque (Relatora), Desª. Cleide Pereira de Moura (Presidente) e Juiz convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Jr.

Plenário da 1ª Turma de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, de 20 fevereiro de 2017.

**MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

Desembargadora

**1° TURMA DE DIREITO PÚBLICO.**

**APELAÇÃO CÍVEL N° 0049536-32.2013.814.0301**

**ORIGEM: JUÍZO DA 12ª VARA CÍVEL DE BELÉM**

**APELANTE/APELADO: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e RIO MENDOZA EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIA LTDA**

**APELANTE/APELADA: EVANILDE STEVAM EVANGELISTA**

**RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

**RELATÓRIO**

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA



**BUARQUE (RELATORA):**

Tratam-se de APELAÇÕES CÍVEIS interpostas por MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e RIO MENDOZA EMPREEENDIMENTOS E IMOBILIÁRIA LTDA (fls. 141/171) e por EVANILDE STEVAM EVANGELISTA (fls. 184/189), nos autos da Ação de Obrigação de Indenização c/c Danos Materiais e Morais movida por EVANILDE STEVAM EVANGELISTA em face da MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e RIO MENDOZA EMPREEENDIMENTOS E IMOBILIÁRIA LTDA., na qual ambos apelantes impugnam a sentença proferida pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível de Belém.

Alega o apelante MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e RIO MENDOZA EMPREEENDIMENTOS E IMOBILIÁRIA LTDA (fls. 141/171) que a autora não sofreu dano moral a justificar a indenização pleiteada, apenas tendo sofrido mero aborrecimento com o atraso na entrega da obra.

Aduz, também, que não existe abusividade no parágrafo único da cláusula 11 do contrato de promessa de compra e venda, que prevê tolerância de 365 dias para atraso de obra, sem que isto caracterize qualquer infração ao contrato.

Argumenta que não há comprovação de prejuízo econômico pela parte, que a decisão que impôs o pagamento de indenização por lucros cessantes no valor de R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais) desde agosto de 2011 até a entrega de obras é equivocada, esclarecendo que a mudança no cronograma de entrega do imóvel se deu por fatos imprevisíveis.

Assevera que houve sucumbência recíproca, pois dos R\$ 126.500,00 (cento e vinte e seis reais e quinhentos reais) requerido pelo Autor/Apelado a sentença de piso impôs ao recorrente o pagamento de R\$ 39.100,00 (trinta e nove mil e cem reais).

Requer, assim, o provimento do recurso a fim de que seja reformada a sentença reconhecendo a validade do parágrafo único da cláusula 11.1 do contrato, e afastar a condenação a título de danos morais e materiais.

Alternativamente, requer que o prazo previsto no parágrafo único da cláusula 11.1 do contrato seja apenas reduzido a 180 dias, e que os valores dos lucros cessantes sejam proporcionais ao montante pago no contrato durante a prorrogação do prazo contratual.

Por fim, que caso mantida a condenação das recorrentes, reconheça a sucumbência recíproca, distribuindo proporcionalmente os ônus.

A apelada EVANILDE STEVAM EVANGELISTA apresentou contrarrazões às fls. 193/198 querendo a manutenção da sentença quanto à condenação da construtora ao pagamento de danos materiais e morais.

Apresentou Apelação às fls. 184/189 na qual pugna pelo conhecimento e provimento do recurso, para que seja a sentença reformada em parte, no sentido de onde consta o valor de R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais)



referente a condenação de lucros cessantes, passe a constar o valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) referente ao valor de 1% do valor de mercado do imóvel, alternativamente requer que seja considerado o percentual de 0,5%, o que equivaleria ao valor de R\$ 2.750,00 (dois mil e setecentos e cinquenta reais).

Requer também a reforma quanto ao início do juros moratórios e correção monetária estipulada na sentença, pugnando que seja contado da data do contrato até a efetiva entrega do imóvel.

A Construtora MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e RIO MENDOZA EMPREEENDIMENTOS E IMOBILIÁRIA LTDA não apresentou contrarrazões à apelação.

É o relatório.

VOTO

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

1 - DA APELAÇÃO MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e RIO MENDOZA EMPREEENDIMENTOS E IMOBILIÁRIA LTDA

Consigno que o atraso injustificado na entrega do imóvel, em casos que tais, além do razoável, ultrapassa os limites de um mero aborrecimento cotidiano, e configura danos morais.

Isso porque o grande atraso na entrega do imóvel adquirido pelos compradores frustra a sua legítima expectativa de uso, fruição e propriedade, causando-lhes angústia, sofrimento, abalo à psique e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade.

Ressalte-se que, no caso, configuram-se danos morais decorrentes não do mero descumprimento do contrato, mas, sim, de conduta que transborda os limites da razoabilidade, com o atraso excessivo na entrega do imóvel, como aqui ocorreu.

Sobre a existência de danos morais na hipótese de atraso na entrega de imóvel mutatis mutandis, veja-se:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - ATRASO DA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA - MULTA- DANOS MORAIS - OCORRÊNCIA - CRITÉRIOS PARA FIXAÇÃO - AGRAVO RETIDO PROVIDO - APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

(...)

- Embora o mero descumprimento contratual não seja apto a gerar indenização por dano moral, o atraso demasiado ou incomum na entrega do imóvel ocasiona séria e fundada angústia no espírito dos adquirentes, que interfere no seu bem-estar, não se tratando de mero dissabor, ensejando, assim, indenização compensatória pelo abalo moral sofrido.

- Agravo retido provido e apelação parcialmente provida". (TJMG. Apelação Cível



1.0024.11.258274-7/001, Relator(a): Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha, 17ª CÂMARA CÍVEL).

"EMENTA: APELAÇÃO - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL - CONSTRUTORA - DANO MATERIAL - RESSARCIMENTO DO VALOR CORRESPONDENTE AO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL RESIDENCIAL ATÉ A ENTREGA DO BEM ADQUIRIDO - CABIMENTO - DANO MORAL - OCORRÊNCIA - VALOR DA INDENIZAÇÃO - REDUÇÃO - NÃO CABIMENTO - VALOR FIXADO EM MONTANTE MÓDICO CONSIDERADAS AS VARIÁVEIS DO CASO CONCRETO.

(...)

- Há dano moral se a construtora, de modo injustificado, atrasa, por longo período, a entrega de imóvel já quitado, impedindo o comprador de dele tomar posse na data aprezada.

- Não se há de reduzir o valor arbitrado para a indenização por danos morais se fixado ele em montante até mesmo módico diante das diversas variáveis do caso concreto. (TJMG. Apelação Cível 1.0024.11.085882-6/001, Relator(a): Des.(a) Evandro Lopes da Costa Teixeira, 17ª CÂMARA CÍVEL.).

Assim, não há falar em ausência de responsabilidade pelo pagamento de danos morais nesta seara, sendo razoável valor de R\$ 20.000,00 vinte mil reais concedido a título de danos morais pelo Juiz a quo.

No tocante, a alegação de inexistência abusividade no parágrafo único da cláusula 11.1 do contrato de promessa de compra e venda, que prevê tolerância de 365 dias para atraso de obra, entendo serem abusivas por serem acima do que é admitido pelos tribunais, eis que vem sendo aceito como razoável o prazo de 180 dias, após o prazo estipulado contratualmente para a entrega do imóvel.

Deste modo, a referida cláusula não é nula, contudo sua elasticidade de 365 dias é excessiva e viola os princípios consumeristas, devendo ser adotado o prazo de tolerância de 180 dias, a ser contado da data de entrega o imóvel, in caso, julho de 2011, conforme precedentes desse E. Tribunal.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. REDUÇÃO DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA PARA 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. DECISÃO VÁLIDA. MEDIDA RAZOÁVEL. ENTENDIMENTO DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA. PRECEDENTES. CONCESSÃO DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. TERMO A QUO. DATA DA CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA. DETERMINAÇÃO DE DEPÓSITO DE PARCELAS PRETÉRITAS AO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PARCELAS QUE DEVEM SER COBRADAS EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRECEDENTES. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, À UNANIMIDADE

(2016.03064853-34, 162.751, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-08-01, Publicado em 2016-08-03). (Grifei)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. PRAZO RAZOÁVEL E TOLERÁVEL. TAXA CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE INTERESSE. 1. De acordo com o entendimento jurisprudencial, mostra-se razoável e justo previsão de cláusula que prorroga o prazo contratual por mais 180 (cento e oitenta) dias, não se demonstrando, a princípio, abusiva e lesiva aos direitos do consumidor. 2. Se a taxa condominial é cobrada por outra requerida que não a agravada, falta interesse processual a esta para litigar a respeito desse ponto e que, por isso, não pode ser conhecido. 3. Agravo conhecido e provido em parte. À unanimidade.

(2015.03725063-96, 151.782, Rel. ROBERTO GONCALVES DE MOURA, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-09-28, Publicado em 2015-10-05). (Grifei)

Outrossim, quanto ao argumenta que não há comprovação de prejuízo



econômico pela parte, aduzindo que a decisão que impôs o pagamento de indenização por lucros cessantes equivocada, prima facie, vislumbro que não merece razão ao apelante, o qual justifico a decisão em momento oportuno, quando da análise do recurso do apelante/apelada.

Por fim, quanto a sucumbência recíproca entendo que não assiste razão os argumentos do apelado, visto que a parte autora teve todos os seus pedidos deferidos qualitativamente, divergindo o juiz de 1º grau apenas quantos aos valores pleiteados na inicial.

Ante o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de apelação da MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA e RIO MENDOZA EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIA LTDA unicamente no que tange aos seus pedidos alternativos, na qual requereram que seja considerado o prazo de tolerância de 180 dias.

## 2 – DA APELAÇÃO DE EVANILDE STEVAM EVANGELISTA

Inicialmente, vale ressaltar que é fato incontroverso a ocorrência de atraso na conclusão e entrega da unidade objeto do contrato.

Compulsando os autos, verifica-se, através do contrato de compra e venda de fls. 16/28, mais especificamente por meio da cláusula 11.1, parágrafo único, às fls. 24, que o prazo para entrega das chaves do imóvel seria julho de 2011, todavia observa-se às fls. 38 que o termo de entrega somente foi entregue ao proprietária em 11 de julho de 2013.

Sabe-se que a tese de que o dano material só é devido quando há comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres está superada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Atualmente, o entendimento que prevalece, tanto nos Tribunais estaduais quanto no STJ, é o de que o dano material na modalidade lucros cessantes é presumido em casos semelhantes ao presente. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL VENDA E COMPRA - IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES – PRESUNÇÃO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PREENCHIDOS OS REQUISITOS CABIMENTO RECURSO IMPROVIDO.

I - O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência 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.

II - Não merece reproche a decisão que antecipou os efeitos da tutela, uma vez preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC

III - Agravo de Instrumento conhecido e improvido.

(AI n. 201230011954, 1ª Câmara Cível Isolada, rel. Des. Leonardo de Noronha Tavares, ).

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 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, Dje 24/02/2012).

Diante disto, firmo o meu entendimento de que os danos materiais emergem não só do direito ao ressarcimento pelos valores pagos, bem como a autora 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).

Diante do expandido, entendo cabível o ressarcimento da Autora/Apelante pelo que deixou de auferir, caso o imóvel tivesse sido construído e entregue no prazo do contrato.

Considerando que a unidade imobiliária possuía à época da celebração do pacto o valor de mercado de R\$ 314.209,00 (trezentos e quatorze mil e duzentos e nove reais), há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial, assim, o montante mensal de R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais), correspondente à



0,54% do valor do imóvel constante no contrato, fixado a título de lucros cessantes pelo juiz de 1º grau, se mostra razoável para ressarcir a requerente de suas perdas. Vejamos:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. LUCROS CESSANTES DE 0,5 % DO VALOR DO IMÓVEL RESIDENCIAL. TERMO INICIAL - TERMO FINAL EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. ASTREINTE. FIXAÇÃO. POSSIBILIDADE. PREVISÃO LEGAL. 1- A não conclusão do empreendimento imobiliário na data ajustada contratualmente, incluído o prazo de tolerância de 180 dias, enseja o pagamento de lucros cessantes, salvo se a construtora comprovar que a mora contratual não lhe é imputável. Precedente do STJ; 2- O pagamento de lucros cessantes é na base de 0,5% (meio por cento) do valor contratual do imóvel residencial; 3- O STJ tem orientado que o termo inicial para o pagamento de lucros cessantes a título de alugueis se dá somente após o término do prazo de tolerância de 180 dias previsto na cláusula. Contudo, no caso em exame, esse posicionamento não pode ser adotado, eis que a decisão atacada foi favorável aos agravantes, com fixação do termo inicial dos Lucros Cessantes na data da publicação da decisão, ponto este que não deve ser reformado, sob pena de reformatio in pejus; 4- O art.139, IV do NCPD, prevê a possibilidade de o julgador arbitrar multa para assegurar o cumprimento da determinação judicial, na hipótese de obrigação de pagar; 5- Recurso conhecido e parcialmente provido.

A sentença de piso se mostra compatível com o percentual utilizado pelo STJ para fixação de alugueis, em relação ao prazo de contagem do dies a quo, no caso de atraso da obra os juros moratórios de 1% é devido desde a citação, nos termos do art. 240 do Código de Processo Civil, e a correção monetária, a partir da data em que os alugueres seriam devidos, in casu, após a expirar o prazo de tolerância de 180 dias da data que o imóvel deveria ter sido entregue: julho de 2011.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. FORÇA MAIOR. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE EMPREENDEDORA. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO DEVIDA COM JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. LEGALIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL. PERDAS E DANOS. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. (...) 2. Embora seja necessária a comprovação dos lucros cessantes para acolhimento do pedido referente a esse prejuízo, tem-se reconhecido a existência de dano ao comprador nas hipóteses em que a entrega de imóvel adquirido na planta não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador encontra-se em prejuízo. 3. O prazo de tolerância geralmente vem previsto nos contratos imobiliários, porque a data de entrega do imóvel estipulada é apenas provável, razão pela qual é plenamente aceitável uma margem de tolerância para o caso de eventuais imprevistos no decorrer do procedimento de construção. 4. Inexistindo previsão expressa de cláusula penal para a inadimplência da construtora, comprovado o descumprimento contratual, a obrigação resolve-se por perdas e danos, dada a própria natureza da multa penal. 5. São devidos os juros de mora e a correção monetária à condenação de lucros cessantes, sendo que os primeiros devem incidir desde a data da citação, nos termos do art. 219 do Código de Processo Civil, e o segundo, desde a data em que os alugueres seriam devidos. (...) 7. Recurso da ré conhecido e improvido. Recurso do autor conhecido e parcialmente provido. (20110111630045APC, Relator: SIMONE LUCINDO, Revisor: ALFEU MACHADO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 27/02/2013, Publicado no DJE: 06/03/2013. Pág.: 196).



---

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA DOS ALUGUERES. ARTIGO DA LEI /81.

1. O termo inicial da correção monetária dos alugueres é a data do vencimento do débito (artigo da Lei /81).

2. Recurso especial conhecido

(STJ-RESP: 67546-SP/0028161-9, Relator: Ministro Hamilton Carvalho, Data de Julgamento: 21/03/2000, T-SEXTA TURMA, Data de Publicação: DJ 19.03.2001 p.143)

Ante o exposto, conheço e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao presente recurso da Apelante, modificando a decisão de piso no concernente a correção monetária, que deve ser contada a partir da data em que os alugueres seriam devidos.

É o voto.

Belém/PA, 20 de fevereiro de 2017.

Maria Filomena de Almeida Buarque  
Desembargadora Relatora