



ACÓRDÃO N° _____ DJE: ____/____/____

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL N° 0061766-09.2013.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

AGRAVANTE: RIO MENDONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE: MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA

ADVOGADO: ALBANO HENRIQUES MARTINS JR – OAB 6.324

ADVOGADO: THEO SALES REDIG – OAB 14.810

AGRAVADO: ERICA CRISTINA MESQUITA DA SILVA

ADVOGADO: LUIZ ARTHUR PIMENTA PIRES – OAB 16.677

DECISÃO AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 239/240-V

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ATRASO IMOTIVADO NA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR JULGAMENTO CITRA PETITA. REJEITADA. POSSIBILIDADE DE CONDENAÇÃO EM DANOS EMERGENTES RELATIVOS AOS VALORES GASTOS DURANTE O PERÍODO DE MORA CONTRATUAL, TANTO COM O ALUGUEL, QUANTO COM A TAXA CONDOMINIAL. INOCORRÊNCIA DE PRESUNÇÃO DOS DANOS MORAIS. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 365 DIAS. ABUSIVIDADE PARCIAL. POSSIBILIDADE DE SUA FIXAÇÃO DESDE QUE OBSERVADO O PRAZO MÁXIMO DE 180 DIAS. PRECEDENTES DO TJPA. JUÍZO DE RETATAÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA RECORRIDA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Preliminar de nulidade de sentença por julgamento citra petita decorrente da ausência de apreciação acerca da validade ou não da cláusula contratual que permite a prorrogação do prazo de entrega das obras;

1.1. Nota-se que a condenação imposta no decisum de piso guardou total congruência com os pedidos constante da petição inicial (fls. 14), não havendo como se cogitar da possibilidade de reconhecimento de julgamento aquém do requerido (citra petita), quando a alegação nulidade giza-se em torno da ausência de manifestação acerca de tese jurídica.

1.2. Ademais, sequer é possível se vislumbrar a omissão ventilada, haja vista que, em uma interpretação conjugada dos elementos da decisão (art. 489, §3º do CPC), é possível constatar que o Magistrado de piso entendeu pela ilegalidade da cláusula de tolerância ao considerar que mora se iniciou a partir do descumprimento da data prevista em contrato para a entrega da unidade imobiliária - evento danoso (julho/2011).

1.3. Preliminar de nulidade de sentença por julgamento citra petita rejeitada.

2. Diversamente do que alega o Recorrente, o atraso injustificado na entrega de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda enseja a restituição dos valores gastos, pelo promitente comprador, com aluguel e taxa condominial do imóvel que teve que residir durante o período de mora contratual, em atenção do dever de reparação integral dos danos emergentes, desde que regularmente comprovados, como ocorre no presente caso, conforme contrato de locação, recibos de aluguel e boletos



de taxas condominiais acostados às fls. 42/96.

3. No tocante aos danos morais, deve se ressaltar que estes jamais foram considerados presumidos nos autos, tendo sido firmado em sentença e confirmado no julgado guerreado, que o atraso injustificado frustrou as expectativas e planejamento em relação a aquisição do imóvel, colocando a ora Agravada em situação de incerteza, razões que evidenciam que o dano suportado transcendeu o mero dissabor (fls. 182-V e 240).

4. Sendo possível a estipulação de cláusula contratual que prorroga o termo final para entrega da unidade imobiliária por 180 dias, faço uso da faculdade prevista no art. 1.021, §2º do CPC, para em juízo de retratação da decisão monocrática recorrida, reformar a sentença de piso para declarar a validade parcial da cláusula de tolerância, e considerar que a mora dos Agravantes somente teve início após o decurso do prazo de 180 dias posteriores ao mês de julho 2011.

5. Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade.

A C Ó R D Ã O

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 05 de novembro de 2019, presidida pela Exma. Desa. Gleide Pereira de Moura, em presença do Exmo. Representante da Doutra 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
AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL N° 0061766-09.2013.8.14.0301
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM
AGRAVANTE: RIO MENDONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE: MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO: ALBANO HENRIQUES MARTINS JR – OAB 6.324
ADVOGADO: THEO SALES REDIG – OAB 14.810
AGRAVADO: ERICA CRISTINA MESQUITA DA SILVA
ADVOGADO: LUIZ ARTHUR PIMENTA PIRES – OAB 16.677
DECISÃO AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 239/240-V
RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

RELATÓRIO

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

Trata-se de Agravo Interno em Apelação Cível interposto por RIO MENDONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MARKO ENGENHARIA COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA, objetivando a reforma da r. decisão monocrática de fls. 239/240-V, que desproveu a apelação e manteve a sentença proferida pelo M.M. Juízo de Direito da 12ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, a qual julgou parcialmente procedente a Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Obrigação de Não Fazer com Pedido de Antecipação de Tutela proposta por ERICA CRISTINA MESQUITA DA SILVA, para condenar as requeridas ao pagamento de danos emergentes no montante de R\$58.970,00 (cinquenta e oito mil, novecentos e setenta reais), referente aos alugueis e taxas condominiais já pagos, bem como aqueles vincendos até a data do efetiva entrega do imóvel, e de dano moral no valor global de R\$15.000,00 (quinze mil reais), além das custas e honorários advocatícios em 15% sobre o valor da condenação.

Em suas razões recursais (fls. 241/256), os Agravantes afirmam, preliminarmente, a nulidade da sentença por configurar-se citra petita, haja vista a alegada ausência de apreciação acerca da validade ou não da cláusula contratual que permite a prorrogação do prazo de entrega das obras, e no mérito, o não cabimento de ressarcimento dos valor gastos a título de taxa condominial, a impossibilidade de presunção dos danos morais, bem como, a validade da cláusula 11.1 do Contrato, a qual prevê a possibilidade de prorrogação do prazo para conclusão das obras e entrega do imóvel. Por tais razões, requerem a reforma da decisão recorrida.

Intimado (fl. 260), a Agravada não apresentou contrarrazões ao agravo interno, conforme certificação de fls. 261.

Vieram os autos conclusos.

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 05 de novembro de 2019.



V O T O

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

Satisfeitos os pressupostos processuais viabilizadores de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

Inicialmente, entendo não merecer acolhimento a preliminar de nulidade de sentença por julgamento citra petita decorrente da alegada ausência de apreciação da alegação de invalidade da cláusula de tolerância.

Nesta senda, cumpre destacar que, conforme disciplina o princípio da congruência (art. 141 e 492 do CPC), a sentença deve ser proferida em observância aos limites objetivos da lide, os quais são fixados pelos pedidos acostados à petição inicial, sendo vedado ao magistrado proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.

No caso vertente, nota-se que a condenação imposta no decisum de piso guardou total congruência com os pedidos constante da petição inicial (fls. 14), não havendo como se cogitar da possibilidade de reconhecimento de julgamento aquém do requerido (citra petita), quando a alegação nulidade giza-se em torno da ausência de manifestação acerca de tese jurídica.

Ademais, sequer é possível se vislumbrar a omissão ventilada, haja vista que, em uma interpretação conjugada dos elementos da decisão (art. 489, §3º do CPC), é possível constatar que o Magistrado de piso entendeu pela ilegalidade da cláusula de tolerância ao considerar que mora se iniciou a partir do descumprimento da data prevista em contrato para a entrega da unidade imobiliária - evento danoso (julho/2011).

Preliminar de nulidade de sentença por julgamento citra petita rejeitada.

Ato contínuo, passo a analisar o mérito.

Cinge-se a controvérsia recursal em verificar o acerto da decisão monocrática que desproveu do recurso de apelação e manteve inalterada a sentença de piso que condenou o ora Agravante ao pagamento de indenização por danos emergentes e danos morais decorrente do atraso na entrega de unidade imobiliária objeto de promessa de compra e venda.

Irresigna-se o Agravante afirmando o não cabimento do ressarcimento dos valores gastos a título de taxa condominial, realizados durante o período de atraso na entrega do imóvel, a impossibilidade de presunção dos danos morais, bem como, a validade da cláusula 11.1 do Contrato, a qual prevê a possibilidade de prorrogação do prazo para conclusão das obras e entrega do imóvel.

Desde já destaco assistir parcial razão ao Agravante.



Diversamente do que alega o Recorrente, o atraso injustificado na entrega de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda enseja a restituição dos valores gastos, pelo promitente comprador, com aluguel e taxa condominial do imóvel que teve que residir durante o período de mora contratual, em atenção do dever de reparação integral dos danos emergentes, desde que regularmente comprovados, como ocorre no presente caso, conforme contrato de locação, recibos de aluguel e boletos de taxas condominiais acostados às fls. 42/96.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA- ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO - DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES COMPROVADOS - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA QUANTO AO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA E PARA AFASTAR A INCIDÊNCIA DOS DANOS MORAIS - RECURSO AUTORAL PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DA PARTE RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1. Descabida a condenação por dano moral quando o imbróglgio gerado na seara administrativa não ultrapassou a esfera do mero aborrecimento. O mero atraso na entrega do imóvel não faz presumir a ocorrência dos danos morais, cabendo à parte interessada comprovar, com a devida clareza, o dano que alega ter sofrido. 2. De outro lado, os danos materiais sofridos pelo autor são evidentes tendo em vista o dispêndio relativo aos aluguéis e taxas condominiais que teve que arcar, pertinentes ao imóvel em que residia e que se viu obrigado a permanecer após o dia 11/03/2015, data final para a entrega do bem objeto da presente contenda, até a entrega efetiva das chaves ocorrida em 30/07/2015, prejuízo este que não ocorreria acaso a empresa ré tivesse disponibilizado o imóvel em questão no prazo avençado. Nesse ponto, consta nos autos recibos dos aluguéis quitados no valor mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e boletos de taxas de condomínios pagos a partir de 2015, restando, portanto, materializada a prova documental do dano emergente suportado. 3. Entendimento idêntico também se estende ao IPTU do imóvel alugado pelo demandante por ser um custo decorrente de obrigação contraída pelo locatário, nos termos do contrato de locação constante na fl. 51, devendo ser registrado que a empresa ré deve restituir apenas 5/12 avos do valor do tributo, correspondente aos meses em que restou inadimplente quanto ao contrato firmado. 4. Sentença modificada quanto ao ônus da sucumbência que deverá ser suportado exclusivamente pela parte demandada, visto que os autores decaíram de parte mínima do pedido, restrita, unicamente, ao período de ressarcimento quanto aos danos materiais, bem como para afastar a incidência do dano moral. 5. Apelação Autoral parcialmente provida. 6. Recurso da empresa demandada parcialmente provido. (TJ-PE - APL: 4795024 PE, Relator: Humberto Costa Vasconcelos Júnior, Data de Julgamento: 10/10/2018, 1ª Câmara Regional de Caruaru - 1ª Turma, Data de Publicação: 18/10/2018)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. ATRASO NA



ENTREGA DO IMÓVEL. OCORRÊNCIA. DANOS MATERIAIS. COMPROVADOS. ATRASO NA ENTREGA. POSICIONAMENTO DO STJ. CONDENAÇÃO POSSÍVEL. REFORMA DA SENTENÇA: EXCLUSÃO DA RESTITUIÇÃO DA CONDENAÇÃO EM COMISSÃO DE CORRETAGEM. APELO. PROVIMENTO PARCIAL. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. PRELIMINAR DE SOBRESTAMENTO REJEITADA. (...) II - No que tange à alegação de que houve culpa do Apelado quanto ao financiamento bancários, tal alegação não procede. Com efeito, verifica-se que no contrato ora apreciado e na ficha financeira analítica emitida pela apelante consta como data última parcela em 29.06.15 e sem qualquer cobrança de juros (fls. 194/195). Além desse documento, constata -se também que o autor firmou com a CEF o contrato de financiamento relativo ao saldo devedor muito antes da data de 29.06.15, tendo iniciado o pagamento das prestações do financiamento no mês de março de 2015, conforme documentos de fls. 53/62. Nesse contexto, resta provado nos autos que houve atraso injustificado na entrega do bem em questão pelo período entre 01.06.15 a 15.09.15. III Restando demonstrado o prejuízo efetivo suportado pelo promitente comprador, mediante a juntada de contrato de locação de imóvel para moradia no período correspondente ao atraso na entrega do imóvel e recebidos de pagamentos (fls. 63/72), mostra-se correta a condenação da promitente vendedora ao pagamento dos danos emergentes. Desta maneira, deve ser mantida a condenação do apelante a título de locação de outro imóvel par moradia no período de atraso injustificado, ou seja, entre 01.06.15 a 15.09.15 (aluguel mais taxa condominial). IV- (...) V- Honorários recursais. Em razão da condenação do apelado em honorários recursais, ficam majorados os honorários para o total de R\$ 2.000,00. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO para reformar a Sentença vergastada no seguinte capítulo: excluir a condenação de restituição da comissão de corretagem, mantida a sentença em seus demais termos. (TJ-BA - APL: 05689081520158050001, Relator: Gardenia Pereira Duarte, Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: 08/08/2018)

No tocante aos danos morais, deve se ressaltar que estes jamais foram considerados presumidos nos autos, tendo sido firmado em sentença e confirmado no julgado guerreado, que o atraso injustificado frustrou as expectativas e planejamento em relação a aquisição do imóvel, colocando a ora Agravada em situação de incerteza, razões que evidenciam que o dano suportado transcendeu o mero dissabor (fls. 182-V e 240).

Nesta senda, ante o preenchimento dos requisitos da responsabilidade civil, quais sejam, o ato ilícito consubstanciado no descumprimento do prazo limite para conclusão das obras e entrega do imóvel, o dano moral amargado pelo requerente, e o nexo de causalidade entre estes, não há razões para a reforma do julgado acerca da condenação ao pagamento 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, quanto a alegação de validade da cláusula tolerância, entendo assistir parcial razão o Agravante.



Conforme conta na cláusula 11.1 e seu parágrafo único da Promessa de Compra e Venda (fl. 27), constata-se que o termo final para conclusão das obras é o mês de julho de 2011, restando estabelecida a possibilidade de prorrogação deste pelo prazo de até 365 dias.

Ocorre que a jurisprudência desta E. Corte reconhece a validade da cláusula de tolerância quando fixada até o limite máximo de 180 dias, por entender que se trata de prazo razoável para a prorrogação da data de entrega do imóvel.

Acerca do tema, colaciono julgados deste E. Tribunal:

EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. JULGAMENTO PARCIALMENTE PROCEDENTE. 1. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR TORRE DE FERRARA INCORPORADORA LTDA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. 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. DANOS MORAIS INDEVIDOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. SOLUÇÃO ADEQUADA AO REEQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL DEVE SER APLICAÇÃO DO INCC ATÉ O PRAZO ESTIPULADO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL, JÁ INCLUÍDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, E A PARTIR DAÍ, QUE SEJA APLICADO O IPCA, ATÉ A DATA EFETIVA DA ENTREGA DAS CHAVES, SALVO SE O INCC FOR MENOR. SUCUMENCIA RECÍPROCA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, À UNANIMIDADE. 2. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR ROSAURA INDRUSIAK DE ARAÚJO GUEDES E LUIZ JORGE DE MONTALVÃO GUEDES. A PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DA OBRA EM 180 DIAS NÃO CARACTERIZA NULIDADE DA CLÁUSULA QUE A PREVÊ, TAMPOUCO ABUSIVIDADE. INEXISTE MOTIVOS CAPAZES DE MAJORAR OS DANOS MATERIAIS ESTABELECIDOS. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS PREJUDICADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (Apelação nº 0006526-69.2012.8.14.0301. Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 28.03.2017. Publicado em 06.04.2017) 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 20.02.2017. Publicado em 23.02.2017) Grifei.

Desta forma, sendo possível a estipulação de cláusula contratual que prorroga o termo final para entrega da unidade imobiliária por 180 dias, faço uso da faculdade prevista no art. 1.021, §2º do CPC, para em juízo de retratação da decisão monocrática recorrida, reformar a sentença de piso para declarar a válida parcial da cláusula de tolerância, e considerar que a mora dos Agravantes somente teve início após o decurso do prazo de 180 dias posteriores ao mês de julho 2011.

ISTO POSTO,

CONHEÇO E DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, para, em juízo de retratação, declarar parcialmente válido o parágrafo único da cláusula 11.1 da promessa de compra e venda e limitar em 180 dias o prazo de prorrogação do termo final para a entrega do imóvel, a partir do qual é que será devida a reparação dos danos emergentes, mantendo-se inalterado os demais termos da decisão monocrática objurgada, conforme fundamentação alhures exposta.

É O VOTO.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 05 de novembro de 2019.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora Relatora