



ACÓRDÃO N° _____ DJE: ____/____/____

PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO N° 0010515-83.2012.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

APELANTE: GAFISA SPE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO: ALESSANDRA SALES – OAB/PA 17.352

ADVOGADO: VINICIUS NEIMAR MELO MENDES – OAB/PA 18.747

APELADO: CARLOS ALBERTO BATISTA MACIEL

APELADA: ALDA MARIA FERREIRA CORREA MACIEL

ADVOGADO: MANOEL PEDRO PAES DA COSTA – OAB/PA 3.499

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

SENTENÇA RECORRIDA: FLS. 318/323

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. LUCROS CESSANTES. DANO EMERGENTE. DANOS MORAIS. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. A existência de cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção é justificada em razão de diferentes fatores de imprevisibilidade que podem vir a acometer negativamente o empreendimento, de modo a gerar ônus excessivo às incorporadoras e construtoras.

2. Havendo atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda entende-se cabível a condenação do fornecedor ao pagamento de lucros cessantes correspondente ao valor dos alugueis do imóvel, figurando como danos materiais presumidos.

3. Conquanto seja cabível a condenação da construtora ao ressarcimento dos danos advindos em razão do descumprimento contratual (desde que em período não indenizado por lucros cessantes) o termo inicial da mora deve ser o do término da cláusula de tolerância, contratualmente estipulada, como já exposto acima.

4. Em análise da extensão do dano e condição das partes, deve ser reduzido o quantum indenizatório fixado para R\$ 8.000,00 (oito mil reais), valor que não se mostra excessivo nem insignificante de acordo com as peculiaridades do caso apresentado

5. Conquanto entenda que seja medida de justiça, visando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, que a correção do saldo devedor seja suspensa até a efetiva entrega das chaves, o termo inicial de tal suspensão não deve ser fixado no mês de outubro de 2010, mas após o término do prazo de 180 (cento e oitenta) dias estipulado na cláusula de tolerância, ou seja, a partir de maio de 2011.

6. Aplicação art. 86 do NCPC.

7. Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer e prover parcialmente o recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 01 de outubro de 2019, presidida pela Exma. Desa. Gleide Pereira de Moura, em presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Gleide Pereira de Moura (Presidente), Des. Ricardo Ferreira Nunes, Des. José Maria Teixeira do Rosário.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora relatora



PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0010515-83.2012.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

APELANTE: GAFISA SPE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO: ALESSANDRA SALES – OAB/PA 17.352

ADVOGADO: VINICIUS NEIMAR MELO MENDES – OAB/PA 18.747

APELADO: CARLOS ALBERTO BATISTA MACIEL

APELADA: ALDA MARIA FERREIRA CORREA MACIEL

ADVOGADO: MANOEL PEDRO PAES DA COSTA – OAB/PA 3.499

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

SENTENÇA RECORRIDA: FLS. 318/323

R E L A T Ó R I O

A EXM^a. SR^a DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por GAFISA SPE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA objetivando a reforma da decisão proferida pelo MM. Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial de Belém que, nos autos de Ação Revisional de Contrato de Compra e Venda c/c Obrigação de Fazer e Indenização por Danos Materiais e Morais com Pedido de Tutela Antecipada proposta pelos apelados julgou parcialmente procedente a demanda, extinguindo o processo com resolução do mérito.

O decisum combatido confirmou a tutela antecipada concedida anteriormente (fls. 91/93), com manutenção da condenação da Apelante ao pagamento aos Apelados, a título lucros cessantes, das despesas com alugueis vencidos e vincendos no valor mensal de R\$ 949,49 (novecentos e quarenta e nove reais e quarenta e nove centavos), a partir de março de 2012 até a efetiva entrega do imóvel.

Além disso, a sentença declarou a abusividade da cláusula contratual de prorrogação do prazo de entrega por 180 (cento e oitenta dias), determinando o congelamento do saldo devedor do imóvel a partir de outubro de 2010, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) e condenando a Apelante ao pagamento aos Apelados de: (i) R\$ 16.137,37 (dezesseis mil cento e trinta e sete reais e sete centavos) correspondentes ao quantum de todos os alugueis pagos de novembro de 2010 até março de 2012 (período não indenizado pelos lucros cessantes); (ii) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de danos morais; (iii) ônus sucumbências e honorários advocatícios arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Em síntese, o Apelante discorre seu inconformismo às fls. 324/345, sustentando a ausência de comprovação pelos apelados sobre a existência de efetivo dano material para a configuração de lucro cessante. Afirma ainda, que inexistente no caso concreto danos morais.



Prossegue aduzindo sobre a impossibilidade de congelamento do saldo devedor, em razão da contínua valorização do imóvel. Pugna pela declaração de validade da cláusula contratual de prorrogação do prazo de entrega por 180 (cento e oitenta) dias, razão pela qual seria indevida a condenação a título de danos emergentes neste período.

Alega sobre a excessividade da condenação em honorários advocatícios, que deveriam ter sido arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Contrarrazões pelos Apelados às fls. 372/387.

Distribuição dos autos nesta instância revisora e minha relatoria à fl. 388.

Audiência de conciliação infrutífera às fls. 392/393, com juntada de substabelecimento e carta de preposição (fls. 399/401).

É o relatório, apresentado para inclusão do feito em pauta para Julgamento na Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 01 de outubro de 2019.



V O T O

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

I.DO RECEBIMENTO DO RECURSO

Inicialmente, destaco e tenho como satisfeito os pressupostos intrínsecos e extrínsecos processuais, viabilizadores da admissibilidade recursal.

II.DO CONHECIMENTO

O presente recurso foi apresentado dentro do prazo legal, firmado por advogados legalmente habilitados nos autos. O preparo foi devidamente recolhido, dele conheço.

III. INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL

Em observância as regras do Direito Intertemporal positivada no artigo 14, do Código de Processo Civil-2015, o presente recurso será analisado sob a ótica do antigo CPC-73, uma vez que interpostos sob a vigência da antiga lei processual civil. Nesse sentido, trecho do julgamento do STJ prescreve:

"(...) A lei vigente à época da prolação da decisão que se pretende reformar é que rege o cabimento e a admissibilidade do recurso.(...)" (REsp nº.1.132.774/ES).

IV. QUESTÕES PRELIMINARES

Inexistindo questões que reflitam o enfoque de preliminares recursais, passo à análise do *meritum causae*.

V - DA ANÁLISE DO PEDIDO DA REFORMA

I. DA VALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA

A Apelante pugna pela declaração de validade da cláusula contratual de prorrogação do prazo de entrega por 180 (cento e oitenta) dias, devendo ser reformada a sentença no que se refere à declaração de abusividade

Assiste razão à Apelante.

A existência de cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção é justificada em razão de diferentes fatores de imprevisibilidade que podem vir a acometer negativamente o empreendimento, de modo a gerar ônus excessivo às incorporadoras e construtoras.

Deste modo, ante a complexidade de tal ramo negocial, entende-se por justificada a existência de cláusula contratual prevendo a possibilidade de eventual prorrogação do prazo de entrega da obra.



Tal entendimento tem base legal: a Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/64) já previa em seu art. 48, § 2º a possibilidade de prorrogação:

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Neste sentido também têm decidido o Superior Tribunal de Justiça e este E. Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra. 2. A compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil). 3. No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância. 4. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família. 5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos. 6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não



constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis. 7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC). 8. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação. 9. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1582318 RJ 2015/0145249-7, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 12/09/2017, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/09/2017).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABÍVEL. DANO PRESUMIDO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VÁLIDA. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. APLICABILIDADE. APÓS A DATA LIMITE PREVISTA NO CONTRATO PARA ENTREGA DO BEM APLICA-SE O IPCA. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - A decisão agravada indeferiu o pedido liminar para a concessão de lucros cessantes, reputou válida a cláusula de tolerância de 180 dias e cabível a incidência de correção monetária ao saldo devedor. II - Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano. Cabendo, então, a concessão de lucros cessantes, devendo a decisão agravada ser modificada neste ponto, a fim de aplicar a medida de 1% sobre o valor contratual, referente aos aluguéis. III - A cláusula de tolerância de 180 dias para a entrega do bem imóvel, adquirido na planta, se mostra plausível para atenuar os fatores de imprevisibilidade no decorrer da obra, devendo incidir a indenização (lucros cessantes) quando do inadimplemento no término do referido prazo. IV - O índice de correção monetária não se destina a acrescentar valor adicional ao preço do bem pactuado, mas se destina a garantir a atualização da moeda, que sofre desvalorização com o decurso do tempo. Nesse sentido, o STJ pacificou o entendimento de que deve ocorrer a substituição do INCC para o IPCA (salvo se o INCC for menor) a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem. V - Recurso conhecido e parcialmente provido, para reformar a



decisão agravada apenas para reconhecer a incidência de lucros cessantes. (2018.01098047-38, 187.198, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-03-06, Publicado em 2018-08-21).

Assim, necessário se faz a reforma do decisum objurgado no que se refere à validade da cláusula contratual de tolerância, devendo ser fixado como termo final para a entrega do empreendimento o mês de abril de 2011, somente após o qual restou configurada a mora da Apelante.

II. DA CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES

Alega o Apelante que os Recorridos não teriam apresentado a comprovação da existência de efetivo dano material para a configuração de lucro cessante, razão pela qual deve ser reformada a sentença que condenou a recorrente todos os alugueis vencidos e vincendos no valor mensal de R\$ 949,49 (novecentos e quarenta e nove reais e quarenta e nove centavos), desde a data da publicação da decisão que concedeu a antecipação da tutela até a efetiva entrega do imóvel.

Não assiste razão à recorrente.

Havendo atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda entende-se cabível a condenação do fornecedor ao pagamento de lucros cessantes correspondente ao valor dos alugueis do imóvel, figurando como danos materiais presumidos.

A jurisprudência pátria tem se desenvolvido no sentido de que, com o atraso, o valor dos lucros cessantes deve ser calculado a partir do que o consumidor presumivelmente obteria com o aluguel do imóvel. Neste sentido tem decidido o STJ, bem como esta E. Corte de Justiça, para quem a perda financeira com o atraso da entrega é evidente, não exigindo comprovação:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL QUE GERA ADIAMENTO DO CASAMENTO. DANO MORAL CONFIGURADO. 1. Ação ajuizada em 09/06/2010. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal, além de analisar acerca da alegada ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é determinar se o atraso da recorrente na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, gera danos morais e materiais (lucros cessantes) aos recorridos. 3. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. 4. A ausência



de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 5. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial. 6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 7. A ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes. Precedentes. [...] (REsp 1662322/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/10/2017, DJe 16/10/2017)

Assim, deve-se manter o capítulo da sentença que condenou a Apelante ao pagamento de lucros cessantes em razão do atraso na entrega do imóvel no valor mensal de R\$ 949,49 (novecentos e quarenta e nove reais e quarenta e nove centavos) desde março de 2012 (data da decisão interlocutória que concedeu a antecipação parcial da tutela) até a data da efetiva entrega do imóvel.

III. DA CONDENAÇÃO EM DANOS MATERIAIS

A Apelante se insurge, ainda, contra o capítulo da sentença que a condenou ao pagamento de danos materiais, no valor de R\$ 16.137,37 (dezesseis mil, cento e trinta e sete reais e trinta e sete centavos), referentes aos gastos com aluguel dos Apelados no período de novembro de 2010 (data prevista para a entrega do imóvel, sem a cláusula de tolerância) a março de 2012 (publicação da antecipação de tutela de condenação em lucros cessantes).

Neste particular, entendo que assiste parcial razão à Apelante.

Conquanto seja cabível a condenação da construtora ao ressarcimento dos danos advindos em razão do descumprimento contratual (desde que em período não indenizado por lucros cessantes) o termo inicial da mora deve ser o do término da cláusula de tolerância, contratualmente estipulada, como já exposto acima.

Deste modo, entendo que a sentença recorrida deve ser reformada neste aspecto, condenando-se a Apelante a indenizar os Apelados ao pagamento dos gastos com aluguéis que despenderam somente após o término do prazo de 180 (cento e oitenta dias) previsto na cláusula de tolerância (abril de 2011) e até o mês março de 2012 (data do arbitramento dos lucros cessantes).

IV. DA CONDENAÇÃO EM DANOS MORAIS

A Apelante impugna o decisum no que se refere à condenação em danos morais, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), alegando não haver no caso concreto dano moral.

Entendo que assiste parcial razão à Apelante.



A frustração da expectativa dos Apelados quanto à obtenção de sua casa própria, no presente caso, transcende o mero dissabor. Em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel, o que perdurou por tempo considerável após o prazo de tolerância, vislumbra-se a evidente frustração dos Apelados ante a postergação da obtenção da moradia própria, mesmo cumprindo fielmente com suas obrigações contratuais.

Nesse vértice, preenchido dos requisitos da responsabilidade civil, quais sejam, o ato ilícito consubstanciado nos sucessivos descumprimentos contratuais, referente a não entrega do imóvel e o dano moral amargado pelos requerentes, não há razões para a reforma do julgado acerca do deferimento de indenização por danos morais, o qual deve ser mantido em observância ao que dispõe o art. 186 e 927, Parágrafo único do Código Civil de 2002 e art. 6º, inciso VI do Código de Defesa do Consumidor.

Contudo, conquanto cabível a condenação por danos morais, entendo necessária a redução do quantum arbitrado.

A indenização por danos morais possui como finalidade compensar a vítima pelos dissabores decorrentes da ação ilícita do ofensor, servindo como medida educativa para que este se sinta inibido em relação a novas condutas lesivas. Nesse sentido, considerando que o dano moral não dispõe de parâmetros objetivos acerca de sua quantificação, compete ao julgador, utilizando-se da análise das peculiaridades do caso concreto, e, observando a extensão do dano, capacidade econômica das partes, grau de culpa do ofensor e extensão dos danos, fixar o valor da indenização de modo que não seja exorbitante, causando enriquecimento sem causa, ou insignificante de forma a não alcançar a finalidade repressiva do ato praticado pelo ofensor.

No caso dos autos, o valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), não se encontra dentro dos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, considerando a condição das partes, bem como, a extensão do dano ocasionado, devendo ser reduzido o quantum indenizatório fixado.

Em análise da extensão do dano e condição das partes, deve ser reduzido o quantum indenizatório fixado para R\$ 8.000,00 (oito mil reais), valor que não se mostra excessivo nem insignificante de acordo com as peculiaridades do caso apresentado.

V. DO CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR DO IMÓVEL

No que se refere à condenação ao congelamento do saldo devedor do imóvel, entendo, também, parcialmente procedente o pedido da Apelante.

Conquanto entenda que seja medida de justiça, visando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, que a correção do saldo devedor seja suspensa até a efetiva entrega das chaves, o termo inicial de tal suspensão não deve ser fixado no mês de outubro de 2010, mas após o



término do prazo de 180 (cento e oitenta) dias estipulado na cláusula de tolerância, ou seja, a partir de maio de 2011, razão pela qual reformo a sentença neste aspecto.

VI. DAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Por fim, insurge-se a Apelante em relação à condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes últimos arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Assiste parcial razão à Apelante.

É consabido que a sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor, devendo a fixação observar o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e importância da causa e o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço (art. 85, §2º, incisos I, II, III e IV, do CPC/2015), observando-se a limitação entre o mínimo de 10% e o máximo de 20% sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa.

Além disso, estabelece o diploma processual que, se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas (Art. 86).

É o caso dos autos.

Havendo, portanto, sucumbência recíproca, mormente após reforma realizada nesta instância recursal, entendo que o decisum de piso deve ser reformado, condenando-se as partes ao pagamento das custas processuais de forma conjunta, na proporção de 70% (setenta por cento) para a Apelante e 30% (trinta por cento) para os Apelados.

No que se refere aos honorários advocatícios, mantenho sua fixação em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, devendo estes, igualmente, serem rateados entre as partes na proporção de 70% (setenta por cento) para a Apelante e 30% (trinta por cento) para os Apelados.

VII. DISPOSITIVO

ANTE O EXPOSTO, VOTO NO SENTIDO DE CONHECER E PROVER PARCIALMENTE O PRESENTE RECURSO DE APELAÇÃO PELOS FUNDAMENTOS ACIMA EXPOSTOS.

É O VOTO

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 01 de outubro de 2019.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES



Desembargadora Relatora
Ass. Eletrônica