



Número: **0013455-16.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **30/08/2018**

Valor da causa: **R\$ 219.670,82**

Processo referência: **0013455-16.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

| Partes | Procurador/Terceiro vinculado |
|--|---|
| CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE) | EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO) |
| IMPERIAL INCORPORADORA LTDA (APELANTE) | EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO) |
| ADRIANO FONSECA PEREIRA (APELANTE) | WALMIR HUGO PONTES DOS SANTOS JUNIOR (ADVOGADO) MARCOS VINICIUS COROA SOUZA (ADVOGADO) |
| MARCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA (APELANTE) | WALMIR HUGO PONTES DOS SANTOS JUNIOR (ADVOGADO) MARCOS VINICIUS COROA SOUZA (ADVOGADO) |
| ADRIANO FONSECA PEREIRA (APELADO) | WALMIR HUGO PONTES DOS SANTOS JUNIOR (ADVOGADO) MARCOS VINICIUS COROA SOUZA (ADVOGADO) |
| MARCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA (APELADO) | WALMIR HUGO PONTES DOS SANTOS JUNIOR (ADVOGADO) MARCOS VINICIUS COROA SOUZA (ADVOGADO) |
| CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELADO) | EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO) |
| IMPERIAL INCORPORADORA LTDA (APELADO) | EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO) |

Documentos

| Id. | Data | Documento | Tipo |
|---------|---------------------|------------------------------------|-----------|
| 3562906 | 01/09/2020 13:28 | Acórdão | Acórdão |
| 3534732 | 01/09/2020 13:28 | Relatório | Relatório |
| 3534733 | 01/09/2020 13:28 | Voto do Magistrado | Voto |
| 3534735 | 01/09/2020 13:28 | Ementa | Ementa |



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0013455-16.2015.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, IMPERIAL INCORPORADORA LTDA, ADRIANO FONSECA PEREIRA, MARCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA

APELADO: ADRIANO FONSECA PEREIRA, MARCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, IMPERIAL INCORPORADORA LTDA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – CULPA INJUSTIFICADA DA PARTE REQUERIDA - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS – APLICAÇÃO DA MULTA MORATÓRIA EM FAVOR DOS AUTORES – LUCROS CESSANTES – NÃO CABIMENTO – IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM A MULTA MORATÓRIA – DEVOLUÇÃO EM DOBRO DE QUANTIA PAGA – NÃO CONFIGURAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO DO CDC – DANOS MORAIS – CONFIGURAÇÃO – DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL QUE VAI ALÉM DE MERO ABORRECIMENTO – FIXAÇÃO DE QUANTUM PROPORCIONAL E RAZOÁVEL AO DANO SOFRIDO – REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA - ÔNUS SUCUMBENCIAL QUE DEVE RECAIR SOMENTE SOB A PARTE REQUERIDA – OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 86, PARÁGRAFO ÚNICO DO CPC – VALOR DOS HONORÁRIOS DENTRO DOS PARÂMETROS PREVISTOS NO ART. 85, §2º DO CPC – RECURSOS CONHECIDOS – DESPROVIDO O INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA E PARCIALMENTE PROVIDO O INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA.

1-DO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA:

1.1-PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA: observa-se que a hipótese dos autos comporta aplicação da regra de solidariedade enunciada no art. 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor, pela qual, é solidária a responsabilidade dos fornecedores integrantes da cadeia de consumo.

1.1.2- Preliminar rejeitada.

1.2-MÉRITO: DA RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS.

1.2.1- No presente caso, é fato incontroverso nos autos de que as Rés não entregaram o imóvel no prazo acordado. A greve ou paralisação dos trabalhadores ou até mesmo a falta de mão-de-obra, nesse particular, traduz fato inerente à própria atividade das rés, pois relacionado à construção civil, não se amoldando como hipótese de caso fortuito ou força maior.

1.2.2-Esses motivos não são suficientes para justificar o atraso na entrega da edificação. Todas as providências relacionadas à construção civil, junto ao



Poder Público ou a fornecedores particulares, cabem ao fornecedor desse tipo de produto/serviço. A razão de ser é que esse desembaraço faz parte do próprio risco do empreendimento, de sorte que a configurar fortuito interno ao negócio, que, a toda evidência, não afasta a responsabilidade da construtora em caso de inadimplemento.

1.2.3-Assim, o contrato deve realmente ser resolvido por inadimplemento contratual das vendedoras rés, na forma do artigo 475 do Código Civil. E em razão do inadimplemento das apelantes, a devolução dos valores pagos deve ser integral, nos termos da súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.

1.2.4-Desta feita, a parte da sentença que declara a rescisão do contrato firmado entre as partes, com a condenação das rés à restituição integral dos valores pagos pelos autores, ora apelados, devidamente atualizados, não merece reparos, devendo ser mantida.

2-DA APELAÇÃO INTERPOSTA PELA PARTE AUTORA:

2.1- DA MULTA MORATÓRIA E DOS LUCROS CESSANTES:

2.1.1- Analisando detidamente os autos, observa-se que há expressa previsão de aplicação de multa às vendedoras rés. Nesse contexto, dúvida não paira no sentido da expressa previsão da cláusula penal inserida no item 7.4.2, pois, na hipótese de atraso na entrega do bem, desde logo foi estabelecida a sanção equivalente ao percentual de 0,5% por mês de atraso na entrega da obra, não havendo que se falar nem em pedido de reversão da cláusula. Assim, restando patente a mora injustificada da parte ré, tem-se por inegável a incidência da convencionada penalidade.

2.1.2-Ressalte-se que, nos casos em que a entrega da unidade imobiliária não ocorreu dentro do prazo contratualmente estipulado, aplica-se a presunção de prejuízo ao comprador, pois, com a mora da Construtora, a parte requerente ficou impossibilitada de usufruir do imóvel, seja para fins de locação, ou até mesmo para venda a terceiros, o que implica lesão a seu patrimônio, devendo, portanto, ser ressarcida financeiramente.

2.1.3-Ocorre que, a parte ora recorrente também pleiteia o pagamento de lucros cessantes. Entretanto, em decorrência de previsão expressa de cláusula penal moratória convencionada entre as partes, a mesma deve prevalecer em detrimento aos lucros cessantes, sendo assim, incabível, no presente caso, o deferimento do pedido de lucros cessantes pela impossibilidade de cumulação dos dois pedidos.

2.2-DA COBRANÇA INDEVIDA/DEVOLUÇÃO EM DOBRO:

2.2.1- No presente caso, conforme se depreende das razões recursais e das provas juntadas, a parte recorrente não pagou qualquer valor indevido, tendo efetuado tão somente o pagamento da quantia devida, prevista contratualmente, conforme alegado pelos próprios recorrentes, assim não deve incidir o dispositivo acima transcrito, não merecendo reparos a sentença quanto ao pedido de devolução em dobro.

2.3-DOS DANOS MORAIS:

2.3.1- Analisando detidamente os autos, observa-se que o atraso na entrega do imóvel se estendeu por período considerável, além daquele pactuado contratualmente, a caracterizar a existência de inquestionáveis danos morais diante da frustração da expectativa dos consumidores.

2.3.2- Nesse sentido, o descumprimento do contrato extrapolou a esfera do mero aborrecimento, à medida que se observa que o imóvel adquirido seria destinado à moradia do casal, que por sua vez, por conta do atraso, tiveram que custear despesas com aluguel, além, é claro, das prestações do contrato em questão.

2.3.3- Assim, o atraso significativo na conclusão das obras equivale à falha na



prestação do serviço, manifestando o descaso das empresas réis com o cumprimento da obrigação avençada. Dito de outra maneira, estão configurados os pressupostos da indenização do dano moral, haja vista que, nos termos do art. 6º, inciso VI, c/c o art. 20, caput, ambos do CDC, a responsabilidade civil, nas relações de consumo, opera-se na modalidade objetiva, satisfazendo-se a pretensão indenizatória com a demonstração do dano (dano moral presumido, na hipótese dos autos) e do nexo de causalidade, exsurgindo o dever dos fornecedores ressarcirem os consumidores lesionados pelos danos suportados.

2.3.4- No que diz respeito ao valor dos danos morais, sopesando o transtorno suportado pelos autores, bem como o fato de que a indenização por dano moral deve se revestir de caráter inibidor e compensatório, o valor de R\$10.000,00 se mostra em patamar adequado e justo para reparação financeira do dano, em harmonia com os parâmetros que devem ser observados e o caso em análise.

2.3.5-Sendo assim, em relação a esta parte da sentença, merece reparos sentença, devendo o pedido de indenização por danos morais formulado pelos autores ser julgado procedente, arbitrando-se, a título de reparação, o valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária pelo INPC a partir da data do arbitramento, nos termos da Súmula 362 do STJ e juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês a partir da data do evento danoso, nos termos da Súmula 54 do STJ.

2.4-DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS:

2.4.1- Analisando detidamente os autos, observa-se que, com a reforma parcial da sentença que ora se faz, de fato, a parte autora decaiu em parte mínima do pedido, devendo ser aplicado no caso em questão o disposto no art. 86, parágrafo único do CPC, segundo o qual estabelece que *“se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários”*. Assim, condena-se somente a parte requerida ao ônus sucumbencial, com fundamento no dispositivo citado.

2.4.2-Em relação ao pedido de majoração dos honorários, observa-se que o quantum fixado, qual seja 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, atende aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, estando em total sintonia com o disposto no art. 85, §2º do CPC.

2.5-RECURSOS CONHECIDOS. DESPROVIDO O INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA E PARCIALMENTE PROVIDO PELA PARTE AUTORA.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, tendo como apelantes/apelados CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA; IMPERIAL INCORPORADORA LTDA e apelados/apelantes ADRIANO FONSECA PEREIRA; MARCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA

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, NEGAR PROVIMENTO AO INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recursos de APELAÇÃO interpostos por



CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA; IMPERIAL INCORPORADORA LTDA; ADRIANO FONSECA PEREIRA; MÁRCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA inconformados com a Sentença proferida pelo Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, que nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, julgou parcialmente procedente o pedido dos autores, para declarar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, em razão do inadimplemento das requeridas que não entregaram o empreendimento no prazo contratual, condenando ainda as rés a restituírem integralmente todos os valores pagos, acrescidos de correção monetária desde a data de cada pagamento e juros de mora 1% (hum por cento) ao mês desde a data de citação, bem como os valores despendidos e comprovados a título de aluguel mensal no montante de R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais) desde o esgotamento do prazo de tolerância até a rescisão do contrato, condenando, por fim, as partes a pagarem as despesas e custas processuais em parte iguais, assim como, os honorários advocatícios na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 86 do CPC.

Os autores ajuizaram a ação acima mencionada, aduzindo terem celebrado com as rés um contrato de promessa de compra e venda de imóvel, cujo objeto era a unidade nº. 1904B, do empreendimento denominado “Vitta Home”, que tinha como prazo de entrega maio de 2014.

Afirmaram que o valor do imóvel foi pactuado em R\$ 343.597,31 (trezentos e quarenta e três mil, quinhentos e noventa e sete reais e trinta e um centavos), tendo salientado que efetuaram o pagamento do montante de R\$ 136.232,26 (cento e trinta e seis mil, duzentos e trinta e dois reais e vinte e seis centavos), estando incluso o valor de R\$ 12.462,08 (doze mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e oito centavos) a título de comissão de corretagem.

Alegaram que o imóvel não fora entregue no prazo acordado, razão pela qual pugnam pela rescisão do contrato e anulação da cláusula de tolerância, bem como a condenação das rés a restituir de forma simples todos os valores pagos, além do pagamento de multa prevista no contrato e indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e materiais, a título de lucros cessantes, no valor correspondente a 0,8% (zero vírgula oito por cento) sobre o valor total do imóvel.

O feito teve seu regular processamento até a prolação de sentença (ID Nº. 891909/891914), julgando parcialmente procedente o pedido esposado na inicial

Inconformados, **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA; IMPERIAL INCORPORADORA LTDA; ADRIANO FONSECA PEREIRA; MÁRCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA** apresentaram recurso de apelação (ID Nº. 891911/891915).

CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA; IMPERIAL INCORPORADORA LTDA (ID Nº. 891911) alegam, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da Construtora Leal Moreira Ltda, vez que a mesma não figura no contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes e nem possui capacidade de entregar a unidade do empreendimento em tela, não havendo que se falar na incorporadora como preposto ou representante da Construtora.

No mérito, em resumo, pugnam pela reforma da sentença, a fim de que a ação seja julgada totalmente improcedente, posto que não contribuíram para o atraso na entrega da obra, devendo-se a caso fortuito, não havendo que se falar em restituição integral dos valores pagos aos apelados, mas sim devendo prevalecer a restituição nas condições contratuais.

ADRIANO FONSECA PEREIRA; MÁRCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA (ID Nº.



891915) pugnam, em resumo, pela reforma da sentença, a fim de que seja julgado procedente os seguintes pedidos aduzidos na inicial: pagamento de indenização por dano moral; lucros cessantes; aplicação de multa moratória prevista no contrato com sua reversão; pedido de devolução em dobro referente a cobrança indevida; e a condenação somente das requeridas em custas e honorários advocatícios, por ter a parte autora ter decaído em parte mínima do pedido, pleiteando, inclusive, a majoração dos honorários sucumbenciais.

Em resposta, somente a parte autora ofereceu contrarrazões (ID Nº. 891916), requerendo a manutenção da sentença em todos os seus termos.

É o Relatório.

VOTO

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço dos recursos e passo a proferir voto.

DA APELAÇÃO INTERPOSTA POR CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E IMPERIAL INCORPORADORA LTDA (RÉS):

-
Prima facie, passo a análise da preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelas apelantes.

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA:

Os ora apelantes alegam, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da Construtora Leal Moreira Ltda, uma vez que a mesma não figura no contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes e nem possui capacidade de entregar unidade do empreendimento em tela, não havendo que se falar na incorporadora como preposto ou representante da Construtora.

Analisando detidamente os autos, observa-se que a hipótese dos autos comporta aplicação da regra de solidariedade enunciada no art. 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor, pela qual, é solidária a responsabilidade dos fornecedores integrantes da cadeia de consumo.

Sobre o tema, leciona Rizzato Nunes que:

“Como se viu, quando dos comentários ao parágrafo único do art. 7º, o sistema de responsabilidade civil objetiva instituído no CDC impõe ampla solidariedade aos partícipes do ciclo de produção. Como a oferta e colocação de produtos e serviços no mercado pressupõe, em larga medida, a participação de mais de um fornecedor, a legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição, venda, etc. do produto



e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor.”
(Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 2011, p. 421).

Ademais, no presente caso, deve-se aplicar a Teoria da Aparência, por meio da qual a boa-fé dos autores/consumidores, para quem se apresentou a Construtora leal Moreira Ltda (conforme se depreende dos documentos juntados ID Nº. 891889/891890/891891 em que se verifica a participação efetiva da referida empresa) é prestigiada, ressaltando-se que na lides de relação de consumo, essa Teoria é potencializada ao ponto de fundar a solidariedade entre os fornecedores responsáveis, direta ou indiretamente, pelo suposto ato ilícito. De mais a mais, a Construtora requerida detinha proveito econômico imediato advindo do contrato, mostrando-se, portanto, parte legítima para figurar no pólo passivo da demanda.

A respeito do tema, colaciono Jurisprudência desta Corte, que inclusive, possui entendimento sedimentado acerca da responsabilidade da referida empresa, vejamos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE NÃO FAZER C/C RECONHECIMENTO AOS LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MATERIAIS E MORAIS. TUTELA ANTECIPADA. **ILEGITIMIDADE AFASTADA. FORNECEDORAS DE SERVIÇO/PRODUTO QUE UNEM SUAS MARCAS PARA DIVULGAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, RESPONSABILIDADE OBJETIVA POR IMPERATIVO LEGAL (ART. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, 20, 30, 34, 37, §1º, 39, INCISO IV, DO CDC.** MULTA POR DESCUMPRIMENTO AFASTADA. AGRAVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2016.01997791-26, 159.871, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-05-19, Publicado em 2016-05-25)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA SUSCITADA PELA EMPRESA LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA. EMPRESA É PARTE INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. ART. 3º DO CDC. REJEITADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. MANUTENÇÃO. VALOR FIXADO NA ORIGEM EM PATAMAR QUE ATENDE AOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. INVIÁVEL O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. SUBSTITUIÇÃO DO INCC PELO IPCA. ENTENDIMENTO DO STJ. OBRIGAÇÃO DE PAGAR. CUMULAÇÃO COM ASTREINTE. NÃO CABIMENTO. DECISÃO REFORMADA EM PARTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2019.00606312-18, 200.736, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO



MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-02-18, Publicado em 2019-02-19)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS C/C PEDIDO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO DETERMINOU A RESCISÃO CONTRATUAL, CONDENOU AS APELANTES A RESSARCIR AO AUTOR OS VALORES PAGOS, CONDENOU AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES E CONDENOU A RÉ POR DANOS MORAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. QUEM DEU CAUSA A RESCISÃO FOI A CONSTRUTORA, SENDO ILEGAL A RETENÇÃO DE VALORES. SÚMULA 543 STJ. IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO PARCELADO (TEMA/REPETITIVO 577). I – **PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA: No entanto, restou comprovado que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA participou ativamente das negociações, tendo inclusive emitido relatório financeiro (ID 1908310), noticiado acerca da entrega do empreendimento se colocando como responsável (ID 1908311) e feito enviado ao comprador a proposta de distrato (ID 1908314). Nota-se que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA detinha proveito econômico imediato advindo do contrato, devendo arcar com a responsabilidade civil.** II – Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelado adquiriu um imóvel na planta com promessa de entrega para junho/2014, mas que somente em julho/2016 ficou pronto, assim, diante do atraso, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa das apelantes, não devendo o comprador arcar com os ônus do desfazimento do contrato. III - Em relação aos danos morais, entendo não configurados, a autora em nenhum momento trouxe aos autos alguma prova indicando prejuízo ou abalo emocional, como frustração de compra de outro imóvel, ou não conseguir sanar dívidas financeiras, algo que lhe cause angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses que nesta situação não podem ser presumidos. IV – Recurso Conhecido e Provido Parcialmente, apenas para afastar a indenização por danos morais, mantendo a sentença nos demais aspectos. (2204740, 2204740, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2019-09-03, Publicado em 2019-09-13)

Ante o exposto, **rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela apelante.**
Ultrapassada a prefacial, passo a análise do mérito do recurso.

MÉRITO: DA RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS.



No mérito, as ora apelantes pugnam pela reforma da sentença, a fim de que a ação seja julgada totalmente improcedente, posto que não contribuíram para o atraso na entrega da obra, devendo-se a caso fortuito, não havendo que se falar em restituição integral dos valores pagos aos apelados, mas sim devendo prevalecer a restituição nas condições contratuais.

Conforme se depreende dos autos, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, conforme se extrai do instrumento (ID Nº. 891889), no qual ficou acertado, na cláusula L.1, que o imóvel seria entregue no mês de maio de 2014.

A cláusula L.2 ainda previa, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para entrega do bem, de forma que o prazo final para a entrega do imóvel deveria ter sido até novembro de 2014, o que não foi observado pela ré.

Aqui, inicialmente, cabe um adendo acerca do prazo de tolerância, devendo restar cristalino a pacificada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para entrega do imóvel, não configura cláusula contratual abusiva, senão vejamos um Julgado:

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. (...) 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). (...) (REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017)

Pois bem. No presente caso, é fato incontroverso nos autos de que as Rés não entregaram o imóvel no prazo acordado, entretanto, alegam as apelantes que o atraso na entrega da obra deveu-se exclusivamente a caso fortuito/força maior, decorrente da greve dos trabalhadores, que acabou influenciando diretamente no calendário das obras. Tal fator externo teria fugido de seu alcance, de modo a afastar sua obrigação por eventuais danos ao consumidor.

Nesse sentido, convém salientar que o caso fortuito e a força maior são acontecimentos inevitáveis, que criam para o contratado a impossibilidade intransponível de executar regularmente o contrato.

Considera-se "caso fortuito" o evento que se não pode prever e se mostra superior às forças ou à vontade do homem, quando vem, para que seja evitado. Considera-se de "força



maior" o fato que se prevê ou é previsível, mas que não se pode, igualmente, evitar, visto que é mais forte que a vontade ou a ação do homem. Assim, "caso fortuito" e motivo de "força maior" se caracterizam pela "irresistibilidade" e se distinguem pela "previsibilidade". Não se pode confundir, pois, com os casos "impensados" ou de negligência, de imprudência ou de imperícia, que ocorrem em virtude das circunstâncias que os determinaram.

A greve ou paralisação dos trabalhadores ou até mesmo a falta de mão-de-obra, nesse particular, traduz fato inerente à própria atividade das rés, pois relacionado à construção civil, não se amoldando como hipótese de caso fortuito ou força maior.

Nos últimos tempos, os argumentos das empreendedoras do ramo da construção civil para tentar justificar injustificáveis atrasos na entrega de imóveis são de toda ordem: embargo judicial, crise econômica no mundo, escassez de mão de obra, demora nos trâmites administrativos.

Ocorre que, esses motivos não são suficientes para justificar o atraso na entrega da edificação. Todas as providências relacionadas à construção civil, junto ao Poder Público ou a fornecedores particulares, cabem ao fornecedor desse tipo de produto/serviço. A razão de ser é que esse desembaraço faz parte do próprio risco do empreendimento, de sorte que a configurar fortuito interno ao negócio, que, a toda evidência, não afasta a responsabilidade da construtora em caso de inadimplemento.

A respeito do assunto, vejamos uma Jurisprudência desta Corte em caso análogo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CONSUMERISTA E PROCESSUAL CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA PARCIALMENTE. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA, POR ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE AUTÔNOMA PARA FINS COMERCIAIS. **PARALIZAÇÃO DOS TRABALHADORES DA CONSTRUÇÃO CIVIL, NÃO EXCLUI DEVER DE INDENIZAR. APLICAÇÃO DO ART. 6º, III DO CDC AO CASO.** CONFIGURAÇÃO DE DANO MATERIAL PRESUMIDO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. EM SEDE DE EFEITO TRANSLATIVO. REFORMA DAS ASTREINTES PARA ESTIPULAR LIMITE Recurso conhecido e desprovido. (2019.01228552-63, 202.207, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-04-01, Publicado em 2019-04-03)

Assim, o contrato deve realmente ser resolvido por inadimplemento contratual das vendedoras rés, na forma do artigo 475 do Código Civil.

Em razão do inadimplemento das apelantes, a devolução dos valores pagos deve ser integral, nos termos da súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, vejamos:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente



vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”

A respeito do tema, colaciono Jurisprudência Pátria:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONSUMIDOR. CULPA DA VENDEDORA. ATRASO INJUSTIFICADO. DEVIDA A RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, INCLUSIVE OS RELATIVOS À COMISSÃO DE CORRETAGEM. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. Consumidor. É aplicável o Código de Defesa do Consumidor ao caso. Incidência do art. 47 do CDC, que determina a interpretação das cláusulas contratuais de maneira mais favorável ao consumidor. Restituição de valores. Responsável a promitente vendedora pela inadimplência, tem direito o comprador ao retorno da situação anterior ao contrato, com a devolução dos valores pagos, devidamente corrigidos. Comissão de corretagem. Reconhecida a responsabilidade da vendedora pela inadimplência contratual e o direito do comprador ao status quo ante, faz jus este ao ressarcimento dos valores despendidos a título de comissão de corretagem, pelo dano material havido. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70076150309, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 22/02/2018). (grifo nosso)

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – MORA DA CONSTRUTORA - PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO – LOTEAMENTO - ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS – PRELIMINARES AFASTADAS – A construtora ré é parte legítima para responder ao pedido de restituição da comissão de corretagem - Tese firmada em sede de Recurso Especial Repetitivo pelo STJ (Temas 938) – Presente o interesse de agir dos autores, que sustentam o atraso na conclusão das obras do loteamento – Conclusão da obra fora do prazo prometido e durante o curso da demanda não configura perda do objeto – Afastada a alegação de caso fortuito ou força maior (súmula 161, TJSP)- A resolução do contrato, decorrente da mora exclusiva da construtora, acarreta a devolução integral das quantias pagas pelo adquirente, inclusive comissão de corretagem - Inteligência da Súmula 543 do STJ – Danos morais - Inocorrência – Mero descumprimento contratual que não gerou prejuízo moral indenizável – DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. (TJ-SP - APL: 10014284720178260408 SP 1001428-47.2017.8.26.0408, Relator:



Alexandre Coelho, Data de Julgamento: 19/12/2018, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/12/2018) (grifo nosso)

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. 1.- **Mora contratual. Atraso configurado. Pretendida sujeição da matéria ao prazo legal estabelecido pela Lei no 6.766/79. Impossibilidade, ante a falta de previsão limítrofe estabelecida no ajuste firmado entre as partes. Desabrida vinculação das obras ao calendário adotado pelo Município. Vínculo contratual estabelecido entre comprador e vendedoras. Incidência do art. 39, inc. XII, do CDC. Precedentes. 2.- Atraso na conclusão das obras de infraestrutura. Reconhecimento, pela vendedora, de que se mostra pendente a vistoria da localidade pelos agentes públicos. Circunstância, por si só, suficiente ao reconhecimento da mora e, por seu turno, que autoriza a resolução do contrato e devolução dos valores quitados pelo comprador. Retenção de parte dos valores solvidos. Impossibilidade. Incidência do enunciado pela Súmula 543 do STJ.** Abatimento ou cobrança de impostos e taxas alusivos ao loteamento. Impossibilidade. Despesas atreladas a possibilidade de utilização física do imóvel, o que não caso se mostrou inócua. Alinhamento da matéria a jurisprudência do C. STJ. APELO DESPROVIDO.” (Apelação nº 1000921-93.2015.8.26.0299, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 17/02/2017) (grifo nosso)

Desta feita, a parte da sentença que declara a rescisão do contrato firmado entre as partes, com a condenação das rés à restituição integral dos valores pagos pelos autores, ora apelados, devidamente atualizados, não merece reparos, devendo ser mantida.

DA APELAÇÃO INTERPOSTA POR ADRIANO FONSECA PEREIRA E MÁRCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA (AUTORES):

Os ora apelantes se insurgem contra a sentença, pugnando pelo julgamento procedente dos seguintes pedidos aduzidos na inicial: ***a) lucros cessantes; b) aplicação de multa moratória prevista no contrato com sua reversão; c) pedido de devolução em dobro referente a cobrança indevida; d) pagamento de indenização por dano moral; e) a condenação somente das requeridas em custas e honorários advocatícios, por ter a parte autora decaído em parte mínima do pedido, pleiteando, inclusive, a majoração dos honorários sucumbenciais.***

Como dito anteriormente, versam os presentes autos de pedido de rescisão contratual ajuizado pelos autores, ora apelantes, em desfavor das empresas rés, ora apeladas, em razão do atraso na entrega do imóvel, salientando-se que, no recurso da parte ré, já fora confirmada a sentença que declarou a rescisão contratual por culpa das promitentes vendedoras, com a devolu



ção integral dos valores pagos pelos requerentes, devidamente atualizado.

No presente recurso, portanto, cabe analisar se, diante do contexto acima citado, os autores possuem direito ou não aos pedidos julgados improcedentes pelo juízo de 1º grau.

DA MULTA MORATÓRIA E DOS LUCROS CESSANTES:

Alegam os apelantes a possibilidade de aplicação de multa moratória prevista contratualmente, mesmo na hipótese de rescisão contratual, pugnando pela sua fixação no presente caso. Já em relação aos Lucros cessantes, afirmam serem devidos, posto que que no caso de descumprimento do prazo para entrega do imóvel, o prejuízo é presumido, inclusive, pugnando que seja arbitrado o percentual de 0,8% sobre o valor total do imóvel, índice utilizado pela própria parte requerida para calcular o valor de fruição do imóvel, nos termos do item 8.8 do contrato.

Analisando detidamente os autos, observa-se que há expressa previsão de aplicação de multa às vendedoras rés, senão vejamos:

Cláusula 7.4.2- Ressalvado o disposto no item 7.4, caso o Prazo de Tolerância seja extrapolado, a VENDEDORA pagará ao COMPRADOR: (ii) multa moratória de 0,5% (meio por cento) ao mês (ou fração, calculados dia a dia), que incidirão sobre o valor pago pelo COMPRADOR até a data que a incorporadora colocar as chaves da unidade autônoma à disposição do COMPRADOR, corrigido pelo índice previsto na Alínea h do Quadro Resumo, a título de preço (o valor principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multa moratórias).

Nesse contexto, dúvida não paira no sentido da expressa previsão da cláusula penal inserida no item 7.4.2, pois, na hipótese de atraso na entrega do bem, desde logo foi estabelecida a sanção equivalente ao percentual de 0,5% por mês de atraso na entrega da obra, não havendo que se falar nem em pedido de reversão da cláusula.

Assim, restando patente a mora injustificada da parte ré, tem-se por inegável a incidência da convencionada penalidade.

Ressalte-se que, nos casos em que a entrega da unidade imobiliária não ocorreu dentro do prazo contratualmente estipulado, aplica-se a presunção de prejuízo ao comprador, pois, com a mora da Construtora, a parte requerente ficou impossibilitada de usufruir do imóvel, seja para fins de locação, ou até mesmo para venda a terceiros, o que implica lesão a seu patrimônio, devendo, portanto, ser ressarcida financeiramente.

Ocorre que, como dito acima, a parte ora recorrente também pleiteia o pagamento de lucros cessantes. Entretanto, em decorrência de previsão expressa de cláusula penal moratória convencionada entre as partes, a mesma deve prevalecer em detrimento aos lucros cessantes, sendo assim, incabível, no presente caso, o deferimento do pedido de lucros cessantes pela



impossibilidade de cumulação dos dois pedidos.

No tocante à possibilidade de acumular indenização por lucros cessantes e cláusula penal, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o tema 970, sob o regime dos recursos repetitivos, fixou a seguinte tese:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp 1635428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019)

Conforme se verifica do voto condutor do Recurso Especial representativo da controvérsia, da lavra do Ministro Luís Felipe Salomão, para fins de prefixação dos danos decorrentes do descumprimento do contrato deve prevalecer a cláusula moratória convencionada entre as partes, vedada sua cumulação com lucros cessantes.

A respeito do tema, Arnaldo Rizzardo preleciona:

“Nessa hipótese, em nome da própria preservação da segurança jurídica, à luz do disposto no art. 416 do CC, não parece que ambas as partes da relação contratual possam sempre simplesmente ignorar a cláusula penal moratória convencionada, prefixando os danos regulares do cumprimento imperfeito da obrigação, visto que ‘a segurança das relações jurídicas depende da lealdade, da equivalência das prestações e contraprestações, da confiança recíproca, da efetividade dos negócios jurídicos, da coerência e clarividência dos direitos e deveres” (...)
“Além disso, como a cláusula penal moratória visa indenizar, não há de falar em cumulação com lucros cessantes, mas tão somente com atualização monetária e juros de mora a contar da citação (data da constituição em mora).” (RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 32).

Desta forma, existindo cláusula penal estabelecendo a indenização, não há que falar em



lucros cessantes, sob pena de enriquecimento indevido.

DO PERÍODO DE MORA A SER FIXADO:

Alegam os apelantes que, em relação ao período de mora das requeridas, o termo de incidência deve ser considerado a partir de maio de 2014, isto é, sem observância ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

No que concerne a tal matéria, convém lembrar que o prazo de tolerância regulamentemente previsto no contrato, fora considerado plenamente válido a quando da análise do recurso de apelação da parte requerida. Nesse sentido, o mora deve incidir a partir de novembro de 2014, já incluído o prazo de tolerância previsto item L2 do Quadro Resumo do Contrato firmado entre as partes (ID Nº. 891889).

A respeito do assunto, colaciono Jurisprudência:

RECURSO INOMINADO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA EM 2 (DOIS) MESES APÓS O PRAZO PREVISTO NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. JUROS DE OBRA DE RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. AUSENTE COMPROVANTE DE PAGAMENTO QUE PUDESSE ENSEJAR À DEVOLUÇÃO DOS VALORES. CORRETA A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS LUCROS CESSANTES PELO ATRASO INJUSTIFICADO. SENTENÇA CONFIRMADA. RECURSO NÃO PROVIDO. (Recurso Cível Nº 71007370711, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Gisele Anne Vieira de Azambuja, Julgado em 23/02/2018). (TJ-RS - Recurso Cível: 71007370711 RS, Relator: Gisele Anne Vieira de Azambuja, Data de Julgamento: 23/02/2018, Quarta Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 28/02/2018)

DA COBRANÇA INDEVIDA – DEVOLUÇÃO EM DOBRO:

Aduzem os ora recorrentes que durante a regular instrução processual juntaram planilha de cálculo fornecida pelos apelados, a qual não constava o pagamento do valor de R\$ 7.537,92 (sete mil, quinhentos e trinta e sete reais e noventa e dois centavos) realizado no dia 28/10/2013 pelos apelantes, salientando, pois, que houve cobrança indevida de quantia devidamente paga, o que enseja a devolução em dobro.

Analisando detidamente os autos, vejamos o que dispõe o art. 42, § único do CDC:

Art. 42. (...)

Parágrafo único – O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros



legais, salvo hipótese de engano justificável.

No presente caso, conforme se depreende das razões recursais e das provas juntadas, a parte recorrente não pagou qualquer valor indevido, tendo efetuado tão somente o pagamento da quantia devida, prevista contratualmente, conforme alegado pelos próprios recorrentes, assim não deve incidir o dispositivo acima transcrito, não merecendo reparos a sentença quanto ao pedido de devolução em dobro.

DOS DANOS MORAIS:

Alegam os apelantes o cabimento de indenização por danos morais, posto que o descumprimento dos ditames do contrato, ensejou frustração de expectativa e de planos dos recorrentes, que se viram privados de desfrutar do imóvel, salientando que investiram seus recursos na aquisição do imóvel.

Analisando detidamente os autos, observa-se que o atraso na entrega do imóvel se estendeu por período considerável, além daquele pactuado contratualmente, a caracterizar a existência de inquestionáveis danos morais diante da frustração da expectativa dos consumidores.

Nesse sentido, o descumprimento do contrato extrapolou a esfera do mero aborrecimento, à medida que se observa que o imóvel adquirido seria destinado à moradia do casal, que por sua vez, por conta do atraso, tiveram que custear despesas com aluguel, além, é claro, das prestações do contrato em questão.

Assim, o atraso significativo na conclusão das obras equivale à falha na prestação do serviço, manifestando o descaso das empresas réis com o cumprimento da obrigação avençada. Dito de outra maneira, estão configurados os pressupostos da indenização do dano moral, haja vista que, nos termos do art. 6º, inciso VI, c/c o art. 20, caput, ambos do CDC, a responsabilidade civil, nas relações de consumo, opera-se na modalidade objetiva, satisfazendo-se a pretensão indenizatória com a demonstração do dano (dano moral presumido, na hipótese dos autos) e do nexo de causalidade, exsurgindo o dever dos fornecedores ressarcirem os consumidores lesionados pelos danos suportados.

A respeito do assunto, colaciono Jurisprudência Pátria, vejamos:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL PARCIAL. AUSENCIA DE INTERESSE RECURSAL PARCIAL. PRELIMINARES ACOLHIDAS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DANO MORAL CONFIGURADO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. FIXAÇÃO DE ACORDO COM OS CRITÉRIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. É

vedado ao autor requerer, em seara recursal, aquilo que não pleiteou na peça exordial do feito, sob pena de se incorrer em inovação recursal. Falta interesse recursal à parte se a sentença não lhe é desfavorável. A Segunda Seção do STJ fixou em recurso repetitivo a tese de que a



cláusula penal estipulada exclusivamente contra o comprador de imóvel deve servir de parâmetro para a indenização em caso de descumprimento das obrigações contratuais pela empresa vendedora (TJ-MG - AC: 10000160069274002 MG, Relator: Rogério Medeiros, Data de Julgamento: 08/10/0019, Data de Publicação: 10/10/2019)

APELAÇÃO CÍVEL - ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE HABITACIONAL - RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR PELOS DANOS MATERIAIS CAUSADOS - DANO MORAL RECONHECIDO. - Se o construtor não entrega o imóvel nos termos e tempo previstos pelo contrato, deve responder objetivamente pelos danos materiais causados, incluindo os aluguéis a que tiveram os contratantes de arcar. - A frustração imposta ao comprador que, diante do sonho da casa própria, termina por passar por enormes constrangimentos frente à inadimplência do construtor, importa em evidente reconhecimento do dano moral. (Apelação Cível 1.0145.11.050350-8/001, Relator Des. Luiz Carlos Gomes da Mata, 13ª Câmara Cível, julgamento em 18-04-2013, publicação da sumula em 26-04-2013)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. A compra do imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do imóvel. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Recurso provido. (TJ-SP - APL: 10197644920178260554 SP 1019764-49.2017.8.26.0554, Relator: J.B. Paula Lima, Data de Julgamento: 21/08/2018, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/08/2018)

No que diz respeito ao valor dos danos morais, é sabido que a finalidade da indenização é compensatória e educativa, devendo ser o valor arbitrado analisando-se cada caso concreto, observando-se os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, não podendo ocorrer o enriquecimento ilícito de uma das partes, nem se afastar do caráter pedagógico da medida.

Deve-se, assim, fixar a indenização em quantia que previna a prática de novos atos ilícitos pelo ofensor e, ao mesmo tempo, compense a vítima pelos prejuízos sofridos.

Sopesando o transtorno suportado pelos autores, bem como o fato de que a indenização por dano moral deve se revestir de caráter inibidor e compensatório, o valor de R\$10.000,00 se mostra em patamar adequado e justo para reparação financeira do dano, em harmonia com os parâmetros que devem ser observados e o caso em análise.

Sendo assim, em relação a esta parte da sentença, merece reparos sentença, devendo o pedido de indenização por danos morais formulado pelos autores ser julgado procedente, arbitrando-se, a título de reparação, o valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária pelo INPC a partir da data do arbitramento, nos termos da Súmula 362 do STJ e juros de mora de



1% (hum por cento) ao mês a partir da data do evento danoso, nos termos da Súmula 54 do STJ.

DA CONDENAÇÃO EM CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS:

Alegam os apelantes a condenação somente das requeridas em custas e honorários advocatícios, por ter a parte autora ter decaído em parte mínima do pedido, pleiteando, inclusive, a majoração dos honorários sucumbenciais.

Analisando detidamente os autos, observa-se que, com a reforma parcial da sentença que ora se faz, de fato, a parte autora decaiu em parte mínima do pedido, devendo ser aplicado no caso em questão o disposto no art. 86, parágrafo único do CPC, segundo o qual estabelece que **“se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários”**. Assim, condena-se somente a parte requerida ao ônus sucumbencial, com fundamento no dispositivo citado.

Em relação ao pedido de majoração dos honorários, observa-se que o quantum fixado, qual seja 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, atende aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, estando em total sintonia com o disposto no art. 85, §2º do CPC.

DISPOSITIVO:

Ante o exposto, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA**, para afastar a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada, e no mérito, manter inalterada a sentença guerreada.

EM RELAÇÃO AO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA, CONHEÇO-O E DOU PARCIAL PROVIMENTO, para alterar a sentença recorrida, julgando procedentes os pedidos de aplicação da multa moratória em favor dos autores e de condenação das empresas requeridas ao pagamento de indenização por danos morais também em favor dos requerentes, fixando o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com atualização nos termos da fundamentação do voto. Em razão da alteração parcial da sentença ora vergastada, determino que o ônus sucumbencial recaia somente sob a parte requerida, nos termos do art. 86, parágrafo único do CPC, mantendo, por fim, os demais termos da sentença na sua integralidade.

É COMO VOTO.

Belém, 28/08/2020



RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recursos de APELAÇÃO interpostos por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA; IMPERIAL INCORPORADORA LTDA; ADRIANO FONSECA PEREIRA; MÁRCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA inconformados com a Sentença proferida pelo Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, que nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, julgou parcialmente procedente o pedido dos autores, para declarar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, em razão do inadimplemento das requeridas que não entregaram o empreendimento no prazo contratual, condenando ainda as rés a restituírem integralmente todos os valores pagos, acrescidos de correção monetária desde a data de cada pagamento e juros de mora 1% (hum por cento) ao mês desde a data de citação, bem como os valores despendidos e comprovados a título de aluguel mensal no montante de R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais) desde o esgotamento do prazo de tolerância até a rescisão do contrato, condenando, por fim, as partes a pagarem as despesas e custas processuais em parte iguais, assim como, os honorários advocatícios na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 86 do CPC.

Os autores ajuizaram a ação acima mencionada, aduzindo terem celebrado com as rés um contrato de promessa de compra e venda de imóvel, cujo objeto era a unidade nº. 1904B, do empreendimento denominado “Vitta Home”, que tinha como prazo de entrega maio de 2014.

Afirmaram que o valor do imóvel foi pactuado em R\$ 343.597,31 (trezentos e quarenta e três mil, quinhentos e noventa e sete reais e trinta e um centavos), tendo salientado que efetuaram o pagamento do montante de R\$ 136.232,26 (cento e trinta e seis mil, duzentos e trinta e dois reais e vinte e seis centavos), estando incluso o valor de R\$ 12.462,08 (doze mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e oito centavos) a título de comissão de corretagem.

Alegaram que o imóvel não fora entregue no prazo acordado, razão pela qual pugnam pela rescisão do contrato e anulação da cláusula de tolerância, bem como a condenação das rés a restituir de forma simples todos os valores pagos, além do pagamento de multa prevista no contrato e indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e materiais, a título de lucros cessantes, no valor correspondente a 0,8% (zero vírgula oito por cento) sobre o valor total do imóvel.

O feito teve seu regular processamento até a prolação de sentença (ID Nº. 891909/891914), julgando parcialmente procedente o pedido esposado na inicial

Inconformados, **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA; IMPERIAL INCORPORADORA LTDA; ADRIANO FONSECA PEREIRA; MÁRCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA** apresentaram recurso de apelação (ID Nº. 891911/891915).

CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA; IMPERIAL INCORPORADORA LTDA (ID Nº. 891911) alegam, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da Construtora Leal Moreira Ltda, vez que a mesma não figura no contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes e nem possui capacidade de entregar a unidade do empreendimento em tela, não havendo que se falar na incorporadora como preposto ou representante da Construtora.

No mérito, em resumo, pugnam pela reforma da sentença, a fim de que a ação seja julgada totalmente improcedente, posto que não contribuíram para o atraso na entrega da obra,



devendo-se a caso fortuito, não havendo que se falar em restituição integral dos valores pagos aos apelados, mas sim devendo prevalecer a restituição nas condições contratuais.

ADRIANO FONSECA PEREIRA; MÁRCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA (ID N.º. 891915) pugnaram, em resumo, pela reforma da sentença, a fim de que seja julgado procedente os seguintes pedidos aduzidos na inicial: pagamento de indenização por dano moral; lucros cessantes; aplicação de multa moratória prevista no contrato com sua reversão; pedido de devolução em dobro referente a cobrança indevida; e a condenação somente das requeridas em custas e honorários advocatícios, por ter a parte autora ter decaído em parte mínima do pedido, pleiteando, inclusive, a majoração dos honorários sucumbenciais.

Em resposta, somente a parte autora ofereceu contrarrazões (ID N.º. 891916), requerendo a manutenção da sentença em todos os seus termos.

É o Relatório.



VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço dos recursos e passo a proferir voto.

DA APELAÇÃO INTERPOSTA POR CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E IMPERIAL INCORPORADORA LTDA (RÉS):

Prima facie, passo a análise da preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelas apelantes.

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA:

Os ora apelantes alegam, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da Construtora Leal Moreira Ltda, uma vez que a mesma não figura no contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes e nem possui capacidade de entregar unidade do empreendimento em tela, não havendo que se falar na incorporadora como preposto ou representante da Construtora.

Analisando detidamente os autos, observa-se que a hipótese dos autos comporta aplicação da regra de solidariedade enunciada no art. 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor, pela qual, é solidária a responsabilidade dos fornecedores integrantes da cadeia de consumo.

Sobre o tema, leciona Rizzato Nunes que:

“Como se viu, quando dos comentários ao parágrafo único do art. 7º, o sistema de responsabilidade civil objetiva instituído no CDC impõe ampla solidariedade aos partícipes do ciclo de produção. Como a oferta e colocação de produtos e serviços no mercado pressupõe, em larga medida, a participação de mais de um fornecedor, a legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição, venda, etc. do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor.”

(Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 2011, p. 421).

Ademais, no presente caso, deve-se aplicar a Teoria da Aparência, por meio da qual a boa-fé dos autores/consumidores, para quem se apresentou a Construtora leal Moreira Ltda (conforme se depreende dos documentos juntados ID Nº. 891889/891890/891891 em que se verifica a participação efetiva da referida empresa) é prestigiada, ressaltando-se que na lides de relação de consumo, essa Teoria é potencializada ao ponto de fundar a solidariedade entre os fornecedores responsáveis, direta ou indiretamente, pelo suposto ato ilícito. De mais a mais, a Construtora requerida detinha proveito econômico imediato advindo do contrato, mostrando-se,



portanto, parte legítima para figurar no pólo passivo da demanda.

A respeito do tema, colaciono Jurisprudência desta Corte, que inclusive, possui entendimento sedimentado acerca da responsabilidade da referida empresa, vejamos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE NÃO FAZER C/C RECONHECIMENTO AOS LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MATERIAIS E MORAIS. TUTELA ANTECIPADA. **ILEGITIMIDADE AFASTADA. FORNECEDORAS DE SERVIÇO/PRODUTO QUE UNEM SUAS MARCAS PARA DIVULGAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, RESPONSABILIDADE OBJETIVA POR IMPERATIVO LEGAL (ART. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, 20, 30, 34, 37, §1º, 39, INCISO IV, DO CDC.** MULTA POR DESCUMPRIMENTO AFASTADA. AGRAVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2016.01997791-26, 159.871, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-05-19, Publicado em 2016-05-25)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA SUSCITADA PELA EMPRESA LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA. EMPRESA É PARTE INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. ART. 3º DO CDC. REJEITADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. MANUTENÇÃO. VALOR FIXADO NA ORIGEM EM PATAMAR QUE ATENDE AOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. INVIÁVEL O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. SUBSTITUIÇÃO DO INCC PELO IPCA. ENTENDIMENTO DO STJ. OBRIGAÇÃO DE PAGAR. CUMULAÇÃO COM ASTREINTE. NÃO CABIMENTO. DECISÃO REFORMADA EM PARTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2019.00606312-18, 200.736, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-02-18, Publicado em 2019-02-19)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS C/C PEDIDO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO DETERMINOU A RESCISÃO CONTRATUAL, CONDENOU AS APELANTES A RESSARCIR AO AUTOR OS VALORES PAGOS, CONDENOU AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES E CONDENOU A RÉ POR DANOS MORAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. QUEM DEU CAUSA A RESCISÃO FOI A CONSTRUTORA,



SENDO ILEGAL A RETENÇÃO DE VALORES. SÚMULA 543 STJ. IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO PARCELADO (TEMA/REPETITIVO 577). I – **PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA: No entanto, restou comprovado que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA participou ativamente das negociações, tendo inclusive emitido relatório financeiro (ID 1908310), noticiado acerca da entrega do empreendimento se colocando como responsável (ID 1908311) e feito enviado ao comprador a proposta de distrato (ID 1908314). Nota-se que a CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA detinha proveito econômico imediato advindo do contrato, devendo arcar com a responsabilidade civil.** II – Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelado adquiriu um imóvel na planta com promessa de entrega para junho/2014, mas que somente em julho/2016 ficou pronto, assim, diante do atraso, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa das apelantes, não devendo o comprador arcar com os ônus do desfazimento do contrato. III - Em relação aos danos morais, entendo não configurados, a autora em nenhum momento trouxe aos autos alguma prova indicando prejuízo ou abalo emocional, como frustração de compra de outro imóvel, ou não conseguir sanar dívidas financeiras, algo que lhe cause angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses que nesta situação não podem ser presumidos. IV – Recurso Conhecido e Provido Parcialmente, apenas para afastar a indenização por danos morais, mantendo a sentença nos demais aspectos. (2204740, 2204740, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2019-09-03, Publicado em 2019-09-13)

Ante o exposto, **rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela apelante.**
Ultrapassada a prefacial, passo a análise do mérito do recurso.

MÉRITO: DA RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS.

No mérito, as ora apelantes pugnam pela reforma da sentença, a fim de que a ação seja julgada totalmente improcedente, posto que não contribuíram para o atraso na entrega da obra, devendo-se a caso fortuito, não havendo que se falar em restituição integral dos valores pagos aos apelados, mas sim devendo prevalecer a restituição nas condições contratuais.

Conforme se depreende dos autos, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, conforme se extrai do instrumento (ID N.º. 891889), no qual ficou acertado, na cláusula L.1, que o imóvel seria entregue no mês de maio de 2014.

A cláusula L.2 ainda previa, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para entrega do bem, de forma que o prazo final para a entrega do imóvel deveria ter sido até novembro de 2014, o que não foi observado pela ré.



Aqui, inicialmente, cabe um adendo acerca do prazo de tolerância, devendo restar cristalino a pacificada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para entrega do imóvel, não configura cláusula contratual abusiva, senão vejamos um Julgado:

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. (...) 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). (...) (REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017)

Pois bem. No presente caso, é fato incontroverso nos autos de que as Rés não entregaram o imóvel no prazo acordado, entretanto, alegam as apelantes que o atraso na entrega da obra deveu-se exclusivamente a caso fortuito/força maior, decorrente da greve dos trabalhadores, que acabou influenciando diretamente no calendário das obras. Tal fator externo teria fugido de seu alcance, de modo a afastar sua obrigação por eventuais danos ao consumidor.

Nesse sentido, convém salientar que o caso fortuito e a força maior são acontecimentos inevitáveis, que criam para o contratado a impossibilidade intransponível de executar regularmente o contrato.

Considera-se "caso fortuito" o evento que se não pode prever e se mostra superior às forças ou à vontade do homem, quando vem, para que seja evitado. Considera-se de "força maior" o fato que se prevê ou é previsível, mas que não se pode, igualmente, evitar, visto que é mais forte que a vontade ou a ação do homem. Assim, "caso fortuito" e motivo de "força maior" se caracterizam pela "irresistibilidade" e se distinguem pela "previsibilidade". Não se pode confundir, pois, com os casos "impensados" ou de negligência, de imprudência ou de imperícia, que ocorrem em virtude das circunstância que os determinaram.

A greve ou paralisação dos trabalhadores ou até mesmo a falta de mão-de-obra, nesse particular, traduz fato inerente à própria atividade das rés, pois relacionado à construção civil, não se amoldando como hipótese de caso fortuito ou força maior.

Nos últimos tempos, os argumentos das empreendedoras do ramo da construção civil para tentar justificar injustificáveis atrasos na entrega de imóveis são de toda ordem: embargo judicial, crise econômica no mundo, escassez de mão de obra, demora nos trâmites administrativos.



Ocorre que, esses motivos não são suficientes para justificar o atraso na entrega da edificação. Todas as providências relacionadas à construção civil, junto ao Poder Público ou a fornecedores particulares, cabem ao fornecedor desse tipo de produto/serviço. A razão de ser é que esse desembaraço faz parte do próprio risco do empreendimento, de sorte que a configurar fortuito interno ao negócio, que, a toda evidência, não afasta a responsabilidade da construtora em caso de inadimplemento.

A respeito do assunto, vejamos uma Jurisprudência desta Corte em caso análogo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CONSUMERISTA E PROCESSUAL CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA PARCIALMENTE. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA, POR ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE AUTÔNOMA PARA FINS COMERCIAIS. PARALIZAÇÃO DOS TRABALHADORES DA CONSTRUÇÃO CIVIL, NÃO EXCLUI DEVER DE INDENIZAR. APLICAÇÃO DO ART. 6º, III DO CDC AO CASO. CONFIGURAÇÃO DE DANO MATERIAL PRESUMIDO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. EM SEDE DE EFEITO TRANSLATIVO. REFORMA DAS ASTREINTES PARA ESTIPULAR LIMITE Recurso conhecido e desprovido. (2019.01228552-63, 202.207, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-04-01, Publicado em 2019-04-03)

Assim, o contrato deve realmente ser resolvido por inadimplemento contratual das vendedoras rés, na forma do artigo 475 do Código Civil.

Em razão do inadimplemento das apelantes, a devolução dos valores pagos deve ser integral, nos termos da súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, vejamos:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”

A respeito do tema, colaciono Jurisprudência Pátria:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONSUMIDOR. CULPA DA VENDEDORA. ATRASO INJUSTIFICADO. DEVIDA A RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, INCLUSIVE OS RELATIVOS À COMISSÃO DE CORRETAGEM. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. Consumidor. É aplicável o Código de Defesa do Consumidor ao caso. Incidência do



art. 47 do CDC, que determina a interpretação das cláusulas contratuais de maneira mais favorável ao consumidor. Restituição de valores. Responsável a promitente vendedora pela inadimplência, tem direito o comprador ao retorno da situação anterior ao contrato, com a devolução dos valores pagos, devidamente corrigidos. Comissão de corretagem. Reconhecida a responsabilidade da vendedora pela inadimplência contratual e o direito do comprador ao status quo ante, faz jus este ao ressarcimento dos valores despendidos a título de comissão de corretagem, pelo dano material havido. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70076150309, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 22/02/2018). (grifo nosso)

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – MORA DA CONSTRUTORA - PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO – LOTEAMENTO - ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS – PRELIMINARES AFASTADAS – A construtora ré é parte legítima para responder ao pedido de restituição da comissão de corretagem - Tese firmada em sede de Recurso Especial Repetitivo pelo STJ (Temas 938) – Presente o interesse de agir dos autores, que sustentam o atraso na conclusão das obras do loteamento – Conclusão da obra fora do prazo prometido e durante o curso da demanda não configura perda do objeto – Afastada a alegação de caso fortuito ou força maior (súmula 161, TJSP)- **A resolução do contrato, decorrente da mora exclusiva da construtora, acarreta a devolução integral das quantias pagas pelo adquirente, inclusive comissão de corretagem - Inteligência da Súmula 543 do STJ** – Danos morais - Inocorrência – Mero descumprimento contratual que não gerou prejuízo moral indenizável – DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. (TJ-SP - APL: 10014284720178260408 SP 1001428-47.2017.8.26.0408, Relator: Alexandre Coelho, Data de Julgamento: 19/12/2018, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/12/2018) (grifo nosso)

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. 1.- **Mora contratual. Atraso configurado. Pretendida sujeição da matéria ao prazo legal estabelecido pela Lei no 6.766/79. Impossibilidade, ante a falta de previsão limítrofe estabelecida no ajuste firmado entre as partes. Desabrida vinculação das obras ao calendário adotado pelo Município. Vínculo contratual estabelecido entre comprador e vendedoras. Incidência do art. 39, inc. XII, do CDC. Precedentes.** 2.- **Atraso na conclusão das obras de infraestrutura.**



Reconhecimento, pela vendedora, de que se mostra pendente a vistoria da localidade pelos agentes públicos. Circunstância, por si só, suficiente ao reconhecimento da mora e, por seu turno, que autoriza a resolução do contrato e devolução dos valores quitados pelo comprador. Retenção de parte dos valores solvidos. Impossibilidade. Incidência do enunciado pela Súmula 543 do STJ. Abatimento ou cobrança de impostos e taxas alusivos ao loteamento. Impossibilidade. Despesas atreladas a possibilidade de utilização física do imóvel, o que não caso se mostrou inócua. Alinhamento da matéria a jurisprudência do C. STJ. APELO DESPROVIDO.” (Apelação nº 1000921-93.2015.8.26.0299, 3a Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 17/02/2017) (grifo nosso)

Desta feita, a parte da sentença que declara a rescisão do contrato firmado entre as partes, com a condenação das rés à restituição integral dos valores pagos pelos autores, ora apelados, devidamente atualizados, não merece reparos, devendo ser mantida.

DA APELAÇÃO INTERPOSTA POR ADRIANO FONSECA PEREIRA E MÁRCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA (AUTORES):

Os ora apelantes se insurgem contra a sentença, pugnando pelo julgamento procedente dos seguintes pedidos aduzidos na inicial: ***a) lucros cessantes; b) aplicação de multa moratória prevista no contrato com sua reversão; c) pedido de devolução em dobro referente a cobrança indevida; d) pagamento de indenização por dano moral; e) a condenação somente das requeridas em custas e honorários advocatícios, por ter a parte autora decaído em parte mínima do pedido, pleiteando, inclusive, a majoração dos honorários sucumbenciais.***

Como dito anteriormente, versam os presentes autos de pedido de rescisão contratual ajuizado pelos autores, ora apelantes, em desfavor das empresas rés, ora apeladas, em razão do atraso na entrega do imóvel, salientando-se que, no recurso da parte ré, já fora confirmada a sentença que declarou a rescisão contratual por culpa das promitentes vendedoras, com a devolução integral dos valores pagos pelos requerentes, devidamente atualizado.

No presente recurso, portanto, cabe analisar se, diante do contexto acima citado, os autores possuem direito ou não aos pedidos julgados improcedentes pelo juízo de 1º grau.

DA MULTA MORATÓRIA E DOS LUCROS CESSANTES:

Alegam os apelantes a possibilidade de aplicação de multa moratória prevista contratualmente, mesmo na hipótese de rescisão contratual, pugnando pela sua fixação no presente caso. Já em relação aos Lucros cessantes, afirmam serem devidos, posto que no caso de descumprimento do prazo para entrega do imóvel, o prejuízo é presumido, inclusive, pugnando que seja arbitrado o percentual de 0,8% sobre o valor total do imóvel, índice utilizado



pela própria parte requerida para calcular o valor de fruição do imóvel, nos termos do item 8.8 do contrato.

Analisando detidamente os autos, observa-se que há expressa previsão de aplicação de multa às vendedoras rés, senão vejamos:

Cláusula 7.4.2- Ressalvado o disposto no item 7.4, caso o Prazo de Tolerância seja extrapolado, a VENDEDORA pagará ao COMPRADOR: (ii) multa moratória de 0,5% (meio por cento) ao mês (ou fração, calculados dia a dia), que incidirão sobre o valor pago pelo COMPRADOR até a data que a incorporadora colocar as chaves da unidade autônoma à disposição do COMPRADOR, corrigido pelo índice previsto na Alínea h do Quadro Resumo, a título de preço (o valor principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multa moratórias).

Nesse contexto, dúvida não paira no sentido da expressa previsão da cláusula penal inserida no item 7.4.2, pois, na hipótese de atraso na entrega do bem, desde logo foi estabelecida a sanção equivalente ao percentual de 0,5% por mês de atraso na entrega da obra, não havendo que se falar nem em pedido de reversão da cláusula.

Assim, restando patente a mora injustificada da parte ré, tem-se por inegável a incidência da convencionada penalidade.

Ressalte-se que, nos casos em que a entrega da unidade imobiliária não ocorreu dentro do prazo contratualmente estipulado, aplica-se a presunção de prejuízo ao comprador, pois, com a mora da Construtora, a parte requerente ficou impossibilitada de usufruir do imóvel, seja para fins de locação, ou até mesmo para venda a terceiros, o que implica lesão a seu patrimônio, devendo, portanto, ser ressarcida financeiramente.

Ocorre que, como dito acima, a parte ora recorrente também pleiteia o pagamento de lucros cessantes. Entretanto, em decorrência de previsão expressa de cláusula penal moratória convencionada entre as partes, a mesma deve prevalecer em detrimento aos lucros cessantes, sendo assim, incabível, no presente caso, o deferimento do pedido de lucros cessantes pela impossibilidade de cumulação dos dois pedidos.

No tocante à possibilidade de acumular indenização por lucros cessantes e cláusula penal, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o tema 970, sob o regime dos recursos repetitivos, fixou a seguinte tese:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS.



PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp 1635428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019)

Conforme se verifica do voto condutor do Recurso Especial representativo da controvérsia, da lavra do Ministro Luís Felipe Salomão, para fins de prefixação dos danos decorrentes do descumprimento do contrato deve prevalecer a cláusula moratória convencionada entre as partes, vedada sua cumulação com lucros cessantes.

A respeito do tema, Arnaldo Rizzardo preleciona:

“Nessa hipótese, em nome da própria preservação da segurança jurídica, à luz do disposto no art. 416 do CC, não parece que ambas as partes da relação contratual possam sempre simplesmente ignorar a cláusula penal moratória convencionada, prefixando os danos regulares do cumprimento imperfeito da obrigação, visto que ‘a segurança das relações jurídicas depende da lealdade, da equivalência das prestações e contraprestações, da confiança recíproca, da efetividade dos negócios jurídicos, da coerência e clarividência dos direitos e deveres’ (...) “Além disso, como a cláusula penal moratória visa indenizar, não há de falar em cumulação com lucros cessantes, mas tão somente com atualização monetária e juros de mora a contar da citação (data da constituição em mora).” (RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 32).

Desta forma, existindo cláusula penal estabelecendo a indenização, não há que falar em lucros cessantes, sob pena de enriquecimento indevido.

DO PERÍODO DE MORA A SER FIXADO:

Alegam os apelantes que, em relação ao período de mora das requeridas, o termo de incidência deve ser considerado a partir de maio de 2014, isto é, sem observância ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

No que concerne a tal matéria, convém lembrar que o prazo de tolerância regulamente previsto no contrato, fora considerado plenamente válido a quando da análise do recurso de apelação da parte requerida. Nesse sentido, o mora deve incidir a partir de novembro de 2014, já incluído o prazo de tolerância previsto item L2 do Quadro Resumo do Contrato firmado entre as partes



(ID Nº. 891889).

A respeito do assunto, colaciono Jurisprudência:

RECURSO INOMINADO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA EM 2 (DOIS) MESES APÓS O PRAZO PREVISTO NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. JUROS DE OBRA DE RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. AUSENTE COMPROVANTE DE PAGAMENTO QUE PUDESSE ENSEJAR À DEVOLUÇÃO DOS VALORES. CORRETA A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS LUCROS CESSANTES PELO ATRASO INJUSTIFICADO. SENTENÇA CONFIRMADA. RECURSO NÃO PROVIDO. (Recurso Cível Nº 71007370711, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Gisele Anne Vieira de Azambuja, Julgado em 23/02/2018). (TJ-RS - Recurso Cível: 71007370711 RS, Relator: Gisele Anne Vieira de Azambuja, Data de Julgamento: 23/02/2018, Quarta Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 28/02/2018)

DA COBRANÇA INDEVIDA – DEVOLUÇÃO EM DOBRO:

Aduzem os ora recorrentes que durante a regular instrução processual juntaram planilha de cálculo fornecida pelos apelados, a qual não constava o pagamento do valor de R\$ 7.537,92 (sete mil, quinhentos e trinta e sete reais e noventa e dois centavos) realizado no dia 28/10/2013 pelos apelantes, salientando, pois, que houve cobrança indevida de quantia devidamente paga, o que enseja a devolução em dobro.

Analisando detidamente os autos, vejamos o que dispõe o art. 42, § único do CDC:

Art. 42. (...)

Parágrafo único – O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.

No presente caso, conforme se depreende das razões recursais e das provas juntadas, a parte recorrente não pagou qualquer valor indevido, tendo efetuado tão somente o pagamento da quantia devida, prevista contratualmente, conforme alegado pelos próprios recorrentes, assim não o deve incidir o dispositivo acima transcrito, não merecendo reparos a sentença quanto ao pedido de devolução em dobro.

DOS DANOS MORAIS:

Alegam os apelantes o cabimento de indenização por danos morais, posto que o



descumprimento dos ditames do contrato, ensejou frustração de expectativa e de planos dos recorrentes, que se viram privados de desfrutar do imóvel, salientando que investiram seus recursos na aquisição do imóvel.

Analisando detidamente os autos, observa-se que o atraso na entrega do imóvel se estendeu por período considerável, além daquele pactuado contratualmente, a caracterizar a existência de inquestionáveis danos morais diante da frustração da expectativa dos consumidores.

Nesse sentido, o descumprimento do contrato extrapolou a esfera do mero aborrecimento, à medida que se observa que o imóvel adquirido seria destinado à moradia do casal, que por sua vez, por conta do atraso, tiveram que custear despesas com aluguel, além, é claro, das prestações do contrato em questão.

Assim, o atraso significativo na conclusão das obras equivale à falha na prestação do serviço, manifestando o descaso das empresas rés com o cumprimento da obrigação avençada. Dito de outra maneira, estão configurados os pressupostos da indenização do dano moral, haja vista que, nos termos do art. 6º, inciso VI, c/c o art. 20, caput, ambos do CDC, a responsabilidade civil, nas relações de consumo, opera-se na modalidade objetiva, satisfazendo-se a pretensão indenizatória com a demonstração do dano (dano moral presumido, na hipótese dos autos) e do nexo de causalidade, exurgindo o dever dos fornecedores ressarcirem os consumidores lesionados pelos danos suportados.

A respeito do assunto, colaciono Jurisprudência Pátria, vejamos:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL PARCIAL. AUSENCIA DE INTERESSE RECURSAL PARCIAL. PRELIMINARES ACOLHIDAS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DANO MORAL CONFIGURADO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. FIXAÇÃO DE ACORDO COM OS CRITÉRIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. É vedado ao autor requerer, em seara recursal, aquilo que não pleiteou na peça exordial do feito, sob pena de se incorrer em inovação recursal. Falta interesse recursal à parte se a sentença não lhe é desfavorável. A Segunda Seção do STJ fixou em recurso repetitivo a tese de que a cláusula penal estipulada exclusivamente contra o comprador de imóvel deve servir de parâmetro para a indenização em caso de descumprimento das obrigações contratuais pela empresa vendedora (TJ-MG - AC: 10000160069274002 MG, Relator: Rogério Medeiros, Data de Julgamento: 08/10/0019, Data de Publicação: 10/10/2019)

APELAÇÃO CÍVEL - ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE HABITACIONAL - RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR PELOS DANOS MATERIAIS CAUSADOS - DANO MORAL RECONHECIDO. - Se o construtor não entrega o imóvel nos termos e tempo previstos pelo contrato, deve responder objetivamente pelos danos materiais



causados, incluindo os aluguéis a que tiveram os contratantes de arcar. - A frustração imposta ao comprador que, diante do sonho da casa própria, termina por passar por enormes constrangimentos frente à inadimplência do construtor, importa em evidente reconhecimento do dano moral. (Apelação Cível 1.0145.11.050350-8/001, Relator Des. Luiz Carlos Gomes da Mata, 13ª Câmara Cível, julgamento em 18-04-2013, publicação da sumula em 26-04-2013)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. A compra do imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do imóvel. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Recurso provido. (TJ-SP - APL: 10197644920178260554 SP 1019764-49.2017.8.26.0554, Relator: J.B. Paula Lima, Data de Julgamento: 21/08/2018, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/08/2018)

No que diz respeito ao valor dos danos morais, é sabido que a finalidade da indenização é compensatória e educativa, devendo ser o valor arbitrado analisando-se cada caso concreto, observando-se os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, não podendo ocorrer o enriquecimento ilícito de uma das partes, nem se afastar do caráter pedagógico da medida.

Deve-se, assim, fixar a indenização em quantia que previna a prática de novos atos ilícitos pelo ofensor e, ao mesmo tempo, compense a vítima pelos prejuízos sofridos.

Sopesando o transtorno suportado pelos autores, bem como o fato de que a indenização por dano moral deve se revestir de caráter inibidor e compensatório, o valor de R\$10.000,00 se mostra em patamar adequado e justo para reparação financeira do dano, em harmonia com os parâmetros que devem ser observados e o caso em análise.

Sendo assim, em relação a esta parte da sentença, merece reparos sentença, devendo o pedido de indenização por danos morais formulado pelos autores ser julgado procedente, arbitrando-se, a título de reparação, o valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária pelo INPC a partir da data do arbitramento, nos termos da Súmula 362 do STJ e juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês a partir da data do evento danoso, nos termos da Súmula 54 do STJ.

DA CONDENAÇÃO EM CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS:

Alegam os apelantes a condenação somente das requeridas em custas e honorários advocatícios, por ter a parte autora ter decaído em parte mínima do pedido, pleiteando, inclusive, a majoração dos honorários sucumbenciais.

Analisando detidamente os autos, observa-se que, com a reforma parcial da sentença que ora se faz, de fato, a parte autora decaiu em parte mínima do pedido, devendo ser aplicado no caso em questão o disposto no art. 86, parágrafo único do CPC, segundo o qual estabelece que



“se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários”. Assim, condena-se somente a parte requerida ao ônus sucumbencial, com fundamento no dispositivo citado.

Em relação ao pedido de majoração dos honorários, observa-se que o quantum fixado, qual seja 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, atende aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, estando em total sintonia com o disposto no art. 85, §2º do CPC.

DISPOSITIVO:

Ante o exposto, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA**, para afastar a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada, e no mérito, manter inalterada a sentença guerreada.

EM RELAÇÃO AO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA, CONHEÇO-O E DOU PARCIAL PROVIMENTO, para alterar a sentença recorrida, julgando procedentes os pedidos de aplicação da multa moratória em favor dos autores e de condenação das empresas requeridas ao pagamento de indenização por danos morais também em favor dos requerentes, fixando o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com atualização nos termos da fundamentação do voto. Em razão da alteração parcial da sentença ora vergastada, determino que o ônus sucumbencial recaia somente sob a parte requerida, nos termos do art. 86, parágrafo único do CPC, mantendo, por fim, os demais termos da sentença na sua integralidade.

É COMO VOTO.



EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – CULPA INJUSTIFICADA DA PARTE REQUERIDA - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS – APLICAÇÃO DA MULTA MORATÓRIA EM FAVOR DOS AUTORES – LUCROS CESSANTES – NÃO CABIMENTO – IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM A MULTA MORATÓRIA – DEVOLUÇÃO EM DOBRO DE QUANTIA PAGA – NÃO CONFIGURAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO DO CDC – DANOS MORAIS – CONFIGURAÇÃO – DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL QUE VAI ALÉM DE MERO ABORRECIMENTO – FIXAÇÃO DE QUANTUM PROPORCIONAL E RAZOÁVEL AO DANO SOFRIDO – REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA - ÔNUS SUCUMBENCIAL QUE DEVE RECAIR SOMENTE SOB A PARTE REQUERIDA – OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 86, PARÁGRAFO ÚNICO DO CPC – VALOR DOS HONORÁRIOS DENTRO DOS PARÂMETROS PREVISTOS NO ART. 85, §2º DO CPC – RECURSOS CONHECIDOS – DESPROVIDO O INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA E PARCIALMENTE PROVIDO O INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA.

1-DO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA:

1.1-PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA: observa-se que a hipótese dos autos comporta aplicação da regra de solidariedade enunciada no art. 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor, pela qual, é solidária a responsabilidade dos fornecedores integrantes da cadeia de consumo.

1.1.2- Preliminar rejeitada.

1.2-MÉRITO: DA RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS.

1.2.1- No presente caso, é fato incontroverso nos autos de que as Rés não entregaram o imóvel no prazo acordado. A greve ou paralisação dos trabalhadores ou até mesmo a falta de mão-de-obra, nesse particular, traduz fato inerente à própria atividade das rés, pois relacionado à construção civil, não se amoldando como hipótese de caso fortuito ou força maior.

1.2.2-Esses motivos não são suficientes para justificar o atraso na entrega da edificação. Todas as providências relacionadas à construção civil, junto ao Poder Público ou a fornecedores particulares, cabem ao fornecedor desse tipo de produto/serviço. A razão de ser é que esse desembaraço faz parte do próprio risco do empreendimento, de sorte que a configurar fortuito interno ao negócio, que, a toda evidência, não afasta a responsabilidade da construtora em caso de inadimplemento.

1.2.3-Assim, o contrato deve realmente ser resolvido por inadimplemento contratual das vendedoras rés, na forma do artigo 475 do Código Civil. E em razão do inadimplemento das apelantes, a devolução dos valores pagos deve ser integral, nos termos da súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.

1.2.4-Desta feita, a parte da sentença que declara a rescisão do contrato firmado entre as partes, com a condenação das rés à restituição integral dos valores pagos pelos autores, ora apelados, devidamente atualizados, não merece reparos, devendo ser mantida.

2-DA APELAÇÃO INTERPOSTA PELA PARTE AUTORA:

2.1- DA MULTA MORATÓRIA E DOS LUCROS CESSANTES:

2.1.1- Analisando detidamente os autos, observa-se que há expressa previsão de aplicação de multa às vendedoras rés. Nesse contexto, dúvida não paira no sentido da expressa previsão da cláusula penal inserida no item 7.4.2, pois, na



hipótese de atraso na entrega do bem, desde logo foi estabelecida a sanção equivalente ao percentual de 0,5% por mês de atraso na entrega da obra, não havendo que se falar nem em pedido de reversão da cláusula. Assim, restando patente a mora injustificada da parte ré, tem-se por inegável a incidência da convencionada penalidade.

2.1.2-Ressalte-se que, nos casos em que a entrega da unidade imobiliária não ocorreu dentro do prazo contratualmente estipulado, aplica-se a presunção de prejuízo ao comprador, pois, com a mora da Construtora, a parte requerente ficou impossibilitada de usufruir do imóvel, seja para fins de locação, ou até mesmo para venda a terceiros, o que implica lesão a seu patrimônio, devendo, portanto, ser ressarcida financeiramente.

2.1.3-Ocorre que, a parte ora recorrente também pleiteia o pagamento de lucros cessantes. Entretanto, em decorrência de previsão expressa de cláusula penal moratória convencionada entre as partes, a mesma deve prevalecer em detrimento aos lucros cessantes, sendo assim, incabível, no presente caso, o deferimento do pedido de lucros cessantes pela impossibilidade de cumulação dos dois pedidos.

2.2-DA COBRANÇA INDEVIDA/DEVOLUÇÃO EM DOBRO:

2.2.1- No presente caso, conforme se depreende das razões recursais e das provas juntadas, a parte recorrente não pagou qualquer valor indevido, tendo efetuado tão somente o pagamento da quantia devida, prevista contratualmente, conforme alegado pelos próprios recorrentes, assim não deve incidir o dispositivo acima transcrito, não merecendo reparos a sentença quanto ao pedido de devolução em dobro.

2.3-DOS DANOS MORAIS:

2.3.1- Analisando detidamente os autos, observa-se que o atraso na entrega do imóvel se estendeu por período considerável, além daquele pactuado contratualmente, a caracterizar a existência de inquestionáveis danos morais diante da frustração da expectativa dos consumidores.

2.3.2- Nesse sentido, o descumprimento do contrato extrapolou a esfera do mero aborrecimento, à medida que se observa que o imóvel adquirido seria destinado à moradia do casal, que por sua vez, por conta do atraso, tiveram que custear despesas com aluguel, além, é claro, das prestações do contrato em questão.

2.3.3- Assim, o atraso significativo na conclusão das obras equivale à falha na prestação do serviço, manifestando o descaso das empresas rés com o cumprimento da obrigação avençada. Dito de outra maneira, estão configurados os pressupostos da indenização do dano moral, haja vista que, nos termos do art. 6º, inciso VI, c/c o art. 20, caput, ambos do CDC, a responsabilidade civil, nas relações de consumo, opera-se na modalidade objetiva, satisfazendo-se a pretensão indenizatória com a demonstração do dano (dano moral presumido, na hipótese dos autos) e do nexos de causalidade, exsurgindo o dever dos fornecedores ressarcirem os consumidores lesionados pelos danos suportados.

2.3.4- No que diz respeito ao valor dos danos morais, sopesando o transtorno suportado pelos autores, bem como o fato de que a indenização por dano moral deve se revestir de caráter inibidor e compensatório, o valor de R\$10.000,00 se mostra em patamar adequado e justo para reparação financeira do dano, em harmonia com os parâmetros que devem ser observados e o caso em análise.

2.3.5-Sendo assim, em relação a esta parte da sentença, merece reparos sentença, devendo o pedido de indenização por danos morais formulado pelos autores ser julgado procedente, arbitrando-se, a título de reparação, o valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária pelo INPC a partir da data do arbitramento, nos termos da Súmula 362 do STJ e juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês a partir da data do evento danoso, nos termos da Súmula 54



do STJ.

2.4-DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS:

2.4.1- Analisando detidamente os autos, observa-se que, com a reforma parcial da sentença que ora se faz, de fato, a parte autora decaiu em parte mínima do pedido, devendo ser aplicado no caso em questão o disposto no art. 86, parágrafo único do CPC, segundo o qual estabelece que *“se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários”*. Assim, condena-se somente a parte requerida ao ônus sucumbencial, com fundamento no dispositivo citado.

2.4.2-Em relação ao pedido de majoração dos honorários, observa-se que o quantum fixado, qual seja 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, atende aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, estando em total sintonia com o disposto no art. 85, §2º do CPC.

2.5-RECURSOS CONHECIDOS. DESPROVIDO O INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA E PARCIALMENTE PROVIDO PELA PARTE AUTORA.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, tendo como apelantes/apelados CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA; IMPERIAL INCORPORADORA LTDA e apelados/apelantes ADRIANO FONSECA PEREIRA; MARCIA CRISTINA FONSECA PEREIRA

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, NEGAR PROVIMENTO AO INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

