



APELAÇÃO CÍVEL N. 0078668-37.2013.8.14.0301  
APELANTE/APELADO: CARLOS OSCAR MACEDO GUIMARÃES; MILENA TEIXEIRA GUIMARÃES  
ADVOGADOS: CADMO BASTOS MELO JUNIOR, OAB/PA 4.749; LUIZ GUSTAVO DIAS FERREIRA, OAB/PA 18.466  
APELADO/APELANTE: AMBIENTA SPE CONSTRUÇÃO LTDA  
ADVOGADOS: DIOGO DE AZEVEDO TRINDADE, OAB/PA 11.270; RICARDO CALDERARO ROCHA, OAB/PA 17.619  
APELADA: ENGETOWER ENGENHARIA LTDA  
ADVOGADA: LAYSE MARIANA ESTUMANO DE MORAES  
APELADO: CHÃO E TETO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA  
ADVOGADOS: RAFAEL MELO BATISTA, OAB/PA 16.019; THIAGO AUGUSTO OLIVEIRA DE MESQUITA  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

#### EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA ATÉ O LIMITE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS – VALIDADE – CONSTATAÇÃO DE ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL – DEVER DE REPARAÇÃO MATERIAL E MORAL - LUCROS CESSANTES DEVIDO – VALOR DO ALUGUEL ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELOS ESPECIALISTAS E PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA – RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA – CABIMENTO – CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR – MERA RECOMPOSIÇÃO DA MOEDA - DANO MORAL – CONFIGURAÇÃO – ATRASO QUE CAUSOU DESGASTE EMOCIONAL QUE ULTRAPASSA MERO DISSABOR – QUANTUM ARBITRADO DE FORMA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL - RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.

1 – Da Cláusula de Tolerância: não se evidencia ilegal a disposição 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 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.

1.1- No presente caso, verifica-se que a previsão de prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias do prazo de entrega da unidade imobiliária (cláusula 28ª – primeira parte), já objetiva compensar a ocorrência de fatos inerentes a construção civil que eventualmente possam ensejar o retardamento da obra, razão pela qual, se revela abusiva a previsão de prorrogação por mais 180 (cento e oitenta) dias, conforme prevê a segunda parte da referida cláusula 28ª do contrato.



1.2-Desse modo, o exame da ocorrência ou não de atraso na entrega da unidade imobiliária a originar o dever de reparação material e moral, deve levar em conta o exaurimento do prazo inicial, acrescido apenas do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias que se encontra previsto na Cláusula 28ª (primeira parte) do Contrato de Promessa de Compra e Venda pactuado entre as partes litigantes (fls. 46).

2-Do atraso na entrega da obra: Conforme se depreende, inicialmente, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel (fls. 39-50) no dia 14/09/2010, no qual por meio da cláusula 28ª, ficou estabelecido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para conclusão das obras, a contar da aprovação do financiamento bancário pelo agente financeiro.

2.1-Ocorre que, posteriormente, no contrato de compra e venda com alienação fiduciária (93-109), firmado em 29/11/2012, ficou acertado, na cláusula B4, o prazo de 10 (dez) meses para a conclusão das obras, devendo tal cláusula prevalecer sobre a primeira acima citada, disposta no contrato de promessa de compra e venda, isto porque como os referidos dispositivos dispõem sobre a mesma matéria, qual seja, o prazo, tal circunstância deve ser entendida como uma espécie de repactuação entre as partes, no qual ficou estabelecido um novo prazo para entrega das obras, qual seja, 10 (dez) meses, a contar da aprovação do financiamento.

2.2-Nesse sentido, considerando o termo de financiamento firmado na data de 29/11/2012, bem como o prazo estabelecido para conclusão das obras (10 dez meses), e ainda o prazo de tolerância até o limite de 180 (cento e oitenta) dias, tem-se que o prazo fatal para entrega da obra, se deu no dia 29/03/2014, entretanto, a entrega efetiva do imóvel só se deu em 2015, fato que demonstra de forma cristalina o atraso na entrega do imóvel, configurado a partir do término da prazo de tolerância até a data da efetiva entrega do imóvel, período este que deverá ser regularmente encontrado em sede de liquidação de sentença.

2.3- Assim o comprovado atraso na entrega do imóvel, faz nascer o direito dos promitentes compradores de serem indenizados, tanto a título de danos materiais como a título de danos morais.

3-Dos Lucros Cessantes: 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

3.1-Destarte, adequada revela-se a fixação de lucros cessantes no caso em apreciação, não se evidenciando excessivo o montante arbitrado, posto que além de fixado dentro do parâmetro estabelecido pela Jurisprudência Pátria, observa os valores referentes aos contratos de locação e recibos de pagamento de alugueis.

4-Da Restituição dos Valores Pagos a Título de Taxa de Evolução da Obra:No que concerne ao pedido de restituição dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra pelos autores, tem-se que muito embora não sejam as construtoras apelantes responsáveis pela cobrança direta de tais valores, uma vez que prevista no contrato de financiamento formalizado junto à instituição financeira, não se revela



ilegal, já que tal múnus persiste somente em razão do atraso na entrega do empreendimento.  
4.1-Dessa forma, nesta parte, merece reforma a sentença, a fim de determinar a restituição, pelas construtoras requeridas, dos valores pagos à título de taxa de evolução de obra, a partir do efetivo atraso na entrega do imóvel, ou seja, após o exaurimento da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias até a data da efetiva entrega, devendo a restituição ocorrer na forma simples e não em dobro.

5-Do Congelamento do Saldo Devedor: Consoante orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, não se revela possível congelar a correção monetária do saldo devedor, mesmo durante o período de mora da construtora, isto porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa dos compradores/autores.

6-Do Dano Moral: No caso sub examine, restou configurado a mora por parte das construtoras requeridas, mesmo considerando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, fato que caracteriza o inadimplemento contratual das construtoras apelantes.

6.1-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 pelo adquirente, de forma que a sua frustração, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

7-Do Quantum Indenizatório: Observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se adequado o quantum indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devendo a sentença ora vergastada ser mantida nesta parte, ainda mais quando se verifica que tal quantia não configura uma premiação, nem mesmo uma importância insuficiente para concretizar a pretendida reparação civil.

8-Recursos conhecidos e parcialmente providos, para reformar a sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/Pa, tão somente a fim de declarar a legalidade da cláusula de tolerância no limite de 180 (cento e oitenta) dias, sendo o exaurimento desta, o marco inicial do efetivo atraso da obra, inclusive para incidência dos lucros cessantes, bem como para determinar a restituição, na forma simples, dos valores pagos, à título de taxa de evolução de obra, a partir do efetivo atraso na entrega do imóvel, mantendo os demais termos do decisum ora vergastado.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, tendo como apelante/apelado CARLOS OSCAR MACEDO GUIMARÃES; MILENA TEIXEIRA GUIMARÃES e apelado/apelante AMBIENTA SPE CONTRUÇÃO LTDA e apelados ENGETOWER ENGENHARIA LTDA e CHÃO E TETO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma



---

de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em CONHECER DOS RECURSOS E DAR-LHES PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Belém (PA), 30 de abril de 2019.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
Desembargadora – Relatora

APELAÇÃO CÍVEL N. 0078668-37.2013.8.14.0301  
APELANTE/APELADO: CARLOS OSCAR MACEDO GUIMARÃES; MILENA TEIXEIRA GUIMARÃES  
ADVOGADOS: CADMO BASTOS MELO JUNIOR, OAB/PA 4.749; LUIZ GUSTAVO DIAS FERREIRA, OAB/PA 18.466  
APELADO/APELANTE: AMBIENTA SPE CONSTRUÇÃO LTDA  
ADVOGADOS: DIOGO DE AZEVEDO TRINDADE, OAB/PA 11.270; RICARDO



CALDERARO ROCHA, OAB/PA 17.619  
APELADA: ENGETOWER ENGENHARIA LTDA  
ADVOGADA: LAYSE MARIANA ESTUMANO DE MORAES  
APELADO: CHÃO E TETO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA  
ADVOGADOS: RAFAEL MELO BATISTA, OAB/PA 16.019; THIAGO AUGUSTO OLIVEIRA DE MESQUITA  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

## RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recursos de APELAÇÃO interpostos por CARLOS OSCAR MACEDO; MILENA TEIXEIRA GUIMARÃES; AMBIENTA SPE CONSTRUÇÃO LTDA, inconformados com a Sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/Pa, que nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, julgou parcialmente procedente a demanda, para declarar a abusividade da cláusula de prorrogação de 180 (cento e oitenta) mais 180 (cento e oitenta) dias de entrega do imóvel, condenando as requeridas solidariamente ao pagamento de danos materiais na modalidade de lucros cessantes no importe de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por mês de atraso desde 29/09/2013 até a data da efetiva entrega, devidamente atualizado, condenando ainda ao pagamento de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por danos morais, devidamente atualizado, indeferindo o pedido de devolução da taxa de evolução de obra e da entrega do bem, bem como condenando as requeridas ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios no montante de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

Os autores ajuizaram a ação acima mencionada (fls. 02-27), aduzindo que adquiriram das requeridas a unidade nº. 201, na Torre Jasmim, no empreendimento denominado Residencial Bosque Ville, localizado na Passagem São Jorge nº. 49, bairro do Coqueiro/Ananindeua, cuja entrega do bem estava prevista para se concretizar 24 (vinte e quatro) meses contados da aprovação do financiamento bancário pelo agente financeiro, prorrogável por mais 180 (cento e oitenta) dias e adiável ainda, automaticamente, por outros 180 (cento e oitenta) dias, se ocorresse caso fortuito, força maior ou quaisquer outras circunstâncias imprevistas.

Afirmaram que os prazos não foram obedecidos e a entrega do imóvel ainda não havia sido realizada, razão pela qual pugnaram pela abusividade da cláusula de prorrogação, a pretensão de indenização por danos morais e materiais, bem como a imposição de entrega do imóvel.

O feito seguiu regular tramitação até a prolação de sentença, que julgou parcialmente procedente a demanda (fls. 395-398).

Inconformados, CARLOS OSCAR MACEDO GUIMARÃES; MILENA TEIXEIRA GUIMARÃES apresentaram recurso de apelação (fls. 399-424), alegando a necessidade de ser reconhecido a título de danos materiais em razão do atraso na entrega do imóvel e da efetivação do financiamento, os prejuízos no valor de R\$ 9.470,00 (nove mil, quatrocentos e setenta reais), referente à aluguéis, juntamente com o montante de R\$ 15.309,51 (quinze mil,



trezentos e nove reais e cinquenta e um centavos) do aumento do financiamento, e mais, o valor de R\$ 1.704,93 (hum mil, setecentos e quatro reais e noventa e três centavos), referentes à taxa de evolução de obra, alcançando a importância de R\$ 26.484,44 (vinte e seis mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos).

Sustentam ainda a reforma da decisão que reconheceu a ilegitimidade passiva da empresa Chão e Teto Imobiliária S/A, alegando para tanto que a mesma participou das negociações do imóvel, devendo responder solidariamente com as demais requeridas.

Aduzem também a necessidade de majoração do valor arbitrado a título de danos morais para o importe de R\$ 52.968,88 (cinquenta e dois mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e oito centavos) por representar a dobra das despesas indevidamente por eles arcadas, bem como a majoração do valor arbitrado a título de honorários advocatícios para o importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Por fim, requerem o provimento do recurso.

AMBIENTA SPE CONSTRUÇÃO LTDA também apresentou recurso de Apelação (fls. 451-470), alegando, em suma, que o Juízo de 1º grau incorreu em equívoco ao considerar o prazo de conclusão das obras, ou seja, da entrega do empreendimento, o prazo fixado no Termo de Financiamento, quando, na verdade, o prazo indicado no Contrato vigente entre as partes litigantes foi de 24 (vinte e quatro) meses, contados da assinatura da operação financeira com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Sustenta, portanto, que tendo sido celebrado o contrato de financiamento em 29/11/2012, como bem afirmou a sentença, a data da entrega do empreendimento não poderia ser 29/09/2013, mas sim de 29/09/2014, não havendo que se confundir com o prazo de 18 (dezoito) meses para o término da construção do empreendimento, imposto pela CAIXA, para liberação de recursos financeiros.

Aduz ainda acerca da validade da previsão contratual de prorrogação da data de entrega do empreendimento por 180 (cento e oitenta) dias, salientando ser entendimento pacífico da Jurisprudência Pátria, afirmando, assim, inexistir qualquer abusividade na cláusula que traz a referida previsão.

Alega a ausência de danos materiais a fim de ensejar reparação pleiteada, posto inexistir atraso na entrega do empreendimento, se considerado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data do financiamento bancário com a CAIXA, mais a prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, ambas as condições contratuais contidas na Cláusula 28ª das Normas Gerais.

Em relação aos danos morais, afirma também não ser devido qualquer reparação, posto inexistir qualquer ato ilícito, nos termos do art. 14, §3º, inciso I do CDC, afirmando ainda que os autores não comprovaram qualquer transtorno ou abalo psíquico, requerendo, subsidiariamente, a minoração do quantum arbitrado.

Por fim, requer o provimento do recurso, a fim de que a sentença seja totalmente reformada. Em sede de contrarrazões (fls. 476-503), os apelados refutam todos os argumentos, pugnano pela manutenção da sentença em todos os seus termos.



---

Os autos foram inicialmente distribuídos a Exma. Des. Luzia Nadja Guimarães Nascimento (fls. 504 – 12/07/2016), oportunidade em que, às fls. 506, determinou a redistribuição do feito, nos termos da Emenda Regimental n°. 05/2016.

Coube-me, por redistribuição, julgar o presente feito (fls. 507 – 16/01/2017).  
É o Relatório.

VOTO

APLICAÇÃO INTERTEMPORAL DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Cumprе salientar que o presente recurso fora inicialmente distribuído antes da vigência da Lei 13.105/2015, de 18/03/2016 (Novo Código de Processo Civil). Desse modo, com fulcro no art. 14 do CPC/2015, sua análise será feita com base no Código de Processo Civil revogado (CPC/1973), em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais



consumados e, ainda, ao que preleciona o dispositivo acima mencionado, vejamos:  
Art. 14 do CPC/2015- A NORMA PROCESSUAL NÃO RETROAGIRÁ E SERÁ APLICÁVEL IMEDIATAMENTE AOS PROCESSOS EM CURSO, RESPEITADOS OS ATOS PROCESSUAIS PRATICADOS E AS SITUAÇÕES JURÍDICAS CONSOLIDADAS SOB VIGÊNCIA DA NORMA REVOGADA

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conhecimento do recurso e passo a proferir voto.

Ressalta-se, por oportuno, que os recursos interpostos pelas partes ora litigantes serão analisados conjuntamente.

## MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade ou não da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias; à ocorrência ou não de atraso na conclusão da obra a ensejar reparação de natureza material e moral; à adequação do quantum indenizatório; à possibilidade ou não de restituição dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra; e à possibilidade ou não do congelamento do saldo devedor.

Convém salientar, a existência de dois contratos envolvendo as partes ora litigantes, um juntado às fls. 39-50, consubstanciado no contrato de promessa de venda e compra firmado no dia 14/09/2010 e, o outro, juntado às fls. 93-109, consubstanciado no contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária tendo como credora fiduciária a caixa econômica federal, firmado em 29/11/2012, de modo que, a presente análise deve considerar os dois instrumentos particulares conjuntamente.

### Da Cláusula de Tolerância

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 exija do 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 disposição em contrato de cláusula de tolerância que prevê o estancamento 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 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 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).**

No presente caso, verifica-se que a previsão de prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias do prazo de entrega da unidade imobiliária (cláusula 28ª – primeira parte), já objetiva compensar a ocorrência de fatos inerentes a construção civil que eventualmente possam ensejar o retardamento da obra, razão pela qual, se revela abusiva a previsão de prorrogação por mais



180 (cento e oitenta) dias, conforme prevê a segunda parte da referida cláusula 28ª do contrato.

Desse modo, o exame da ocorrência ou não de atraso na entrega da unidade imobiliária a originar o dever de reparação material e moral, deve levar em conta o esgotamento do prazo inicial, acrescido apenas do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias que se encontra previsto na Cláusula 28ª (primeira parte) do Contrato de Promessa de Compra e Venda pactuado entre as partes litigantes (fls. 46).

Do atraso na entrega da obra

Conforme se depreende, inicialmente, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel (fls. 39-50) no dia 14/09/2010, no qual por meio da cláusula 28ª, ficou estabelecido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para conclusão das obras, a contar da aprovação do financiamento bancário pelo agente financeiro.

Ocorre que, posteriormente, no contrato de compra e venda com alienação fiduciária (93-109), firmado em 29/11/2012, ficou acertado, na cláusula B4, o prazo de 10 (dez) meses para a conclusão das obras, devendo tal cláusula prevalecer sobre a primeira acima citada, disposta no contrato de promessa de compra e venda, isto porque como os referidos dispositivos dispõem sobre a mesma matéria, qual seja, o prazo, tal circunstância deve ser entendida como uma espécie de repactuação entre as partes, no qual ficou estabelecido um novo prazo para entrega das obras, qual seja, 10 (dez) meses, a contar da aprovação do financiamento.

Nesse sentido, considerando o termo de financiamento firmado na data de 29/11/2012, bem como o prazo estabelecido para conclusão das obras (10 dez meses), e ainda o prazo de tolerância até o limite de 180 (cento e oitenta) dias, tem-se que o prazo fatal para entrega da obra, se deu no dia 29/03/2014, entretanto, a entrega efetiva do imóvel só se deu em 2015, fato que demonstra de forma cristalina o atraso na entrega do imóvel, configurado a partir do término da prazo de tolerância até a data da efetiva entrega do imóvel, período este que deverá ser regularmente encontrado em sede de liquidação de sentença.

O art. 389 do CC diz que não cumprida a obrigação responde o devedor pelas perdas e danos, mais juros e atualização monetária e honorários advocatícios. O art. 402 do mesmo diploma legal, prevê que as perdas e danos abrangem, além do que efetivamente perdeu (dano emergente), o que razoavelmente deixou de lucrar (lucros cessantes).

Assim o comprovado atraso na entrega do imóvel, faz nascer o direito dos promitentes compradores de serem indenizados, tanto a título de danos materiais como a título de danos morais.

No que concerne aos danos materiais na modalidade de lucros cessantes, observa-se que os mesmos representam os ganhos que os autores razoavelmente deixaram de auferir em razão do descumprimento contratual, devendo o juiz se valer do princípio da razoabilidade para arbitrar o valor da indenização, nos termos do art. 402 do CC.

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, adequada revela-se a fixação de lucros cessantes no caso em apreciação, não se evidenciando excessivo o montante de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por mês de atraso, devidamente atualizado, posto que além de arbitrado dentro do parâmetro estabelecido pela Jurisprudência Pátria, observa os valores referentes aos contratos de locação e recibos de pagamento de alugueis (fls. 112/138).

Cumprir destacar, entretanto, que os alugueis fixados à título de lucros cessantes devem incidir a partir do esgotamento 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 (Cláusula 28ª – primeira parte).

#### Da Restituição dos Valores Pagos a Título de Taxa de Evolução de Obra

No que concerne ao pedido de restituição dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra pelos autores, tem-se que muito embora não sejam as construtoras apelantes responsáveis pela cobrança direta de tais valores, uma vez que prevista no contrato de financiamento formalizado junto à instituição financeira, não se revela ilegal, já que tal *mínus* persiste somente em razão do atraso na entrega do empreendimento.

Isto porque, o risco do empreendimento não pode ser transferido ao consumidor, sendo certo que é dever das construtoras sopesar os contornos da proposta que está oferecendo de modo a garantir o cumprimento do pacto, inclusive no que diz respeito ao prazo de entrega por ela unilateralmente estabelecido.

Como é cediço, as parcelas do financiamento só podem ser cobradas pela instituição financeira após a entrega das chaves do imóvel no prazo previsto contratualmente.

Assim, durante o período em que a construtora permaneceu em mora, o comprador foi compelido a pagar os juros de obra (taxas de evolução de obra) que não arcaria caso as chaves lhe tivessem sido entregues no prazo



contratado.

Nesse sentido, vejamos o posicionamento adotada por esta Colenda Segunda Turma de Direito Privado:

**EMENTA: PROCESSO CIVIL. AÇÃO COMINATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA DEVIDA PELA CONSTRUTORA QUE NÃO OBSERVOU O PRAZO DE ENTREGA PREVISTO. RECURSO DESPROVIDO. 1 – In casu, não tendo ocorrido a entrega do imóvel na data prevista, ressoando assim a falta de cumprimento de uma obrigação que é da construtora, não ressoa justo que se transfira para o Consumidor um ônus decorrente de uma obrigação que não foi cumprida pela outra parte. Assim é que, a taxa de evolução de obras, cobrada pela Caixa Econômica Federal, embora oriunda de uma relação jurídica paralela com o contrato de compra e venda do imóvel e envolvendo uma terceira pessoa - o agente financeiro -, apresenta um efetivo prejuízo para o Agravante à partir do momento em que o Agravado deixa de cumprir aquela obrigação de entrega da unidade imobiliária. 2 – Pacífico o entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie. 3 - Recurso conhecido e desprovido. (TJ/PA - AI Nº 0007757-25.2016.8.14.0000. Relatora: Des. Edinéa Oliveira Tavares. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 20/10/2017). (Grifei).**

No mesmo sentido, vejamos precedente dos Tribunais de Justiça pátrios:

**APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONSTRUTORA. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. RESTITUIÇÃO SIMPLES DEVIDA. DANO MORAL RECONHECIDO. - Comprovado o atraso injustificado na entrega do imóvel prometido, impõe-se reconhecer o dano moral indenizável e a necessidade de restituição do valor equivalente a taxa de evolução de obra suportada pelo comprador ao tempo do atraso. - O dano moral é patente, na medida em que, o descumprimento da obrigação pela Construtora, com atraso superior ao avençado da data prometida para a entrega do imóvel, constitui em ofensa moral, diante da frustração causada ao mutuário, de receber a tão sonhada casa própria no prazo esperado. - A taxa de evolução de obra deve ser restituída de forma simples aos compradores/devedores em virtude do atraso injustificado de entrega do imóvel, causado pela construtora, após o decurso do prazo concedido para sua construção.**

(TJ-MG - AC: 10079140072087001 MG, Relator: Luiz Carlos Gomes da Mata, Data de Julgamento: 27/04/2017, Câmaras Cíveis / 13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/05/2017). (Grifei).

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. TAXA DE CORRETAGEM – PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS – TRÊS ANOS. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - RESPONSABILIDADE DA**



CONSTRUTORA APÓS O VENCIMENTO DO PRAZO PARA A ENTREGA DA OBRA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. Firmou-se em recurso repetitivo no Superior Tribunal de Justiça, a tese de que o prazo prescricional da ação de restituição da taxa de corretagem proposta pelo consumidor em face da construtora é de três anos. A taxa de evolução de obra deve ser paga pela construtora após o vencimento do prazo para a entrega do imóvel.

(TJ-MS 08373136120148120001 MS 0837313-61.2014.8.12.0001, Relator: Des. Odemilson Roberto Castro Fassa, Data de Julgamento: 29/11/2017, 4ª Câmara Cível). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA - RESTITUIÇÃO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - POSSIBILIDADE - DANOS MORAIS - DEVER DE COMPENSAR RECONHECIDO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - FIXAÇÃO - RESSARCIMENTO DE ALUGUEIS - POSSIBILIDADE - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. - Reconhecida a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega da obra, deverá arcar com os custos que a autora teve que arcar com a taxa de evolução de obra - É inegável a frustração experimentada pela adquirente do bem com o atraso injustificado da construtora na entrega do imóvel, não se tratando de mero aborrecimento ou simples insatisfação, mas de relevante frustração decorrente de descumprimento contratual que enseja a devida compensação – [...].

(TJ-MG - AC: 10024142214485001 MG, Relator: Juliana Campos Horta, Data de Julgamento: 09/05/2018, Data de Publicação: 15/05/2018). (Grifei).

Dessa forma, nesta parte, merece reforma a sentença, a fim de determinar a restituição, pelas construtoras requeridas, dos valores pagos à título de taxa de evolução de obra, a partir do efetivo atraso na entrega do imóvel, ou seja, após o exaurimento da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias até a data da efetiva entrega, devendo a restituição ocorrer na forma simples e não em dobro.

#### Do Congelamento do Saldo Devedor

Por fim, acerca da possibilidade ou não de congelamento do saldo devedor, em decorrência do atraso injustificado na entrega do imóvel, impõe-se algumas considerações.

Com efeito, consoante orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, não se revela possível congelar a correção monetária do saldo devedor, mesmo durante o período de mora da construtora, isto porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa dos compradores/autores.

Nesse sentido, vejamos os seguintes julgados, in verbis:

CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E



VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. SALDO DEVEDOR. "CONGELAMENTO". IMPOSSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. I. Inviável o "congelamento" do saldo devedor durante o período de mora da construtora vez que os juros e correção têm natureza de atualização monetária, possuindo o escopo de manutenção do equilíbrio contratual e poder de moeda. II. Recurso improvido. III. Sentença mantida.

(TJ-DF 20140710012833 0001245-68.2014.8.07.0007, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 16/11/2016, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 28/11/2016). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PEDIDO LIMINAR DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. A atualização do saldo devedor, mesmo no período de inadimplência da construtora, não se mostra abusiva, porquanto visa apenas a resguardar o valor aquisitivo da moeda. Assim, não há falar em congelamento do saldo devedor. Negado seguimento ao agravo de instrumento. Decisão monocrática.

(TJ-RS - AI: 70066879594 RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Data de Julgamento: 07/10/2015, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/10/2015). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUÇÃO CIVIL. CONGELAMENTO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. O poder judiciário não pode determinar o congelamento de saldo devedor de imóvel objeto de contrato de compra e venda, embora o vendedor esteja em mora para entrega do bem, pois a simples correção monetária plena não traz prejuízos ao consumidor (adquirente). Além disso, a vedação à cobrança de resíduo inflacionário implicaria reconhecer o enriquecimento sem justa causa do comprador do imóvel, uma vez que, na hipótese, não poderia a incorporadora (ou construtora) repassar ao consumidor a majoração dos preços de insumos utilizados na construção civil. 2. Agravo de instrumento conhecido e provido.

(TJ-AM 40040217520148040000 AM 4004021-75.2014.8.04.0000, Relator: Yedo Simões de Oliveira, Data de Julgamento: 20/11/2016, Primeira Câmara Cível). (Grifei).

Ressalta-se, por oportuno, que a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

Nesse contexto, pelo fato das requeridas encontrarem-se em mora no cumprimento da sua obrigação, no caso a entrega do imóvel, não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexistente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, já que o prejuízo decorrente do atraso na conclusão da obra não guarda correspondência como o valor da correção monetária do saldo devedor para o período de inadimplência, não merecendo reforma a sentença ora vergastada nesta parte.



## Do Dano Moral

No que concerne a alegação da construtora requerida de que o descumprimento contratual configuraria mero dissabor, inexistindo lesão ao estado emocional, psíquico ou a personalidade dos autores, que justifique a fixação de indenização a título de dano moral. Cumpre 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, restou configurado a mora por parte das construtoras requeridas, mesmo considerando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, fato que caracteriza o inadimplemento contratual das construtoras apelantes.

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 pelo 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, entendendo 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 autores, 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/requerentes, 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.

Do Quantum Indenizatório

Noutra ponta, é oportuno salientar que o quantum indenizatório fixado a



título de dano moral no decisum ad quo, demonstra-se razoável e proporcional a extensão do dano sofrido pelo ora apelado.

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 a autora/apelada adquiriu o imóvel com escopo de materializar o sonho da casa própria, sendo este frustrado pelo injustificado atraso da obra, que até o aforamento da ação originária não havia sido concluída.

Dessa maneira, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se adequado o quantum indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devendo a



sentença ora vergastada ser mantida nesta parte, ainda mais quando se verifica que tal quantia não configura uma premiação, nem mesmo uma importância insuficiente para concretizar a pretendida reparação civil.

Por fim, cumpre salientar, por oportuno, que a matéria relativa à ilegitimidade passiva da empresa CHÃO E TETO IMOBILIÁRIA S/A, encontra-se preclusa, posto que, a quando da decisão interlocutória proferida pelo Juízo de 1º grau (fls. 392-393), que acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da referida imobiliária, extinguindo o feito sem resolução de mérito em relação a mesma, a parte autora não interpôs o competente recurso de Agravo de Instrumento para se insurgir contra o decisum, deixando precluir a matéria, restando prejudicado, portanto, qualquer pronunciamento a respeito.

#### DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO DOS RECURSOS E DOU-LHES PARCIAL PROVIMENTO**, reformando a sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/Pa, tão somente para declarar a legalidade da cláusula de tolerância no limite de 180 (cento e oitenta) dias, sendo o exaurimento desta, o marco inicial do efetivo atraso da obra, inclusive para incidência dos lucros cessantes, bem como para determinar a restituição, na forma simples, dos valores pagos, à título de taxa de evolução de obra, a partir do efetivo atraso na entrega do imóvel, mantendo os demais termos do decisum ora vergastado.

**É COMO VOTO.**

Belém, 30 de abril de 2019.

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