



ACÓRDÃO N°  
SECRETARIA DA 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
COMARCA DE BELÉM/PA  
APELAÇÃO CÍVEL N°. 2014.3.007953-8 (0057408-69.2011.814.0301)  
APELANTE: ROSINÉIA PENICHE DA SILVA  
APELADO: CÍRCULO ENGENHARIA LTDA.  
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PRELIMINARES. REJEITADAS. MÉRITO. DANOS MORAIS INEXISTENTES. LUCROS CESSANTES CABÍVEIS. LICITUDE CLÁUSULA TOLERÂNCIA. CABÍVEL NO CASO A COMISSÃO DE CORRETAGEM. INFORMAÇÃO CONTIDA NO CONTRATO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO.

1. A gratuidade judicial deferida no Juízo de origem estende-se às instâncias superiores, de acordo com a orientação da Corte Superior de Justiça. (Agrega no Resp. 1501279/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2016, De 14/03/2016).
2. Sob pena de supressão de Instância, não pode este Tribunal conhecer de incidente processual, em que o apelante requer seja autorizado o depósito judicial e a expedição do mandado de imissão de posse em seu favor, pois a questão não foi enfrentada pelo Juízo de origem.
3. Danos Morais. É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável. No caso, os eventos ocorridos não permitem o deferimento do pedido de indenização por dano moral. Sequer veio aos autos provas de qualquer constrangimento sofrido pelo autor.
4. Cláusula de tolerância. É 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, de modo que correta a incidência dos lucros cessantes a partir de julho de 2011, diante da licitude da cláusula contratual de tolerância.
5. Comissão de Corretagem. O Superior Tribunal de Justiça, sob o rito de recurso repetitivo, concluiu ser possível a transferência da obrigação de pagamento da comissão de corretagem ao consumidor, desde que observado o dever de informação.
6. À unanimidade de votos, recurso desprovido.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 5 de junho de 2017.  
Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra.



---

Desa. Gleide Pereira de Moura, Juiz Convocado Dr. José Roberto Pinheiro Bezerra Junior.  
Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES  
RELATOR

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES:  
(RELATOR).

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por ROSINÉIA PENICHE DA SILVA, contra a  
r. sentença proferida pela MM. Juíza de Direito da 10ª Vara Cível de

---

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



Belém, nos autos da Ação Ordinária, movida contra CÍRCULO ENGENHARIA LTDA.

Na origem, trata-se de ação ordinária por danos morais e materiais, lucros cessantes c/c suspensão da correção do valor das chaves e nulidade de cláusula abusiva, na qual a ora apelante afirma que celebrou com a apelada instrumento particular de compra e venda de unidade autônoma, tendo como objeto a casa 58, tipo 3 do Condomínio Ecoville Residence, situado na Avenida Mário Covas, Km 03.

Alegou que já efetuou o pagamento de 90% (noventa por cento) dos valores previstos contratualmente. E, em razão da apelada não ter entregue o imóvel dentro do prazo (julho de 2010), conforme cláusula quarta, ajuizou a ação ordinária, argumentando sobre a necessidade da construtora ser condenada a títulos de danos morais no valor de 30% (trinta por cento) do valor do contrato; danos materiais no valor de R\$ 8.791,19 (oito mil, setecentos e noventa e um reais e dezenove centavos), lucros cessantes no valor de R\$ 64.345,00 (sessenta e quatro mil, trezentos e quarenta e cinco reais); suspensão da correção monetária que incide sobre as parcelas das chaves, desde julho/2010; e restituição do valor de R\$ 6.256,48 (seis mil, duzentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), referente à comissão de corretagem, por entender que a cláusula é abusiva.

Devidamente citado, o ora apelado, contestou a ação afirmando que o contrato celebrado entre as partes admitia duas prorrogações consecutivas de cento e oitenta dias, conforme a cláusula vigésima terceira. Quanto ao mérito, afirmou que a autora não comprovou os prejuízos alegados. Defendeu, ainda, que não há previsão contratual da multa de 2% (dois por cento) cobrada pela autora e que o valor pretendido a título de lucros cessantes está fora da realidade; sustentou a legalidade da comissão de corretagem prevista no contrato e, por fim a impossibilidade de suspensão da correção monetária na parcela das chaves enquanto durar a obra.

Posteriormente, a ora apelante apresentou incidente processual urgente, uma vez que a empresa ré juntou à contestação carta de habite-se, para que a ela fosse dada, em caráter de urgência, a posse do imóvel, bem como fosse deferida a autorização de depósito judicial do valor das chaves. Peticionou, ainda, impugnação alegando à revelia da construtora, tendo em vista a intempestividade da contestação, e ratifica os demais termos da inicial.

A Construtora Círculo Engenharia Ltda., manifestou-se às fls. 178/181.

A tentativa de acordo, realizada na audiência ocorrida no dia 03/09/2012, restou prejudicada ante a ausência do réu.

Foi prolatada a sentença, que julgou parcialmente procedente o pedido da autora, para condenar o réu a pagar tão somente lucros cessantes no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor de mercado do imóvel que é R\$ 196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais), por mês de atraso na conclusão da obra, desde a mora até a entrega do imóvel, e conseqüentemente, julgou extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, inciso I do Código de Processo Civil.

Condenou, ainda, as partes a pagarem despesas e custas processuais, assim como honorários advocatícios, no valor de 10% (dez por cento) do valor da condenação, na proporção de 70% (setenta por cento) para a autora e 30% (trinta por cento) para o réu, com fundamento no artigo 21 do



Código de Processo Civil, ante a sucumbência recíproca.

Inconformada com a decisão, a autora apelou (fls. 189/209).

Preliminarmente, ratifica ser beneficiária da justiça gratuita, e alega que o incidente processual não foi analisado pelo juízo monocrático, requerendo em caráter de urgência, a posse do imóvel, bem como o deferimento de autorização de depósito judicial do valor das chaves.

No mérito, argumenta que o dano moral é cabível, pois a Construtora/apelada criou na autora/apelante uma expectativa de que ao pagar as parcelas no prazo convencionado teria tão sonhada casa própria, e a não entrega do imóvel no prazo, sem qualquer comunicação que buscasse justificar os motivos desse atraso exagerado.

Sustenta que o juízo monocrático não interpretou corretamente a cláusula 23ª (vigésima terceira) e alíneas do contrato de compra e venda, principalmente quanto as possibilidades de prorrogação da entrega das chaves, e por isso, o cálculo para pagamento dos lucros cessantes, deva ter como termo inicial fevereiro/2011, até o efetivo recebimento do imóvel. Ao final, a apelante insiste na nulidade da cláusula 5ª (quinta), item B.1, do quadro de resumo, parte integrante do contrato de compra e venda, por ser abusiva e ilícita, pois contratou qualquer corretor de imóveis para intermediar a negociação imobiliária.

Contrarrrazões ofertadas às fls. 216/238.

Nota-se, por fim, que foi juntado aos autos cópia de decisão interlocutória proferida pela juíza a quo, julgando improcedente a impugnação à justiça gratuita apresentada pelo ora apelado.

Foram os autos encaminhados a esta E. Corte, onde após regular distribuição, cube a relatoria (fl. 242).

O feito foi incluído em pauta de julgamento.

É o relatório.

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA.**



PRELIMINARES. REJEITADAS. MÉRITO. DANOS MORAIS INEXISTENTES. LUCROS CESSANTES CABÍVEIS. LICITUDE CLÁUSULA TOLERÂNCIA. CABÍVEL NO CASO A COMISSÃO DE CORRETAGEM. INFORMAÇÃO CONTIDA NO CONTRATO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO.

1. A gratuidade judicial deferida no Juízo de origem estende-se às instâncias superiores, de acordo com a orientação da Corte Superior de Justiça. (Agrega no Resp. 1501279/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2016, De 14/03/2016).

2. Sob pena de supressão de Instância, não pode este Tribunal conhecer de incidente processual, em que o apelante requer seja autorizado o depósito judicial e a expedição do mandado de imissão de posse em seu favor, pois a questão não foi enfrentada pelo Juízo de origem.

3. Danos Morais. É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável. No caso, os eventos ocorridos não permitem o deferimento do pedido de indenização por dano moral. Sequer veio aos autos provas de qualquer constrangimento sofrido pelo autor.

4. Cláusula de tolerância. É 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, de modo que correta a incidência dos lucros cessantes a partir de julho de 2011, diante da licitude da cláusula contratual de tolerância.

5. Comissão de Corretagem. O Superior Tribunal de Justiça, sob o rito de recurso repetitivo, concluiu ser possível a transferência da obrigação de pagamento da comissão de corretagem ao consumidor, desde que observado o dever de informação.

6. À unanimidade de votos, recurso desprovido.

## VOTO

Ó EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

De início cabe salientar que a r. sentença a quo, ora objurgada foi prolatada ainda sob a égide do Código de Processo Civil/73; por isso, no exame dos pressupostos de admissibilidade do recurso, será observada a diretriz contida no Enunciado Administrativo n.2/STJ (Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/73 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça).

Assim, conheço do recurso, em parte, eis que presentes se encontram os pressupostos de admissibilidade.

## PRELIMINAR DE DEFERIMENTO DE JUSTIÇA GRATUITA

Com relação ao pedido de gratuidade judicial, anoto que este foi deferido no Juízo de origem, pelo que se estende às instâncias superiores, de acordo com a orientação da Corte Superior de Justiça, verbis:



AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DESERÇÃO. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. RENOVAÇÃO DO PEDIDO. DESNECESSIDADE. AÇÃO DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO. COBRANÇA DE VALORES INDEVIDOS EM FATURA DE SERVIÇO TELEFONIA. PRAZO PRESCRICIONAL. TRIENAL. ART. 205 DO CC. PRINCÍPIO DA NON REFORMATIO IN PEJUS.

1. A assistência judiciária gratuita estende-se a todas as instâncias e a todos os atos do processo.

2. A renovação do pedido ou a comprovação de que a parte recorrente é beneficiária da justiça gratuita não é necessária quando da interposição do recurso especial.

(...)

(Agraga no Resp. 1501279/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2016, De 14/03/2016)

#### PRELIMINAR DE APRECIÇÃO DO INCIDENTE PROCESSUAL

Impõe-se afastar o conhecimento da argumentação recursal quanto à questão que envolve o incidente processual, em que o apelante requer seja autorizado o depósito judicial e a expedição do mandado de imissão de posse em seu favor. Isso porque, como o próprio apelante reconhece essa matéria não foi enfrentada pelo Juízo de origem. Assim, qualquer manifestação acerca do tema por este Órgão Colegiado representará supressão de Instância. Desse modo, não conheço, no ponto, do apelo.

#### MÉRITO

##### DANOS MORAIS.

Pugnou a apelante pela condenação da apelada ao pagamento de danos morais.

No entanto, em relação aos supostos danos morais sofridos, tenho que estes não procedem, estando correta a sentença que não reconheceu a ocorrência de abalo moral.

Como é de sabença, a resolução contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais que os dissabores de um negócio frustrado.

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Repetitivo REsp. 1.599.511/SP (TEMA 939), assentou que é pacífico o entendimento daquela Corte Superior, no sentido de o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados, específicos sobre inoccorrência de abalo moral em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção, litteris :

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA. 1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. 2. A Corte local, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de



indenização por danos morais, concluiu que o atraso na entrega do imóvel, de aproximadamente 9 (nove) meses, por si, frustrou a expectativa do casal de ter um lar, causando, conseqüentemente, transtornos por não ter domicílio próprio. Com efeito, o Tribunal de origem apenas superestimou o desconforto, o aborrecimento e a frustração da autora, sem apontar, concretamente, situação excepcional específica, desvinculada dos normais aborrecimentos do contratante que não recebe o imóvel no prazo contratual. 3. A orientação adotada na decisão agravada não esbarra no óbice contido no enunciado n. 7 da Súmula do STJ, tendo em vista que foram consideradas, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido. 4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1.408.540/MA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 19/02/2015)

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.** 1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais. 2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos. 3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 570.086/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 27/10/2015)

No caso dos autos, ainda que de fato algum desconforto tenha sido gerado à demandante, não há prova nos autos suficientes à caracterização de danos morais, sob pena de banalizarmos tão importante instituto, que deve ser reservado às situações em que se verifique efetiva violação aos direitos da personalidade.

O que se verifica, é que os transtornos, são, de fato, meros dissabores diários, advindos das relações sociais e negociais mantidas diariamente por aqueles que vivem em sociedade. Na realidade, o dano moral com base em mora na entrega do imóvel, no caso em concreto, não poderá ser aceito diante da diminuta mora no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, cuja prova dos autos não demonstra maiores danos do simples dissabor. Tampouco há comprovação de manifesta negligência da ré.

Logo, há de existir uma consequência mais grave em virtude do ato que, em tese, tenha violado o direito da personalidade, provocando dor, sofrimento, angústia, abalo psicológico ou humilhação consideráveis à pessoa, e não quaisquer dissabores da vida, como o que ocorreu na espécie.

É a lição de Sérgio Cavalieri Filho:

"Dano moral é a lesão de um bem integrante da personalidade; violação de bem personalíssimo, tal como a honra, a liberdade, a saúde, a integridade psicológica, causando dor, vexame, sofrimento, desconforto e humilhação à vítima, não bastando para configurá-lo qualquer contrariedade. Nessa linha de princípio só deve ser reputado como dano moral 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. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral" (Programa de Responsabilidade Civil, 5ª edição, Malheiros p. 93/98).

Neste sentido precedentes de Tribunais Pátrios:

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA E ADITIVO CONTRATUAL. VALIDADE.** A cláusula de tolerância de 180 dias em contratos de compra e venda de imóvel mostra-se válida. Considerando que o aditivo contratual, prevendo a prorrogação do prazo de entrega da obra, foi aceito e assinado pela autora e, não sendo alegado qualquer vício de consentimento que pudesse ensejar a sua nulidade, ele se mostra legal. Levando em conta que o bem foi entregue com mais de cinco meses de atraso, além do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias e do aditivo contratual, cabível a condenação das demandadas ao pagamento dos lucros cessantes, pois o atraso na entrega da obra impossibilitou que os autores dele o usufruísse na sua plenitude. Provado nos autos que o atraso na entrega do imóvel decorreu exclusivamente por culpa das rés, cabível a incidência de multa moratória, mormente levando em conta que se trata de relação de consumo, sendo aplicável o disposto no art. 52, § 1º, do CDC. Princípio da isonomia. Atualização do saldo devedor. Congelamento. Inviabilidade. O atraso na entrega da obra acarreta a aplicação de correção monetária, pois não se trata de pena, mas forma de recomposição do valor da moeda, corroído pela inflação. Precedentes. Para fazer jus à indenização a título de danos morais é preciso que haja situação aflitiva em grau significativo, sendo que meros dissabores vividos em face de atraso, que não é significativo, na entrega da obra, não se revelam suficientes à configuração de dano moral, pois, com isso, não se verifica ofensa a direitos da personalidade. Sucumbência redimensionada. Apelação parcialmente provida.

(Apelação Cível N° 70069105542, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 25/08/2016)

Assim, ausentes os requisitos necessários para a configuração da responsabilidade civil, resta correto a improcedência do dever de indenizar, não merecendo prosperar a pretensão contida na inicial no ponto.

#### **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA**

A apelante sustenta que o termo inicial para a incidência dos lucros cessantes deverá ser de fevereiro de 2011, até o efetivo recebimento do imóvel, porquanto entende por abusiva e ilícita a cláusula 5º, item B. 1, do Quadro Resumo, do Contrato de Compra e Venda.

No caso, resta indubitosa a ocorrência de atraso na obra, cuja entrega estava prevista para janeiro de 2011, e, admitida a tolerância de 180 dias (cláusula 23 – fl. 32), deveria ter sido entregue em julho de 2011; no entanto, o imóvel ainda não havia sido entregue no momento do ajuizamento da ação (12/12/2011, fl. 02).

Sendo assim, reconhecido o atraso na conclusão da obra, bem como o esgotamento do prazo de 180 dias sem a entrega do imóvel, deve ser



responsabilizada a requerida pelo atraso.

Ocorre que, a apelante, nas razões de apelação, sustenta que não deveria haver o cômputo da cláusula de tolerância para início da incidência dos lucros cessantes.

O pleito não merece provimento, pois a cláusula que contempla prazo de tolerância prazo razoável para a conclusão da obra não se mostra abusiva.

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, de modo que correta a incidência dos lucros cessantes a partir de julho de 2011, diante da licitude da cláusula contratual de tolerância.

Ilustrativamente, cito julgados de Tribunais Pátrios:

**Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ROSSI RESIDENCIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR PERDAS E DANOS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA:** Resta válida a cláusula de tolerância que prevê a prorrogação da entrega das chaves do apartamento em 180 dias, pois redigida de acordo com o disposto no art. 54, §3º do CDC. Todavia, ainda se considerado o prazo previsto, resta evidente o atraso na entrega de cinco meses. **DANOS MORAIS:** Os eventos ocorridos não permitem o deferimento do pedido de indenização por dano moral, porquanto o atraso na entrega da obra ocorreu somente por aproximadamente cinco meses. Sequer veio aos autos provas de qualquer constrangimento sofrido pela parte autora. **Precedente do STJ.** Com relação à inscrição do nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito, constatando a existência de débito, a negativação procedida pela parte ré é lícita porque decorre de exercício regular de direito. **LUCROS CESSANTES:** Não há como conferir indenização, a título de lucros cessantes, que supostamente a parte teria recebido, em caso do imóvel ter sido entregue no prazo avençado, quando o referido bem seria para moradia e não para fins de locação. Sequer a posse do imóvel poderia ser repassada à autora, quando inadimplida parcela de entrada do contrato. **COMISSÃO DE CORRETAGEM:** Diante do disposto quando do julgamento do Resp 1.599.511/SP, representativo de controvérsia, mostra-se válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado acerca da mesma quando da formalização da avença, situação que se verifica no caso concreto. A cessão e transferência de direitos e obrigações, de parte da autora, para terceiro não implica na culpa da ré para impor a resolução do contrato e devolução da comissão de corretagem. **NEGARAM PROVIMENTO AO APELO.** (Apelação Cível Nº 70070706783, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 16/02/2017)

**APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA.** A cláusula que estipula prazo de tolerância de 30 dias é lícita. No caso concreto, houve evidente atraso na entrega do imóvel, inclusive considerando o período de tolerância. **CASO FORTUITO. INEXISTÊNCIA.** A alegação de caso fortuito - chuvas e atraso de



órgãos públicos - não pode ensejar o afastamento da responsabilidade da construtora. Isso porque dificuldades envolvendo tais circunstâncias são normais e previsíveis neste tipo de empreendimento, podendo ser evitadas com um planejamento adequado realizado pela construtora. Além disso, na hipótese, nenhuma prova veio aos autos capaz de demonstrar tais alegações. **CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. ABRANGÊNCIA.** Pretensão de mera aplicação da cláusula penal compensatória estipulada para o caso de atraso na entrega do imóvel, e não propriamente de indenização por perdas e danos decorrente da não fruição do imóvel. A abrangência da indenização por aluguéis deve incluir a integralidade do período de atraso na entrega da obra, considerada a cláusula de tolerância estipulada livremente entre as partes. **APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.**

(Apelação Cível Nº 70069441046, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 06/04/2017)

#### **COMISSÃO DE CORRETAGEM**

No que tange à possibilidade de transferência da obrigação de pagamento da comissão de corretagem ao consumidor, o STJ analisou a problemática, concluindo na sua possibilidade, desde que observado o dever de informação.

Assim, formulou a seguinte tese a ser observada: Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem (TEMA n. 939, REsp n. 1.599.511/SP).

Ponderou o ilustrado Relator da matéria, Min. Paulo de Tarso Sanseverino, que tais ônus, ainda que gerados pela contratação dos serviços de corretagem pela vendedora, naturalmente viriam acrescidos no preço global, de sorte que a transferência da obrigação não representa necessariamente prejuízo ao consumidor.

Todavia, ficou claro que essa transferência de obrigação deve estar submetida aos princípios norteadores das relações de consumo, notadamente o dever de informação. Nessa medida, estabeleceu como condição a existência de especificação do preço global de aquisição e o destaque do valor da comissão de corretagem.

No caso concreto, a autora estava ciente de que estava efetuando o pagamento de R\$6.033,02 (seis mil e trinta e três reais e dois centavos) a título da comissão de corretagem, conforme demonstra a proposta de compra de imóvel de fl. 26, cláusula 5. Letra B, objetivando a reserva de unidade no empreendimento.

Tal valor estava discriminado nos campos Parcelas – sinal. (fl. 27).

Ainda, da leitura do contrato de promessa de compra e venda, possível verificar que as letras B.1., B.2, C (fls. 27/28) prevê que comissão de intermediação ficaria por conta do comprador, que somado ao recibo de fl. 50, cumpre os requisitos explanados na decisão do Tribunal Superior, em sede de recurso repetitivo.

Com efeito, mostra-se suficiente a existência de cláusula genérica de transferência da obrigação no corpo do contrato, desde que acompanhado



de documento – que integra a negociação – que indique a plena ciência da obrigação e sua quantificação, de sorte a configurar plena ciência dos deveres assumidos pela apelante. Portanto, no caso dos autos, não há qualquer irregularidade na transferência do ônus à compradora, pois devidamente informada, inclusive do valor.

Nesse sentido:

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ROSSI RESIDENCIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR PERDAS E DANOS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA: Resta válida a cláusula de tolerância que prevê a prorrogação da entrega das chaves do apartamento em 180 dias, pois redigida de acordo com o disposto no art. 54, §3º do CDC. Todavia, ainda se considerado o prazo previsto, resta evidente o atraso na entrega de cinco meses. DANOS MORAIS: Os eventos ocorridos não permitem o deferimento do pedido de indenização por dano moral, porquanto o atraso na entrega da obra ocorreu somente por aproximadamente cinco meses. Sequer veio aos autos provas de qualquer constrangimento sofrido pela parte autora. Precedente do STJ. Com relação à inscrição do nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito, constatando a existência de débito, a negativação procedida pela parte ré é lícita porque decorre de exercício regular de direito. LUCROS CESSANTES: Não há como conferir indenização, a título de lucros cessantes, que supostamente a parte teria recebido, em caso do imóvel ter sido entregue no prazo avençado, quando o referido bem seria para moradia e não para fins de locação. Sequer a posse do imóvel poderia ser repassada à autora, quando inadimplida parcela de entrada do contrato. COMISSÃO DE CORRETAGEM: Diante do disposto quando do julgamento do Resp 1.599.511/SP, representativo de controvérsia, mostra-se válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado acerca da mesma quando da formalização da avença, situação que se verifica no caso concreto. A cessão e transferência de direitos e obrigações, de parte da autora, para terceiro não implica na culpa da ré para impor a resolução do contrato e devolução da comissão de corretagem. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível N° 70070706783, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 16/02/2017)

#### HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Insta consignar que a apelante, ao resumir o pedido de reforma da decisão recorrida, à fl. 209, pugna pela majoração dos honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da condenação para 20% (vinte por cento).

Contudo, observa-se das razões recursais que a apelante não apresentou qualquer fundamentação acerca de tal pedido que pudesse justificar juridicamente a referida majoração.

Desse modo, não há como apreciar o pleito, por deficiência de fundamentação.

Por todos os fundamentos expostos, nada há a modificar na sentença



guerreada.

Assim sendo, nos termos do voto declinado linhas acima, é de se negar provimento ao Recurso de Apelação, mantendo-se incólume os termos da r. sentença.

Este é o meu voto.

Belém (PA), 5 de junho de 2017.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES  
RELATOR