



APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0004601-38.2012.814.0301
APELANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO ALTOS DO UMARIZAL SPE 64 LTDA.
ADVOGADO: CARLOS ALBERTO CAMARA DE SOUZA, OAB/PA N. 14.908 E
OUTROS
APELADOS: RAIMUNDO CEZAR QUARESMA E ELIANE HELENA MOURA
QUARESMA
ADVOGADO: NAPOLEÃO NICOLAU DA COSTA NETO, OAB/PA N. 14.360 E
OUTRO
RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA - MÉRITO: ATRASO DE OBRA QUE SE CARACTERIZA APÓS O EXAURIMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDO EM CONTRATO PARA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA - VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA - SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR - DANO MORAL CARACTERIZADO - DEVER DE INDENIZAR - ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES - POSSIBILIDADE - MONTANTE FIXADO DENTRO DA VARIAÇÃO PERCENTUAL CONSAGRADA PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA DE 0,5% A 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. MANUTENÇÃO - DANOS MORAIS - NECESSIDADE DE MINORAÇÃO - QUANTUM FIXADO QUE SE MOSTRA EXACERBADO - ASTREINTES - COMPROVAÇÃO DO DESCUMPRIMENTO DA DECISÃO QUE FIXOU OS LUCROS CESSANTES - PERÍODO A SER CORRETAMENTE AFERIDO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - MONTANTE QUE ULTRAPASSA O VALOR DA CAUSA - NECESSIDADE DE LIMITAÇÃO DA MULTA AO VALOR TOTAL DO IMÓVEL - CARÁTER ACESSÓRIO DA MULTA - PEDIDO DE DESBLOQUEIO JUDICIAL DAS ASTREINTES - VALOR QUE NÃO SE MOSTRA CAPAZ DE ENSEJAR PREJUÍZO A EMPRESA APELANTE - NECESSIDADE DE RESGUARDAR OS INTERESSES DOS APELADOS - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.

1. Não se revela abusiva a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) prevista em contrato. Legalidade com entendimento pacífico na jurisprudência pátria, impondo-se a reforma do decisum recorrido nesse ponto.
2. O Descumprimento, injustificado do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, exaurindo inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, é elemento caracterizador de dano extrapatrimonial.
3. Lucros cessantes que não se mostram excessivos (R\$ 5.000,00) haja vista encontrar-se dentro do percentual de 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, que possuiu um valor total de R\$ 597.696,73, devendo, entretanto, incidir a partir do exaurimento do prazo



- final de entrega, incluindo-se neste, consoante já destacado supra, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias estipulado em contrato (Item 5.1.1).
4. Danos morais fixados em contrariedade aos parâmetros legais. Necessidade de minoração. Observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se desarrazoado o quantum indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante de R\$ 50.000,00 em dissonância, inclusive aos parâmetros estabelecidos por este Tribunal de Justiça em casos similares, que em regra, oscilam, entre o mínimo de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e o máximo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), de acordo com as peculiaridades do caso concreto. Redução do quantum para R\$ 15.000,00, nos termos da jurisprudência desta Corte.
5. Multa por descumprimento devida. Caracterização do descumprimento da decisão que determinou o pagamento dos lucros cessantes. Período a ser corretamente aferido em sede de liquidação de sentença.
6. Montante considerado pelo magistrado a quo que se mostra excessivo, ultrapassando, inclusive o valor da causa. Necessidade de se estabelecer o limite, qual seja, o valor total do imóvel, o que deverá ser corretamente calculado em sede de liquidação de sentença.
7. Inviabilidade de desbloqueio judicial na conta da empresa recorrente. Documentos de fls. 318-320/Volume III, que demonstram que somente fora encontrada a quantia de R\$ 6.547,46 de modo que, visando resguardar também os interesses dos recorridos ao final do processo, bem assim haver indícios de que os valores a serem aferidos em sede de cumprimento de sentença serão superiores a quantia encontrada nas contas da empresa apelante, deve ser mantido o bloqueio, não se caracterizando prejuízo a ser suportado por aquela, até a fase processual posterior.
8. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido para: Declarar a legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, sendo o exaurimento desta o marco inicial do efetivo atraso da obra, inclusive para efeito de incidência dos lucros cessantes. Minorar a quantia fixada a título de danos morais, de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Reconhecer o descumprimento da decisão proferida às fls. 128-129/versos-Volume I, contudo, o período deverá ser aferido em sede de liquidação de sentença. Reconhecer como excessivo o montante de R\$ 1.502.499,99 (um milhão quinhentos e dois mil quatrocentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos) a título de astreintes, ficando estabelecido que a multa não ultrapasse o valor total do imóvel, a ser corretamente aferido em sede de liquidação de sentença, mantendo-se a sentença objurgada em seus demais termos. À Unanimidade.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como apelante PROJETO IMOBILIÁRIO ALTOS DO UMARIZAL SPE 64 LTDA. e apelados RAIMUNDO CEZAR QUARESMA E ELIANE HELENA MOURA QUARESMA.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO, DANDO-LHE PARCIAL



PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

O julgamento foi presidido pela Desembargadora Gleide Pereira de Moura.
Belém, 26 de fevereiro de 2019.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

APELAÇÃO CÍVEL N°. 0004601-38.2012.814.0301

APELANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO ALTOS DO UMARIZAL SPE 64 LTDA.

ADVOGADO: CARLOS ALBERTO CAMARA DE SOUZA, OAB/PA N. 14.908 E
OUTROS

APELADOS: RAIMUNDO CEZAR QUARESMA E ELIANE HELENA MOURA
QUARESMA

ADVOGADO: NAPOLEÃO NICOLAU DA COSTA NETO, OAB/PA N. 14.360 E
OUTRO

RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recursos de APELAÇÃO interposto por PROJETO IMOBILIÁRIO ALTOS DO UMARIZAL SPE 64 LTDA., inconformada com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 5ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CÁUSULA CONTRATUAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, ajuizada contra si RAIMUNDO CEZAR QUARESMA E ELIANE HELENA MOURA QUARESMA, julgou procedente a pretensão esposada na inicial.

Em sua exordial (fls. 03-22), narram os autores/apelados terem celebrado com a empresa requerida em 14 de março de 2008 contrato de promessa de compra e venda para aquisição de unidade imobiliária no empreendimento Altos do Umarizal, com previsão de entrega em julho de 2011, não sendo a mesma entregue até a época do ajuizamento da ação, qual seja, 01/02/2012.

Acrescentam que o prolongado atraso, lhes acarretou inúmeros transtornos psíquicos e emocionais, além de notável humilhação, razão pela qual, pleitearam a concessão de tutela antecipatória para compelir o depósito pela requerida a título de lucros cessantes de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)



e, no mérito, julgadas procedentes as pretensões exordiais, seja a demanda condenada ao pagamento de indenização por danos morais em valor a ser arbitrado pelo magistrado.

Em Decisão Interlocutória (fls. 128-129/versos-Volume I), o magistrado a quo concedeu em parte o pedido de tutela antecipada, a fim de determinar que a empresa ré efetuasse o pagamento de lucros cessantes equivalente a 1% sobre o valor total do imóvel, devidos de janeiro de 2012 até a efetiva entrega do imóvel, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

A empresa requerida apresentou contestação (fls. 176-223/Volumes I e II).

Os autores peticionaram (fls. 291-292-Volume II), informando o descumprimento da tutela deferida, pugnando pela majoração da multa, o que foi deferido pelo magistrado (fl. 293 Volume II), majorando a multa de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) para R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Às fls. 295-298/302-304 Volume II), os requerentes peticionaram novamente informando o descumprimento, pedindo a majoração da multa para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e o bloqueio das astreintes.

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (fls. 315-317), que julgou procedente os pedidos autorais, para declarar a abusividade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias; condenando a requerida ao pagamento de danos materiais no importe de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, considerando como termo inicial para fins de cálculo o mês de julho/2011, data prevista para a entrega do imóvel, e data final a entrega das chaves, atualizada com juros legais de 1% ao mês, a contar da citação e correção monetária pelo INPC, a contar do efetivo prejuízo.

Consta ainda no decisum a condenação da ré em danos morais no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizados pelo INPC e juros de mora de 1% (um por cento) ambos desde a publicação da sentença, confirmando a tutela deferida, e determinando o bloqueio do valor requerido às fls. 302-303/Volume II), e, por fim, condenando a requerida ao pagamento de custas e honorários advocatícios arbitrados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

A empresa requerida apresentou Embargos de Declaração (fls. 321-329/Volume II), os quais foram acolhidos em parte pelo juízo ad quo para determinar que o valor a ser considerado a título de danos materiais seja a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) (fl. 332-Volume II). Inconformada a requerida PROJETO IMOBILIÁRIO ALTOS DO UMARIZAL SPE 64 LTDA., interpôs Recurso de Apelação (fls. 372-404/Volume II).

Alega, inicialmente, a legalidade da cláusula contratual de tolerância que estabeleceu a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega em 180 (cento e oitenta) dias.

Argui que a fixação de lucros cessantes não pode ser presumida, sendo indispensável a demonstração de efetivo potencial de renda que a parte deixou de aferir em virtude de não dispor do bem naquele período, inexistindo dano material.

Sustenta que os apelados não conseguiram demonstrar de que forma o atraso das obras do imóvel teria repercutido na esfera de sua dignidade ensejando dano extrapatrimonial e não apenas mero aborrecimento, pugnando, em caso de eventual manutenção da sentença, pela minoração



do quantum fixado a título de danos morais.

Afirma ainda a inaplicabilidade da multa por descumprimento e o excesso da mesma, sob o argumento de que teria cumprido as determinações judiciais quanto ao pagamento dos lucros cessantes mensalmente, e que a mesma se mostra desproporcional, o que pode acarretar enriquecimento ilícito por parte dos apelados.

Pleiteia assim pelo provimento do recurso em análise, para que reformada a sentença objurgada seja julgado improcedente os pedidos autorais.

O recurso de apelação foi recebido tão somente no efeito devolutivo (fl. 409-Volume III), o que foi posteriormente modificado pelo Egrégio Tribunal de Justiça em sede de Agravo de Instrumento (proc. n. 000675554.2015.814.0000), oportunidade em que a então relatora, Desembargadora Luzia Nadja Guimarães Nascimento Deu Provimento ao referido recurso, a fim de receber o recurso de apelação também no efeito suspensivo (fls. 480-482/versos-Volume III).

Em sede de Contrarrazões (fls. 422-435/Volume III), os recorridos pugnaram pelo desprovimento do recurso manejado.

Coube-me por redistribuição a relatoria do feito (fl. 498/Volume III).

A empresa apelante peticionou (fls. 488-497/Volume III), requerendo a suspensão do feito em razão do deferimento do pedido de recuperação judicial), reiterado em novas petições (fls. 507-508/517-521/539-543/Volume III), o que foi indeferido em decisão de fl. 505-505/verso-Volume III), uma vez que inexistente, nesse momento processual, possibilidade de constrição patrimonial.

É o relatório.

VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, os pressupostos processuais deduzidos pela empresa apelante, tenho-os como regularmente constituídos, razão pela qual conheço dos recursos, passando a proferir voto.

DA INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL



Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, os recursos em exame serão apreciados sob a égide do Código de Processo Civil de 1973, visto que a vergasta decisão foi publicada anteriormente à vigência do Novo Diploma Processual Civil.

MÉRITO

À míngua de questões preliminares, atenho-me ao exame do mérito da demanda.

Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta); a impossibilidade de fixação de lucros cessantes, bem como a ocorrência ou não de atraso na conclusão/entrega de obra a ensejar o pagamento de indenização à título de danos materiais e morais.

Consta das razões deduzidas pela apelante ser legal a cláusula contratual de tolerância que estabeleceu a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega em 180 (cento e oitenta) dias; a impossibilidade de presunção de lucros cessantes; bem como que os apelados não conseguiram demonstrar que o atraso das obras do imóvel repercutiu na esfera de sua dignidade ensejando dano extrapatrimonial e não apenas mero aborrecimento.

Da Cláusula de Tolerância

Prima facie, acerca da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, sabe-se que o contrato referente a aquisição de unidade imobiliária, como no caso em comento, materializa uma relação entre as partes de natureza consumerista.

Assim, tratando-se de relação de consumo, é vedada a estipulação de cláusula contratual que imponha ao consumidor ônus sobremodo desvantajoso em relação ao fornecedor e implique em desequilíbrio na relação contratual, nos termos do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Outrossim, não se evidencia ilegal a previsão em contrato de cláusula de tolerância que prevê o elastecimento do prazo para entrega do imóvel pelo período de 180 (cento e oitenta) dias, visto que além de se tratar de prática comum no âmbito imobiliário, considerando de os inúmeros fatores a ensejarem alterações no andamento da edificação, tais como intempéries, atraso por parte dos fornecedores de materiais, imprevistos inerentes a execução da obra, considera-se, ainda, que nessa hipótese tal possibilidade de prorrogação teria sido livremente pactuada pelos contratantes.

Este é o entendimento adotado por este Egrégio Tribunal, conforme julgado, in verbis:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA JUNTO AS CONSTRUTORAS RÉS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES NO MONTANTE DE R\$ 1100,00 (MIL E CEM REAIS) POR MÊS DE ATRASO E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 11.820,00 (onze mil oitocentos e vinte reais.[...]. PELO TEMPO QUE A RECORRIDA DEIXOU DE USUFRUIR DO IMÓVEL, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ATUALMENTE TODOS OS CONTRATOS, INDISTINTAMENTE, PREVEEM CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA DATA DE ENTREGA, QUE, EM REGRA, É DE ATÉ 180(CENTO E OITENTA) DIAS, PRAZO ESTE ENTENDIDO COMO RAZOÁVEL



PELA JURISPRUDÊNCIA DESTES EGRÉGIOS TRIBUNAIS. RAZÃO AS APELANTES QUANTO A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(2017.01081387-15, 171.886, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-13, Publicado em 2017-03-21). (Grifei).

Da mesma forma tem se posicionado a jurisprudência dos demais Tribunais pátrios:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLAUSULA COM PREVISÃO DE MAIS DE UM PRAZO. INTERPRETAÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE TOLERANCIA. VALIDADE. MORA CONFIGURADA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. 1. Na existência de cláusula contratual que estabelece mais de um prazo para a entrega do imóvel, esta deve ser interpretada de maneira mais favorável ao consumidor, à luz do artigo 47 do CDC. 2. É válida a cláusula de tolerância de 180 dias prevista contratualmente, porquanto a construção civil, comumente, se depara com imprevistos referentes à mão de obra, fornecimento de materiais, dentre outros, razão pela qual não se vislumbra abusividade na referida cláusula de prorrogação quanto ao prazo de entrega da obra. 3. Aplica-se a presunção de dano ao adquirente, nas hipóteses em que a entrega de imóvel 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 suportou lesão em seu patrimônio, devendo ser, portanto, ressarcido financeiramente. 4. O atraso na entrega do imóvel, por fato atribuível à construtora, confere ao promitente-comprador o direito à indenização por lucros cessantes decorrentes da não fruição do bem no período da mora da promitente-vendedora. 5. Recurso parcialmente provido.

(TJ-DF - APC: 20130710098369 DF 0009496-12.2013.8.07.0007, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Data de Julgamento: 11/03/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 19/03/2015). (Grifei).

RECURSO INOMINADO. IMOBILIÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA POR PRAZO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA (180 DIAS) CONTRATADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. LEGALIDADE. DANOS MATERIAIS CONFIGURADOS. CLÁUSULA PENAL UNILATERAL. INVERSÃO DA MULTA LIMITADA A 2%. ART. 51, INCISO XII DO CDC. O prazo estabelecido para a entrega do imóvel foi em 30/03/2012 (fl. 24), com previsão de tolerância de 180 dias (fls. 36). Assim, verifica-se que a parte recorrida detinha expectativa receber o bem em setembro de 2012, tendo sido entregue somente em 07/06/2013 (fl. 101). Tendo em vista a complexidade da obrigação da contratada (execução de obra), a estipulação de prazo de 180 dias de tolerância para seu cumprimento mostra-se legítima e razoável, uma vez que decorre da previsibilidade ocorrências de contratemplos inerentes à atividade da construção civil. Não obstante a legalidade da cláusula de tolerância de prazo, o atraso, no caso concreto, resta configurado a partir de 30/09/2012, impondo-se à recorrida o dever de indenizar os prejuízos sofridos pela recorrente no período de 30/09/2012 a 07/06/2013, sobretudo em razão da comprovada necessidade de aluguel de imóvel no período. [...]. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-RS - Recurso Cível: 71004636973 RS, Relator: Fabiana Zilles, Data de Julgamento: 30/09/2014, Primeira Turma Recursal Cível, Data de Publicação:



Diário da Justiça do dia 02/10/2014). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APELO 1: CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - LEGALIDADE - PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE NÃO ULTRAPASSOU O MERO DISSABOR - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - RESTITUIÇÃO NA FORMA SIMPLES, ANTE A AUSÊNCIA DE PROVA DE MÁ-FÉ - RECURSO NÃO PROVIDO. APELO 2: LEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ QUANTO AO PLEITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM CORRETAGEM - DESPESA DE RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA, QUE EFETIVAMENTE CONTRATOU OS SERVIÇOS DO CORRETOR PARA INTERMEDIAR AS VENDAS - DANOS MATERIAIS - LUCROS CESSANTES - REPARAÇÃO DEVIDA, NA FORMA DE ALUGUERES - PREJUÍZO PRESUMIDO - INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL DE 2% E JUROS DE MORA POR INADIMPLEMENTO - DESCABIMENTO - AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL - EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - PLEITO DE MINORAÇÃO - NÃO CABIMENTO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. É lícita a cláusula de tolerância que estabelece o prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, independentemente de comprovação de caso fortuito ou força maior. 2. Em que pese a expectativa frustrada pelo inadimplemento ser apta a trazer abalo emocional, o atraso na entrega pelo prazo de 2 meses não se afigura como abalo psíquico ensejador de dano moral. (TJ-PR - APL: 13611631 PR 1361163-1 (Acórdão), Relator: Prestes Mattar, Data de Julgamento: 16/06/2015, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1594 29/06/2015). (Grifei).

Desse modo, o exame da ocorrência ou não de atraso na entrega da unidade imobiliária a originar a rescisão do ajuste por inadimplemento contratual da construtora, bem como a indenização à título de danos morais, deve levar em conta o exaurimento do prazo inicial e, sendo previsto em contrato o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, positivado in casu no item 5.1.1 do Ajuste (fl. 50).

Dos Lucros Cessantes

Acerca da fixação de lucros cessantes, impõe-se o reconhecimento da mora da construtora, quando do atraso na entrega do bem além da tolerância contratual, configurada de plano a partir do encerramento deste, sendo devidos alugueis, a título de lucros cessantes, como medida objetiva de aferição daquilo que os compradores/apelados teriam obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel, senão vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO COM APLICAÇÃO DE MULTA. 1. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da



promitente vendedora. Precedentes. 2. Agravo regimental a que se nega provimento com aplicação de multa

(AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014). (Grifei).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador. 2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013). (Grifei).

Destarte, adequada revela-se a fixação de lucro cessantes no caso em apreciação, não se evidenciando excessivo o montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por cada mês de atraso, haja vista encontrar-se dentro do percentual de 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, devendo, entretanto, incidir a partir do exaurimento do prazo final de entrega, incluindo-se neste, consoante já destacado supra, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias estipulado em contrato (Item 5.1.1).

No mais, quanto ao pedido de cessação dos lucros cessantes, importante mencionar que o prazo final deste já encontra-se fixado na sentença, qual seja, até a efetiva entrega das chaves, o que, conforme documento acostado às fls. 412-Volume III), ocorreu em 11/12/2014), não havendo, portanto, necessidade de manifestação desta Corte em relação a essa matéria.

Do Dano Moral

No que concerne a alegação da empresa apelante de que o descumprimento contratual configuraria mero dissabor, inexistindo lesão ao estado emocional, psíquico ou a personalidade dos requerentes/apelados, que justifique a fixação de indenização a título de dano moral.

Cumprir destacar que a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, a presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade entre ambos.

Noutras palavras, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

Nesse sentido, preleciona a doutrina civilista pátria:

"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima".



(FELIPE, Jorge Franklin Alves. Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).

O dano moral, portanto, é lesão que integra os direitos da personalidade, tal como o direito à vida, à liberdade, à intimidade, à privacidade, à honra (reputação), à imagem, à intelectualidade, à integridade física e psíquica, de forma mais ampla a dignidade da pessoa humana.

Nessa esteira, tem-se que configura dano moral aquela lesão que, excedendo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.

O diploma cível pátrio estabelece expressamente em seu art. 186, a possibilidade de reparação civil decorrente de ato ilícito, inclusive nas hipóteses em que o dano seja de caráter especificamente moral.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

No caso sub examine, o contrato de compra e venda de unidade imobiliária firmado entre as partes em 21 de janeiro de 2009 (fls. 35-61/Volume I) estabeleceu como prazo de entrega julho de 2011, entretanto, a entrega do empreendimento concretizou apenas em 14/12/2014. Dessa forma, considerando o aludido período, que perfaz aproximadamente 03 anos, já se ultrapassa o termo originário para a entrega das chaves, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) de tolerância, restando, portanto, incontroverso nos autos a não entrega do imóvel adquirido pelos autores/apelados na data aprazada. E, por conseguinte o inadimplemento contratual.

Com efeito, o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega do imóvel, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem dessa monta cria uma justa expectativa de uso pelos adquirentes, de forma que a sua frustração, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pela construtora na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVO NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. AUSÊNCIA DE PROVA DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA. Recurso conhecido e desprovido.

(2017.01834024-70, 174.393, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-08, Publicado em 2017-05-09) (Grifei).



EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA RECORRENTE A CONFIABILIDADE DE UM NEGÓCIO JURÍDICO DOS MAIS SIGNIFICATIVOS, A AQUISIÇÃO DE SUA MORADIA. MERECE AINDA IMPORTÂNCIA O FATOR DA CHANCE PERDIDA, QUE IMPLICA NA FRUSTRAÇÃO DO NEGÓCIO ALMEJADO, ISTO É, NA NÃO CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO ESCOLHIDO, EM DETRIMENTO DE OUTROS. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(2017.01736900-54, 174.323, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-05-04). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS REPRESENTADOS PELO (LUCRO CESSANTE). PREJUÍZOS PRESUMIDOS (PRECEDENTES - STJ). RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. A r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa. Examinou todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada no importe de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento), ao mês desde a citação (art. 405 do Código de processo Civil) e correção monetária pelo INPC, desde a sentença, obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. (Precedentes). Dano Material representado pelo lucro cessante. A jurisprudência emanada dos Tribunais Pátrios dentre estes o Colendo STJ, 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. Esta indenização corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação, e independe da finalidade afirmada pelos autores. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova. (Precedentes). A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça e desta e. Corte TJP. Deste modo, correta a decisão que arbitrou lucros cessantes a título de alugueis, pois é prática comum do mercado imobiliário. A fixação referente a 0,5% do valor do bem (na época do atraso) desde o vencimento do prazo de entrega, considerada a prorrogação de 180 dias (em agosto de 2014), até a data da efetiva devolução do montante pago anteriormente, tendo em vista a rescisão contratual, atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade,



entendo justa, não se afigurando exacerbado. Não merece acolhida a irresignação das Empresas Apelantes. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação. Confirma-se na integralidade a r. sentença a quo, nos termos da fundamentação exposta. (2017.02644652-73, 177.154, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-19, Publicado em 2017-06-26). (Grifei).

Revela-se, portanto, assente os prejuízos suportados pelos apelados, sendo evidente a frustração destes, que investiram seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel residencial, e passa longo lapso temporal sem receber o Bem, de modo que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial aos compradores, sendo fato gerador de danos morais os sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Deste modo, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, não merecendo reparo a decisão atacada nesse ponto.

Por outro lado, requer a empresa apelante a minoração do quantum a título de danos morais fixados pelo magistrado a quo em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), afirmando que o mesmo encontra-se fora dos parâmetros legais, o que poderia ensejar em enriquecimento ilícito, vedado no ordenamento jurídico vigente.

Como é sabido, a justa definição do importe indenizatório a ser estabelecido em sede dano extrapatrimonial, é sempre uma questão de significativa complexidade, uma vez que inexistente critério objetivo para determinação exata do valor adequado a compensar a dor, o constrangimento, e as demais correlatas lesões a personalidade da pessoa atingida. Nesta senda, imperioso é o ensinamento de Teresa Ancona Lopes de Magalhães:

"A ofensa derivada de lesão a um direito da personalidade não pode ficar impune e, dentro do campo da responsabilidade civil, a sua reparação tem que ser a mais integral possível para que, caso não possam as coisas voltar ao estado em que se encontravam antes, tenha a vítima do dano, pelo menos alguma satisfação ou compensação e, dessa forma, possa ver minorado o seu padecimento". (MAGALHÃES, Teresa Ancona Lopez de. O Dano Estético. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais).

Na verdade, o objetivo da indenização pecuniária decorrente de dano moral, não é repor um desfalque patrimonial, mas representar para o lesionado uma satisfação igualmente moral ou, que seja, psicologicamente capaz de neutralizar ou mitigar em parte o sofrimento impingido.

Como aponta com maestria a eminente civilista Maria Helena Diniz:

"A reparação do dano moral, em regra, é pecuniária, visando neutralizar os sentimentos negativos compensando-os com alegria. O dinheiro seria apenas um lenitivo, que facilitaria a aquisição de tudo aquilo que possa concorrer para trazer ao lesado uma compensação por seus sofrimentos. (DINIZ, Maria Helena. Anotações. Código Civil anotado. São Paulo: Ed. Saraiva).



Inexistindo fundamento para a mensuração objetiva do quantum, deve o julgador arbitrá-lo mediante estimativa que considere a necessidade de, com a quantia, minorar a lesão imposta ao ofendido, sem, contudo, assentar-se em elementos unicamente subjetivos.

Impõe-se, assim, a adoção de critérios mínimos de balizamento para fixação do valor de indenização. Nessa esteira, a doutrina civilista hodierna, elenca além dos tradicionais elementos compensatório e punitivo, a necessidade de se aferir a gravidade do fato, a culpabilidade do agente, a possível culpa concorrente da vítima, a condição econômica do agente e as condições pessoais do ofendido.

No caso em exame, conforme sobejamente abordado pelo recorridos, tem-se que os mesmos adquiriram o imóvel com escopo de materializar o sonho da casa própria, sendo este frustrado pelo injustificado atraso da obra.

Ocorre que, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se desarrazoado o quantum indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), por revelar-se excessivo, em dissonância, inclusive aos parâmetros estabelecidos por este Tribunal de Justiça em casos similares, conforme julgados in verbis:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. QUANTUM INDENIZATÓRIO. DANOS MORAIS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. No caso dos autos, o valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em decorrência do atraso na entrega do imóvel, não desrespeita aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser mantido. 2. Não há de falar em redução da condenação em danos morais [...]. 3. Recurso conhecido e desprovido. (2017.00997192-12, 171.693, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-07, Publicado em 2017-03-16). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MATERIAIS MORAIS CONFIGURADOS. DEVER DE INDENIZAR. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO PELO JUÍZO ORIGINÁRIO PARA R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS) PARA CADA UM DOS AUTORES, ATENDE OS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE DE ACORDO COM AS PECULIARIDADES DO CASO APRESENTADO. CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

(2017.05108441-09, 183.738, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-11-21, Publicado em 2017-11-29). (Grifei).

Evidencia-se, assim, que conforme entendimento sedimentado por este Egrégio Tribunal os valores fixados a título de danos morais decorrentes de atraso de obra, oscilam, em regra, entre o mínimo de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e o máximo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), de acordo com as peculiaridades do caso concreto, o que revela a necessidade de minoração do quantum indenizatório fixado na sentença de piso.



Dessa forma, considerando as peculiaridades do caso em comento, entendo que o montante indenizatório fixado à título de dano moral deve ser reduzido para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), nos termos da jurisprudência desta Corte.

Multa por Descumprimento

Sustenta ainda a empresa apelante o descabimento das astreintes fixadas pelo magistrado a quo, sob a alegação de que não houve descumprimento da decisão que determinou o pagamento dos lucros cessantes, salientando ainda que a mesma se mostra excessiva, podendo incorrer em enriquecimento sem causa, vez que extrapola inclusive o valor atribuído a causa.

Da análise dos autos, observa-se que o magistrado de 1ª grau deferiu em parte a tutela pretendida na inicial, a fim de determinar o pagamento de lucros cessantes a partir de junho de 2012, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (fls. 128-129/versos-Volume I), posteriormente majorada para R\$ 3.000,00 em decisão proferida em agosto de 2013 (fl. 293-Volume II), em razão de informações dos apelados acerca do descumprimento da determinação judicial por parte da empresa apelante.

Nessa senda, impende ressaltar que não há nos autos petições advindas da empresa apelante informando ao juízo a quo acerca do cumprimento do que já havia sido determinado desde junho de 2012, peticionando tão somente em novembro de 2014 (fls. 334-335/Volume II), ou seja, após a prolação da sentença, a fim de juntar aos autos comprovantes de pagamentos realizados desde novembro de 2012 (fls. 337-367 Volume II), de modo que, a priori, resta incontroverso, no mínimo, o período de descumprimento de 4 (quatro meses).

Assim, caracterizado o descumprimento da decisão proferida às fls. 128-129/versos-Volume I), o período em que ocorreu deverá ser corretamente aferido em sede de liquidação de sentença.

Já em relação ao argumento de que o montante fixado pelo magistrado quanto as astreintes seria excessivo, qual seja, R\$ 1.502.499,99 (um milhão quinhentos e dois mil quatrocentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos), entendo que assiste razão a recorrente, considerando que o valor atribuído a causa é de R\$ 597.696,73 (quinhentos e noventa e sete mil seiscientos e noventa e seis reais e setenta e três centavos), valor total do bem, conforme consta do contrato firmado.

Nesse sentido, em que pese não se mostrar exacerbado o valor fixado a título de multa diária, inicialmente fixado em R\$ 1.000,00 (um mil reais), posteriormente majorado para R\$ 3.000,00 (três mil reais), faz-se mister estabelecer um limite a ser observado quanto as astreintes, a fim de que não ultrapasse o valor da causa, considerando o caráter acessório da multa.

O Ministro Luís Felipe Salomão proferiu decisão terminativa no REsp 1.284.683-BA, deixando assente que a execução da multa cominatória deve observar como teto máximo o valor da obrigação principal, in verbis:

RESPONSABILIDADE CIVIL. INSCRIÇÃO INDEVIDA EM CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. DANOS MORAIS. VALOR DA CONDENAÇÃO. REDUÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. SUMULA 362/STJ. JUROS DE MORA.



SÚMULA 54/STJ. APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 461, § 4º, DO CPC. VALOR TOTAL. LIMITAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. CONHECIDO E PROVIDO.

(...)

3. Em princípio, o valor das astreintes não pode ser revisto em sede de recurso especial, em face do óbice da Súmula 7/STJ. Contudo, em situações excepcionais, nas quais o exagero na fixação configura desrespeito aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, a jurisprudência deste Tribunal afasta a vedação da Súmula 7/STJ para reduzir e adequar a multa diária.

4. No caso, o valor da multa, por si só, não se mostra elevado, ante a capacidade de solvência do agravado, sendo, ao mesmo tempo, o suficiente a compeli-lo a manter-se obediente à ordem judicial.

5. Todavia, cabe fixar um teto máximo para a cobrança da multa, pois o total devido a esse título não deve distanciar-se do valor da obrigação principal.

6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido (decisão publicada no DJe em 04.09.12).

Assim, entendo que as astreintes devem ter como teto máximo o valor total do bem constaste do contrato firmado entre as partes, devendo ser corretamente aferido também em sede de liquidação de sentença.

Por fim, quanto ao pedido de desbloqueio do valor da multa, urge consignar que, conforme documentos de fls. 318-320/Volume III, encontra-se bloqueado tão somente a quantia de R\$ 6.547,46 (seis mil quinhentos e quarenta e sete reais e quarenta e seis centavos), de modo que, visando resguardar também os interesses dos recorridos ao final do processo, bem assim haver indícios de que os valores a serem aferidos em sede de cumprimento de sentença serão superiores a quantia encontrada nas contas da empresa apelante, deve ser mantido o bloqueio, não se caracterizando prejuízo a ser suportado por aquela, até a fase processual posterior.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, CONHEÇO do Recurso de e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para: Declarar a legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, sendo o exaurimento desta o marco inicial do efetivo atraso da obra, inclusive para efeito de incidência dos lucros cessantes.

Minorar a quantia fixada a título de danos morais, de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Reconhecer o descumprimento da decisão proferida às fls. 128-129/versos-Volume I, contudo, o período deverá ser aferido em sede de liquidação de sentença.

Reconhecer como excessivo o montante de R\$ 1.502.499,99 (um milhão quinhentos e dois mil quatrocentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos) a título de astreintes, ficando estabelecido que a multa não ultrapasse o valor total do imóvel, a ser corretamente aferido em sede de liquidação de sentença, mantendo-se a sentença objurgada em seus demais termos.



É como voto.

Belém, 26 de fevereiro de 2019

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora