



Processo nº 0011324-46.2013.8.14.0040

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelantes: Rafael Cardoso de Faria Figueiredo, Vivianne Moreira da Silva e WTORRE Engenharia e Construções S.A.

Apelados: WTORRE Engenharia e Construções S.A., Veredas Empreendimentos Imobiliários, Rafael Cardoso de Faria Figueiredo e Vivianne Moreira da Silva

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL DOS AUTORES. APELAÇÃO CÍVEL ADESIVA DA CONSTRUTORA WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.. CONTRATO CELEBRADO APÓS ENTREGA DA OBRA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. FINALIDADE DE ATENUAR OS RISCOS DA ATIVIDADE ADVINDOS DE INTEMPÉRIES DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA. OBRA JÁ CONCLUÍDA. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO AO CASO. MORA COMPROVADA. DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA DANO MORAL. AUSÊNCIA DE PROVAS. NÃO CONFIGURAÇÃO DE ATRASO EXCESSIVO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA AFASTADA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA PARTE AUTORA. ARTIGO 86, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. APELAÇÃO ADESIVA CONHECIDA E IMPROVIDA.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em CONHECER DO APELO e DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO e CONHECER DO APELO ADESIVO, PORÉM, NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), 10 fevereiro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**

Desembargador Relator

**RELATÓRIO**

Trata-se de Apelação Cível interposta por RAFAEL CARDOSO DE FARIA FIGUEIREDO e VIVIANNE MOREIRA DA SILVA e, Apelação Cível Adesiva interposta por WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A., em face de sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Parauapebas/PA, nos autos da Ação Ordinária de Obrigação de Entregar c/c Pedido de Imissão Liminar/ Antecipação de Tutela na Posse de Imóvel com Consignação/Caução de Valores e Perdas e Danos, movida em face de WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A. e VEREDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., que julgou improcedente o pedido do autor no que se refere aos danos morais e, em sede de Embargos de Declaração, confirmou a liminar concedida às fls. 286/287, que determinou: a) a imissão dos autores na posse do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais); b) a juntada aos autos pelos requeridos do contrato assinado pelas



partes em 31/08/2013, bem como os demais documentos necessários à comprovação da regularidade do imóvel com vistas a contratação com a instituição financeira; c) e deferiu a consignação mensal dos valores a serem pagos a título de financiamento imobiliário até a regularização pelas rés da situação perante a instituição financeira. Por consequência, julgou parcialmente procedente os pleitos contidos na inicial. Condenou as Rés ao pagamento das custas processuais, porém, deixou de condenar ao pagamento dos honorários advocatícios, diante da sucumbência recíproca.

Em suas razões recursais (fls. 366/379), os compradores Apelantes requerem a reforma da sentença por entender ser devido a indenização moral ante o atraso indevido na entrega do imóvel. Assevera que o abalo moral sofrido é evidente, eis que a Apelante estava grávida necessitando de uma moradia para si e seu esposo.

Entendem que sucumbiram em parte mínima do pedido, pelo que requer a condenação dos Apelados aos honorários advocatícios em patamar não inferior a 20% (vinte por cento) sobre o valor atribuído a causa.

A construtora Apelante, às fls. 385/392, interpôs recurso adesivo, sustentando a não ocorrência de atraso na obra, uma vez que o contrato previu expressamente o prazo de tolerância de 180 dias. Ademais, assevera que os recorridos não quitaram a integralidade do preço.

Houve contrarrazões a Apelação Cível, às fls. 396/405, requerendo seu improvimento. E foi ofertado contrarrazões ao Recurso Adesivo, requerendo seu improvimento, bem como seja aplicado a multa por litigância de má-fé.

Os recursos foram recebidos no duplo efeito, conforme decisão de fl. 422.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 434.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

#### VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço da Apelação Cível e da Apelação Cível Adesiva, em consonância com o Enunciado Administrativo nº 02, do C. STJ e com o Enunciado nº 01 deste E. TJPA.

Da análise dos autos, verifico que o autor celebrou um contrato com a Construtora referente a um imóvel pronto, com data prevista para a entrega das chaves, bem como para a liberação do financiamento, o dia 30/10/2013, conforme item 5 do Quadro Resumo do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção firmado entre as partes (fl. 232-v).

Evidencia-se, portanto, que não se trata de caso de compra de imóvel na planta, nem mesmo observa-se nos autos qualquer alegação a respeito de incongruências do bem ofertado com o recebido. Logo, não é possível aplicar ao caso as regras destinadas, especificamente, ao atraso na entrega de imóvel, comprado na planta.

Sendo assim, no que se refere a incidência do prazo de tolerância regular, é sabido que sua aplicação corresponde a imprevistos que possam ocorrer durante a execução da obra, como chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, entre outros. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento:

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 contratemos.

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 nº 1.582.318/RJ. Terceira Turma. Min. Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva. Data de Julgamento 12/09/2017. DJe 21/09/2017) (grifo nosso).

Assim, da análise da jurisprudência, a validade do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias se mostra necessária quando diante da execução da obra, considerando que existem fatores, inerentes ao risco da atividade, que podem atrasar a conclusão do empreendimento. Diante disso, o fim da cláusula de tolerância é atenuar os riscos advindos da ocorrência de eventuais intempéries.

Ocorre que, no caso em epígrafe, quando da celebração do contrato em 31/08/2013, o imóvel, objeto do contrato, já havia sido entregue desde o dia 12/06/2012, consoante se extrai da carta de habite-se (fl. 252-v/253). Logo, a fase de execução de obra já havia se findado, não existindo mais razões para justificar a incidência do prazo de tolerância de 180 dias.

Desta feita, dado que o prazo para a entrega unidade era o dia 30/10/2013 e, considerando que a ação foi ajuizada em 06/11/2013, entendo por restar demonstrada a mora da Construtora na entrega do imóvel.

Ressalta-se, ainda, que não merece prosperar o argumento de que os compradores não quitaram a integralidade do preço acordado, isto porque,



analisando os autos, observo que as partes, em audiência realizada no dia 26/06/2014 (fl. 333), declararam que a pendência do processo repousava tão somente no pedido de dano moral. Sendo assim, entendo que eventual discussão quanto ao valor pago restou superada. No que se refere ao dano moral pleiteado, os consumidores argumentam que, além de estarem na iminência de serem despejados, ainda estavam com a espera de um filho e que o atraso na entrega do imóvel, afetou extremamente sua programação, o que ultrapassou a esfera do mero aborrecimento.

É sabido que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, sendo necessário, para isso, que reste comprovado a efetiva ofensa aos direitos da personalidade. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. (...) (STJ. AgRg no REsp nº 1.408.540/MA. Quarta Turma. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira. Data de Julgamento 12/02/2015. DJe 19/02/2015) (grifo nosso).

Analisando os autos, verifico que os autores apenas fundamentaram o possível dano na frustração do desejo de residir no imóvel adquirido, o qual foi postergado pela Construtora, por mero descaso.

Não obstante essas alegações, os autores não carregaram aos autos qualquer prova do abalo moral sofrido, além disso, verifico que, em 21/11/2013, o magistrado proferiu decisão determinando a imissão dos autores na posse do imóvel, no prazo de 15 dias, sob pena da multa diária no valor correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais). Sendo assim, dada a declaração das partes, em audiência realizada no dia 26/06/2014 (fl. 333), de que a pendência do processo repousava tão somente no pedido de dano moral, concluo que a liminar foi devidamente cumprida, afastando a hipótese de atraso excessivo.

Desta forma, entendo que os consumidores não se desincumbiram de seu ônus probandi, pelo o que nego provimento a Apelação neste particular.

Quanto as custas processuais e honorários de sucumbência, tendo em vista o princípio da causalidade, bem como em razão da parte autora ter sucumbido em parte mínima do pedido (artigo 86, parágrafo único, do CPC), afasto a sucumbência recíproca determinada e, tendo por consideração que o valor da condenação é inestimável, eis que não se tem notícias de cumprimento tardio da liminar pela Construtora, fixo honorários advocatícios em R\$ 3.000,00 (três mil reais), nos termos do artigo 85, § 8º do CPC.

Por fim, quanto a multa de litigância de má-fé requerida pelos compradores em sede de contrarrazões, evidencio que o mero improvemento do recurso não é suficiente para ensejar a condenação em comento, sob pena de violação ao duplo grau de jurisdição. Ademais, não verifico nos autos nenhuma conduta que possa ser enquadrada nos incisos do artigo 80 do CPC, pelo o que não existe razões para aplicar tal condenação.

Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação Cível, tão somente para afastar a sucumbência recíproca reconhecida em sentença, condenando a Construtora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais), nos termos do artigo 85, § 8º do CPC. E, CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO à Apelação Cível Adesiva,



---

mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 10 fevereiro de 2020.

**JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR**

Desembargador Relator