



ACÓRDÃO N. DJE:  
APELAÇÃO CÍVEL N. 0063558-95.2013.8.14.0301  
APELANTE: CRISTIANA HUHN NUNES DE ALMEIDA  
ADVOGADO: DENIS VERBICARO SOARES – OAB/PA 08.265  
APELADO: CONSTRUTORA VILLAGE LTDA.  
ADVOGADO: LUIZ FERNANDO MAUES OLIVEIRA – OAB/PA 14.802-B  
ADVOGADO: LUIZ ISMAELINO VALENTE – OAB/PA 12.867  
ADVOGADO: RAPHAEL MAUES OLIVEIRA – OAB/PA 10.937  
ADVOGADA: ROSA HELENA IZABEL LIMA GOMES – OAB/PA 21.015  
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA  
RELATORA: DES<sup>a</sup>. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

### EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – SENTENÇA TERMINATIVA – PERDA SUPERVENIENTE DE OBJETO – INOCORRÊNCIA – DECISÃO REFORMADA – CAUSA MADURA – ART. 1.013, §§ 1º E 3º, INCISO I, DO CPC/2015 – EXAME IMEDIATO DO MÉRITO DA AÇÃO – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS – VALIDADE – 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 – QUANTUM INDENIZATÓRIO – R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – LUCROS CESSANTES – PRESUMIDO – 0,5 (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO – CONDENAÇÃO DA CONSTRUTORA APELADA AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1 – Cinge-se a controvérsia recursal à ocorrência de perda superveniente de objeto e de interesse processual da autora/apelante face a decretação de rescisão de contrato em sede de ação resolutória; a possibilidade de julgamento imediato do mérito da ação de conhecimento na hipótese de reforma do decisum primevo; e a ocorrência de atraso de obra a ensejar reparação de natureza material e moral.

2 – A procedência da ação de rescisão de contrato (Processo n. 0023082-78.2014.8.14.0301), aforada pela construtora, ora apelada, não desconstitui o interesse processual da promitente compradora, ora apelante, quanto aos pleitos indenizatórios, mas tão somente acerca do pedido de congelamento do saldo devedor que tornou-se despiciendo, visto que a posterior rescisão do contrato não elide a eventual ocorrência do atraso de obra na vigência do ajuste a ensejar a reparação.

3 – Considerando o exaurimento da fase instrutória, revela-se despiciendo o retorno do feito ao primeiro grau, porquanto a lide apresenta condições de ser julgada nesta instância, já que madura a matéria posta em debate, permitindo, neste momento, a apreciação do mérito da questão, nos termos do art. 1.013, §§ 1º e 3º, inciso I, do CPC/2015.

4 – Não se revela abusiva a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias prevista em contrato, visto que além de se tratar de prática comum no



âmbito imobiliário, considerando os inúmeros fatores a ensejarem alterações no andamento da edificação, tal possibilidade de prorrogação foi livremente pactuada pelos contratantes, sendo sua legalidade entendimento pacífico na jurisprudência pátria.

5 – 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, que em observância aos parâmetros da jurisprudência desta Corte, fixo em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

6 – Faz jus a apelante ao recebimento dos alugueis que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo das construtoras, à título de lucros cessantes que fixo em 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, a contar do exaurimento da cláusula de tolerância até a data de conclusão da obra.

7 – Recurso de Apelação Conhecido e Provido para:

7.1 – Reformar a sentença vergastada para nos termos do art. 1.013, §3º, inciso I do CPC/2015, julgar no mérito da ação de conhecimento, procedente a exordial, extinguindo o feito, com fundamento no art. 487, inciso I do CPC/2015, condenando a requerida/apelada ao pagamento de indenização à título de danos morais no montante de R\$10.000,00 (dez mil reais) e, ao pagamento de alugueis à título de lucros cessantes no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, a contar do exaurimento da cláusula de tolerância até a data de conclusão da obra, ambos corrigidos nos termos da fundamentação.

7.2 – Condenar, ainda, a construtora requerida/apelada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, com fulcro no art. 85 do CPC/2015.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na Sessão Ordinária realizada em 26 de março de 2019, na presença do Exmo. Representante da Doutra Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em CONHECER e DAR PROVIMENTO ao Recurso de Apelação nos termos do voto da Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**  
Desembargadora Relatora



APELAÇÃO CÍVEL N. 0063558-95.2013.8.14.0301  
APELANTE: CRISTIANA HUHNNUNES DE ALMEIDA  
ADVOGADO: DENIS VERBICARO SOARES – OAB/PA 08.265  
APELADO: CONSTRUTORA VILLAGE LTDA.  
ADVOGADO: LUIZ FERNANDO MAUES OLIVEIRA – OAB/PA 14.802-B  
ADVOGADO: LUIZ ISMAELINO VALENTE – OAB/PA 12.867  
ADVOGADO: RAPHAEL MAUES OLIVEIRA – OAB/PA 10.937  
ADVOGADA: ROSA HELENA IZABEL LIMA GOMES – OAB/PA 21.015  
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA  
RELATORA: DES<sup>a</sup>. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
EXPEDIENTE: 2<sup>a</sup> TURMA DE DIREITO PRIVADO

### RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO CÍVEL interposto por CRISTIANA HUHNNUNES DE ALMEIDA inconformada com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 7<sup>a</sup> Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da AÇÃO COMINATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, ajuizada por si contra CONSTRUTORA VILLAGE LTDA., extinguiu o feito sem resolução de mérito.

Em sua exordial (fls. 02-18), narrou a autora/apelante ter adquirido junto a requerida a unidade comercial n. 1.302, no empreendimento Village Boulevard, no valor total de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), com previsão de entrega para abril de 2011, o que não teria sido observado pela construtora.

Acrescentou, ainda, a responsabilidade objetiva da empresa requerida diante da suposta prática abusiva, bem como a configuração de danos morais e materiais, estes na forma de lucros cessantes.

Pleiteou, assim, a procedência da exordial para invertendo-se o ônus da prova, determinar o congelamento do saldo devedor; e a condenação da requerida em danos materiais, morais, lucros cessantes e a pagamento de multa contratual.

Juntou a requerente, documentos às fls. 55-104 dos autos.



Em decisão de fls. 105, deferiu o juízo ad quo o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, para determinar à requerida que procedesse o pagamento de lucros cessantes no valor mensal atualizado de R\$ 1.000,00 (mil reais), a contar de 28/10/2011 a 31/10/2013 (data de ajuizamento da demanda).

Em contestação (fls. 154-180), aduziu a construtora requerida a impossibilidade de inversão do ônus da prova; a existência de cláusula de tolerância; a inexistência de danos materiais, morais e, ausência de comprovação de fato a ensejar lucros cessantes.

Juntou a requerida, documentos às fls. 181-222 dos autos.

Em petição de fls. 224/225, informou a requerida que em 12/03/2014 foi expedido o Habite-se referente ao empreendimento no qual fica situado a unidade adquirida pela autora.

Em petição de fls. 227, requisitou a autora a juntada de documento para demonstrar que não houve a entrega da unidade.

Em Audiência Preliminar (fls. 257-258), na qual restou infrutífera a tentativa de conciliação, foi determinada a reunião do presente feito com o Processo n. 00230827820148140301, dando a autora por citada, para querendo, oferecer contestação.

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (fls. 305-306), que extinguiu o feito sem resolução de mérito, com fulcro no art. 485, inciso VI do CPC/2015, em razão da perda superveniente de objeto face a decretação de resolução do contrato em sede do Processo n. 00230827820148140301.

Condenou, ainda, a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Inconformada, a requerente CRISTIANA HUHN NUNES DE ALMEIDA interpôs Recurso de Apelação (fls. 307-347).

Alega ser indevida a rescisão do contrato, visto ter cumprido irrestritamente o ajuste, tendo havido descumprimento pela construtora apelada ao não entregar bem no prazo pactuado.

Aduz que a construtora apelada não poderia exigir o pagamento das parcelas posteriores ao prazo de entrega do imóvel, sem antes entregar as chaves do empreendimento.

Argui incidir na hipótese a teoria do adimplemento substancial do contrato, haja vista que teria efetuado o pagamento de aproximadamente 70% (setenta por cento) do valor do imóvel.

Arrazoa que reconhecido o equívoco do julgador primevo, deve ser procedido na hipótese o imediato julgamento do mérito da demanda com incidência art. 1.013, §3º do CPC/2015.

Argumenta que constatada a ocorrência de atraso na entrega da obra, e presumida a incidência de lucros cessantes e dos danos materiais emergente e extrapatrimoniais. Pugna, assim, pelo provimento do recurso para reformando a sentença vergastada, julgar procedente a pretensão exordial.

Em sede de contrarrazões (fls. 357-382), aduz a construtora requerida/apelada ser irrepreensível a sentença vergastada, razão pela qual, pugna por sua manutenção integral.

Após regular distribuição, coube-me a relatoria do feito (fl. 384).

Instada as partes sobre a possibilidade de conciliação (fl. 386), transcorreu



---

in albis o prazo para manifestação (fl. 387).

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em pauta para julgamento.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
Desembargadora – Relatora

## VOTO

### JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pela apelante, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

### 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 deste, visto que a vergasta decisão foi



publicada já na vigência do Novo Diploma Processual Civil.

## QUESTÕES PRELIMINARES

Face a ausência de questões preliminares, atendo-me ao exame do mérito da demanda.

## MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal à ocorrência de perda superveniente de objeto e de interesse processual da autora/apelante face a decretação de rescisão de contrato em sede de ação resolutória; a possibilidade de julgamento imediato do mérito da ação de conhecimento na hipótese de reforma do decisum primevo; e a ocorrência de atraso de obra a ensejar reparação de natureza material e moral.

Consta das razões deduzidas pela ora apelante ter sido equivocada a extinção do feito por perda superveniente de objeto; que reconhecido o equívoco do julgador primevo, deve ser procedido na hipótese o imediato julgamento do mérito da demanda com incidência art. 1.013, §3º do CPC/2015; bem como que constatada a ocorrência de atraso na entrega da obra, e presumida a incidência de lucros cessantes e dos danos materiais emergente e extrapatrimoniais.

### I – Das Matérias Alheias ao Feito

Ab inítkio, cumpre esclarecer que as matérias pertinentes ao mérito da rescisão do contrato; ao eventual inadimplemento da promitente compradora e a ocorrência ou não do adimplemento substancial do ajuste, arguidas pela autora/apelante em sede de apelação, dizem respeito a ação de rescisão de contrato (Processo n. 0023082-78.2014.8.14.0301), revelando-se alheias e este feito, revelando-se, portanto, despicienda e obstada sua apreciação no processo em epígrafe.

### II – Da Perda Superveniente de Objeto

Compulsando os autos, evidencia-se que a promitente compradora, ora apelante, ajuizou a presente ação indenizatória objetivando entre outros a condenação da construtora apelada ao pagamento de reparação por danos morais e materiais em razão do atraso na entrega do empreendimento objeto do contrato.

Posteriormente, a construtora, ora apelada, aforou ação de rescisão de contrato (Processo n. 0023082-78.2014.8.14.0301) com escopo de desconstituir o negócio jurídico entabulado entre as partes em razão do não pagamento pela promitente compradora da parcela referente às chaves do imóvel.

Os referidos processos tramitaram por dependência no mesmo juízo de origem, tendo magistrado de piso julgado procedência a ação de rescisão de contrato aforada pela construtora, outrossim, face a procedência do pleito resolutório, entendeu ter havido perda superveniente de objeto da ação indenizatória em epígrafe, extinguindo o feito sem resolução de



mérito por ausência de interesse processual.

Acerca do interesse processual ensina Moacyr Amaral dos Santos:

Por outras palavras, há o interesse de agir, de reclamar a atividade jurisdicional do Estado, para que se tutele o interesse primário, que de outra forma não seria protegido. Por isso mesmo o interesse de agir se confunde, de ordinário, com a necessidade de se obter o interesse primário ou direito material pelos órgãos jurisdicionais.

Diz-se, pois, que o interesse de agir é um interesse secundário, instrumental, subsidiário, de natureza processual, consistente no interesse ou necessidade de obter uma providência jurisdicional quanto ao interesse substancial contido na pretensão.

(SANTOS, Moacyr Amaral. Primeiras Linhas de Direito Processual Civil. 22ª ed., Saraiva: São Paulo, 2002, p. 170).

Com efeito, máxima vênia, o entendimento perfilhado pelo juízo primevo, tenho que a procedência da ação de rescisão de contrato (Processo n. 0023082-78.2014.8.14.0301), aforada pela construtora, ora apelada, não desconstitui o interesse processual da promitente compradora, ora apelante, quanto aos pleitos indenizatórios, mas tão somente acerca do pedido de congelamento do saldo devedor que tronou-se despiciendo, visto que a posterior rescisão do contrato não elide a eventual ocorrência do atraso de obra na vigência do ajuste a ensejar a reparação.

Desta forma, verifica-se ter o juízo de primeiro grau incorrido em equívoco na sentença recorrida, razão pela qual, impõe-se a cassação do decisum vergastado e da decretada extinção do feito sem resolução de mérito.

### III – Da Causa Madura

Noutra ponta, evidenciado a inoccorrência de perda superveniente de objeto da ação indenizatória por ausência de interesse processual e, por conseguinte o equívoco do julgador primevo ao extinguir a ação de conhecimento sem resolução de mérito, deve-se averiguar a necessidade de retorno dos autos ao juízo de origem ou a possibilidade de análise do mérito da causa, com base no art. 1.013, §1º do Novo Código de Processo Civil, segundo o qual:

Art. 1.013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada.

§ 1º Serão, porém, objeto de apreciação e julgamento pelo tribunal todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido solucionadas, desde que relativas ao capítulo impugnado.

Cumpre destacar, ainda, que o aludido dispositivo prevê expressamente o exame do mérito da demanda originária quando o juízo ad quem reformar sentença terminativa, ou seja, as que extinguiram o feito com fundamento no art. 485 do CPC/2015, como ocorreu in casu, senão vejamos:

Art. 1.013 [...].

[...]

3º Se o processo estiver em condições de imediato julgamento, o tribunal deve



decidir desde logo o mérito quando:

I – reformar sentença fundada no art. 485;

Na hipótese dos autos, considerando o exaurimento da fase instrutória, revela-se despiciendo o retorno do feito ao primeiro grau, porquanto a lide apresenta condições de ser julgada nesta instância, já que madura a matéria posta em debate, permitindo, neste momento, a apreciação do mérito da questão.

#### IV – Do Mérito da Ação de Conhecimento

Antes de adentrar o mérito da ação originária, impõe-se rememorar brevemente o inter processual.

A autora/apelante ajuizou a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais (fls. 02-18), afirmando, em síntese, ter adquirido junto a requerida a unidade comercial n. 1.302, no empreendimento Village Boulevard, no valor total de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), com previsão de entrega para abril de 2011, o que não teria sido observado pela construtora.

Pugnou, assim, a procedência da exordial para invertendo-se o ônus da prova, determinar o congelamento do saldo devedor; e a condenação da requerida em danos materiais, morais, lucros cessantes.

Em sede de contestação (fls. 154-180), aduziu a construtora requerida/apelada, em suma, a impossibilidade de inversão do ônus da prova; a existência de cláusula de tolerância; a inexistência de danos materiais, morais e, ausência de comprovação de qualquer fato a ensejar lucros cessantes, razão pela qual, pleiteou a total improcedência da exordial.

Outrossim, conforme já perfilhado alhures, em razão da rescisão do contrato decretada no âmbito do Processo n. 0023082-78.2014.8.14.0301, o interesse processual da autora/apelante, subsiste apenas quanto aos pleitos indenizatórios (danos morais e materiais), matérias as quais passo a apreciar.

#### Da Cláusula de Tolerância

Prima facie, acerca das cláusulas 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 os inúmeros fatores a ensejar 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 DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL. 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).

Deste modo, o exame da ocorrência ou não de atraso na entrega da unidade imobiliária a originar a reparação de natureza material e extrapatrimonial, deve levar em conta o exaurimento do prazo inicial, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias que no Contrato de Promessa de Compra e Venda (fls. 54-63) pactuado entre as partes encontra-se previsto no Item 32 (fl. 60).

#### Do Atraso de Obra e do Dano Extrapatrimonial

Como é sabido 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 promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes em 09/05/2007 (fls. 54-63) estabeleceu como prazo de entrega da obra Cláusula VIII, abril de 2011, mais o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias previsto no Item 32 do mesmo instrumento, ou seja, o prazo final era novembro de 2011.

No entanto, conforme demonstrado pela própria construtora requerida/apelante (fl. 226), a conclusão da obra com a expedição do Habite-se, ocorreu apenas em 12/03/2014, ou seja, após o ajuizamento da ação de conhecimento e antes da resolução do contrato decretada no processo n. 0023082-78.2014.8.14.0301, bem como, insta destacar, quando já ultrapassado aproximadamente 27 (vinte e sete) meses no prazo limite de conclusão.

Dessa forma, resta incontroverso nos autos a não entrega do imóvel adquirido pela autora/apelante na data aprazada, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) de tolerância previsto em contrato.

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 pela adquirente, 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 TJPA. Desse 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 pela apelante, sendo evidente a frustração desta, que investiu seus recursos para adquirir um imóvel, encontrando-se até a data originalmente apazada, adimplente com suas obrigações e, passa longo lapso temporal sem receber o bem, de modo que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial a compradora/apelante, 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.

#### Do Quantum Indenizatório

Caracterizado o dever de reparação extrapatrimonial impõe-se a fixação do quantum indenizatório.

Com efeito, 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.

Dessa forma, verifica-se que nas hipóteses de definição de danos morais decorrentes de atraso na entrega de obra, este Egrégio Tribunal tem fixado como parâmetro o importe indenizatório entre R\$8.000,00 (oito mil reais) a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), consoante precedentes in verbis:

**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).

**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).



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.

(2017.00679893-48, 170.790, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-02-20, Publicado em 2017-02-23). (Grifei).

Dessa maneira, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, os parâmetros perfilhados por esta Corte, bem como em atenção as peculiaridades do caso em análise, revela-se adequado o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária pelo INPC/IBGE e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a sua fixação.

#### 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 a compradora/apelante teria 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).

Outrossim, acerca da variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, essa é consagrada pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo da construtora

Nesse sentido, recente julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.** 1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado. 2. Em função dessa violação contratual, o juízo a quo determinou às agravantes que pagassem, a título de lucros cessantes, 1% (um por cento) do valor do imóvel; determinou que fosse aplicada a taxa de correção pelo INCC ou IPCA, sobre o saldo devedor, sendo aplicado o menor; por fim, deferiu o pedido para que a os agravantes pagassem mensalmente 0,5% por cento do valor do imóvel, referente à cláusula penal, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais). 3. Agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada em relação ao pagamento de lucros cessantes, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano. 4. Em relação ao argumento de que no contrato já havia previsão de pagamento de 0,5% do preço da unidade e que, portanto, não caberia o pagamento de alugueis mensais, não se sustenta, pois tal previsão refere-se a cláusula penal, cuja natureza é distinta da dos lucros cessantes e portanto, podem cumular. 5. Considero justo e razoável o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual mantenho o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada. 6. As agravantes alegam a impossibilidade de substituição do índice de correção monetária, alegando que deve ser aplicado o INCC, por ser o índice contratualmente adotado. 7. Contudo, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do imóvel é cabível a utilização do IPCA, quando este é mais vantajoso para o consumidor em relação ao INCC. 8. **RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**

(2017.03777104-45, 180.167, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-08, Publicado em 2017-09-05). (Grifei).

Destarte, em atenção aos parâmetros consagrados pelo Superior Tribunal de Justiça, tenho ser adequado a fixação de alugueis à título de lucros cessantes no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do contrato, a contar do exaurimento da cláusula de tolerância até a data de conclusão da obra, qual seja, 12/03/2014, com correção monetária pelo INPC/IBGE e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação.



### Dos Ônus Sucumbenciais

Por fim, ante a reforma do decisum vergastado e a procedência da exordial, impõe-se a inversão a modificação dos ônus sucumbenciais, recaindo, assim, sobre a construtora requerida/apelada o múnus de pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

### DISPOSITIVO

Ante o exposto, CONHEÇO do Recurso de Apelação e DOU-LHE PROVIMENTO reformando sentença vergastada para nos termos do art. 1.013, §3º, inciso I do CPC/2015, julgar no mérito da ação de conhecimento, PROCEDENTE A EXORDIAL, extinguindo o feito, com fundamento no art. 487, inciso I do CPC/2015, condenando a requerida/apelada ao pagamento de indenização à título de danos morais no montante de R\$10.000,00 (dez mil reais) e, ao pagamento de alugueis à título de lucros cessantes no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, a contar do exaurimento da cláusula de tolerância até a data de conclusão da obra, ambos corrigidos nos termos da fundamentação.

Condeno, ainda, a construtora requerida/apelada o múnus de pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, com fulcro no art. 85 do CPC/2015.

É como voto.

Belém, 26 de março de 2019.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**  
Desembargadora – Relatora