



Processo nº 0032662-98.2015.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelantes: AGRE Empreendimentos Imobiliários LTDA., Imperial Incorporadora LTDA. e Construtora Leal Moreira LTDA.

Apelada: Jennifer de Almeida Moriya

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RECURSO DA AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E RECURSO DA IMPERIAL INCORPORADORA LTDA. E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. MESMAS RAZÕES RECURSAIS. ANÁLISE CONJUNTA DOS APELOS.

1) A suspensão dos processos, em razão da recuperação judicial, ocorrerá no período improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias contado de seu deferimento, nos termos do artigo 6º, § 4º da Lei 11.101/2006. Tendo por consideração que o deferimento ocorreu em 02/03/2017, a suspensão requerida não é mais cabível.

2) Não há que se falar em extinção ou suspensão do presente feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, diante da iliquidez da condenação pela interposição de recurso.

3) É sabido que a aplicação do prazo de tolerância é possível desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias, pelo o que a prorrogação contida na cláusula 9.1.1 é válida. Entretanto, greve de trabalhadores, bem como excesso de chuvas não justificam a demora indeterminada do empreendimento, eis que estes fatores se configuram em fatos previsíveis inerentes ao risco da atividade econômica (artigo 14 do CDC), não se configurando como caso fortuito ou de força maior para exclusão da responsabilidade. Atraso na entrega da obra configurado.

4) Condenação em danos materiais devida.

4.1) A autora requereu, em petição inicial, a indenização por danos materiais na modalidade de dano emergente, carreando aos autos, recibos gastos com aluguéis.

4.2) Restou demonstrado, portanto que autora estava alugando sala comercial, durante a mora das apelantes na entrega da obra, sendo assim, não há o que se falar em ausência de comprovação dos danos materiais sofridos. Alteração do termo inicial da indenização para o dia 17/03/2014, considerando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias reconhecido como válido por ocasião deste julgado.

5) Apesar do fato de que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, verifica-se que, até a presente data, não se tem notícias nos autos a respeito da conclusão da referida obra, haja vista que não consta nos autos o habite-se ou termo de entrega das chaves, sendo assim, tenho que as apelantes não se desincumbiram de seu ônus probandi em demonstrar a ausência de atraso excessivo. Quantum fixado dentro dos padrões da razoabilidade e



proporcionalidade.

5) Recursos conhecidos e parcialmente providos.

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 DOS APELOS E DAR-LHES PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento ocorrido na 34ª sessão do Plenário Virtual, com início em 23 de novembro de 2020 e término em 30 de novembro de 2020, presidida pelo Exmo. Des. Constantino Augusto Guerreiro.

Belém, 02 de dezembro de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

RELATÓRIO

Tratam-se de Apelações Cíveis interpostas por AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (fls. 238/252), IMPERIAL INCORPORADORA LTDA. e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. (fls. 256/280), em face de sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais, movida por JENNIFER DE ALMEIDA MORIYA, que julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, confirmando a tutela antecipada deferida, para: 1. declarar a abusividade da cláusula de prorrogação de entrega do imóvel, qual seja a cláusula 9.1.1, bem como reconhecer a não ocorrência de caso fortuito ou força maior e reconhecer a ocorrência de ilícito civil a partir de 17 de setembro de 2013; 2. condenar a parte requerida, solidariamente, a pagar à parte requerente a título de dano moral o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data de publicação desta decisão, acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação (19/08/2015 – fls. 105/106, data da juntada do último mandado de citação), em se tratando relação contratual (mora “ex personae”); 3. condenar a parte requerida, a título de danos materiais na modalidade de danos emergentes, a pagar de forma solidária a parte autora o valor dos alugueres que despendeu no período de 17 de setembro de 2013 aos que se vencerem até a efetiva entrega do imóvel, devendo referidos valores serem atualizados monetariamente pelo INPC desde a data de seus pagamentos, acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação, em se tratando relação contratual (mora “ex personae”). Assim, confirmou a tutela antecipada deferida às fls. 89 nos autos, revogando, entretanto, as “astreintes” cominadas, uma vez que, nos termos da atual jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, estas são incabíveis como medida de apoio para as obrigações de pagar quantia certa; 4. condenar a parte requerida, solidariamente, ao pagamento dos ônus sucumbenciais relativamente as custas processuais e honorários advocatícios em favor dos patronos da parte requerente, que arbitrou, com fundamento no art. 85, §2º, do CPC/2015, em 15% sobre o valor da condenação, uma vez que se trata de



causa bastante debatida nos nossos tribunais, bem como se trata de bem jurídico relevante, qual seja a moradia.

Em suas razões recursais (fls.238/252), a apelante AGRE Empreendimentos Imobiliários LTDA., sustenta não haver qualquer abusividade nas cláusulas contratuais, uma vez que as partes exerceram a autonomia da vontade, vinculando-se livremente às obrigações dispostas no instrumento particular.

Sendo assim, entende que nada existe de abusivo na cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias estabelecida na cláusula 6ª do contrato, devendo, pois, ser aplicada.

Defende, ainda, a ausência de obrigação de indenizar moralmente a autora, uma vez que esta não comprovou o dano sofrido, nem mesmo onexo causal existente entre a prorrogação na entrega da obra e os danos supostamente sofridos. Eventualmente, em caso de manutenção do dano moral, requer sua minoração para valor razoável.

Por fim, também entende pela ausência de comprovação de danos emergente, eis que em momento algum a compradora informou ser atuante no mercado imobiliário.

As apelantes Imperial Incorporadora LTDA. e Construtora Leal Moreira LTDA., por sua vez, insurgiram-se da sentença às fls. 256/280, defendendo, de igual modo, a legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias prevista na cláusula 6ª do contrato, requerendo, assim, sua devida aplicação.

Sustentam, também, a inexistência de cometimento de qualquer ato ilícito capaz de ensejar qualquer indenização à parte autora, uma vez que o serviço prestado por elas não se mostrou defeituoso, estando dentro dos padrões técnicos existentes. Ademais, asseveram que o atraso na obra não se deu por vontade das apelantes, mas sim por caso fortuito, logo caso de excludente de ilicitude.

Por fim, argumentam que a autora não obteve êxito em demonstrar os prejuízos materiais que lhe foram causados, pelo o que a indenização deve ser afastada.

E, quanto ao dano moral, argumentam que o mero descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais, devendo a consumidora demonstrar nos autos o abalo moral sofrido, o que entende não ter restado demonstrado.

A autora, ora apelada, ofertou contrarrazões aos recursos, respectivamente, às fls. 308/321 e fls. 294/307, requerendo o improvimento de ambos recursos, com a consequente manutenção da sentença.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 385.

Em 12/04/2017, a apelante AGRE Empreendimentos Imobiliários LTDA. peticionou nos autos, requerendo a impositiva suspensão do processo, em razão do deferimento do pedido de recuperação judicial (fls. 404/415).

Em 27/07/2017, a apelante AGRE Empreendimentos Imobiliários LTDA. peticionou nos autos, requerendo a extinção da ação, ante a impossibilidade de seu prosseguimento após a aprovação do plano de recuperação judicial (fls. 326/333).

A apelada, após devidamente intimada, manifestou-se pelo indeferimento dos pedidos, por não concordar com o valor reconhecido na recuperação judicial, requerendo, portanto, o prosseguimento normal do feito (fls.



418/420).

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento no Plenário Virtual.

Em atenção ao disposto no §2º do art. 140-A do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, intime-se os patronos das partes para, no prazo de 05 (cinco) dias, manifestarem eventual interesse na realização de sustentação oral, sob pena de preclusão. Publique-se e certifique-se.

VOTO

Conheço do recurso, eis que preenchido os requisitos de admissibilidade recursal.

Primeiramente, no que se refere ao pedido de suspensão do processo (fls. 404/415), é sabido que a suspensão dos processos ocorrerá no período improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias contado do deferimento do processo de recuperação, nos termos do artigo 6º, § 4º da Lei 11.101/2006.

Assim, tendo por consideração que o deferimento ocorreu em 02/03/2017, concluo que a suspensão requerida não é mais cabível.

De igual modo, entendo que também não merece prosperar o pedido de extinção do feito, em razão da aprovação do plano de recuperação judicial (fls. 326/333).

O artigo 6º, §1º da Lei 11.101/2005 (Lei de Falências) dispõe expressamente que as ações que versarem sobre quantia ilíquida terão prosseguimento no juízo em que estiverem se processando, não se submetendo as hipóteses de suspensão decorrente do deferimento do processamento da recuperação judicial, conforme se verifica:

Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.

§ 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida.

Sobre o assunto, o Superior Tribunal de Justiça firmou o seu entendimento no sentido de que as ações que demandam quantia ilíquida devem tramitar no juízo respectivo até a eventual definição de crédito líquido. Neste sentido:

(...)

2. A jurisprudência da Segunda Seção desta STJ é assente no que concerne à aplicação do art. 6º, § 1º, da Lei n. 11.101/2005 às ações cíveis ilíquidas - como no caso em exame -, fixando a competência em tais casos em favor do juízo cível competente, excluído o juízo universal falimentar. Precedentes: CC 122.869/GO, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/10/2014, DJe 2/12/2014; CC 119.949/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 12/9/2012, DJe 17/10/2012.

3. A Quarta Turma desta Corte Superior, por ocasião do julgamento do AgRg no REsp 1.471.615/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, julgado em 16/9/2014, DJe 24/9/2014, assentou que se fixa a competência do juízo cível competente, por exclusão do juízo universal falimentar, tenha sido, ou não, a demanda ilíquida interposta antes da decretação da quebra ou da recuperação judicial: "A decretação da falência, a despeito de instaurar o juízo universal falimentar, não acarreta a suspensão nem a atração das ações que demandam quantia ilíquida: se elas já tinham sido ajuizadas antes, continuam tramitando no juízo onde foram propostas; se forem ajuizadas depois, serão distribuídas normalmente segundo as regras gerais de competência. Em ambos os casos, as ações tramitarão no juízo respectivo até a eventual definição de crédito líquido. (...)" (REsp 1643856/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 13/12/2017, DJe 19/12/2017) (grifo nosso).

Feitas essas considerações e versando a presente ação acerca de



indenização por danos materiais e morais, em razão de atraso na entrega de obra, na qual se discute o acerto ou não de condenação ilícita, não há que se falar em extinção do feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento.

Ressalte-se que a compradora, por meio da petição de fls. 418/420, manifestou-se pela discordância do valor reconhecido no Plano de Recuperação Judicial, pelo o que a condenação das apelantes não pode ser tida como líquida e incontroversa.

Desta forma, diante da iliquidez da condenação, indefiro o pedido de extinção do feito.

Passo ao mérito.

Consigna-se, inicialmente, que as razões dos apelos são semelhantes, pelo o que passo a analisá-los conjuntamente.

Cinge-se a controvérsia acerca da existência ou não de atraso na entrega da obra, bem como das indenizações provenientes de eventual atraso.

Analisando os autos verifico que a data prevista para a entrega do imóvel era 16/09/2013, conforme cláusula 5.6, alínea b c/c cláusula 9.1 do contrato de promessa de compra e venda (fls. 28/53) que, somada à cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (cláusula 9.1.1 do contrato – fl. 41), temos uma prorrogação da data da entrega para 16/03/2014.

Veja-se, de antemão, que muito embora o magistrado tenha afastado a cláusula de prorrogação em razão da inocorrência de caso fortuito ou força maior, é sabido que sua aplicação é possível desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias, o que corresponde a imprevistos que possam ocorrer, como chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, entre outros.

Assim, não se faz necessário a comprovação da ocorrência desses eventos, bastando que obedeça aos parâmetros determinados acima, razão pela qual altero a sentença quanto ao termo final da entrega da obra, em decorrência da aplicação da cláusula 9.1.1 do contrato celebrado entre as partes.

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 contratemplos.

6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis.

7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).

8. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.

9. Recurso especial não provido. (STJ. REsp 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).

Entretanto, apesar da validade da cláusula que prorrogou o prazo final de entrega para 16/03/2014, observo que a ação foi ajuizada em 30/06/2015, pelo o que entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte das apelantes.

Ressalta-se que greve de trabalhadores, bem como excesso de chuvas não justificam a demora indeterminada do empreendimento. Isto porque, estes fatores configuram-se em fatos previsíveis inerentes ao risco da atividade econômica, não se configurando como caso fortuito ou de força maior para exclusão da responsabilidade, tanto é que são eles que justificam a previsão do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

Ademais, conforme preleciona o artigo 14 do CDC, o fornecedor de serviços responde, independentemente de culpa, pelos danos causados aos consumidores na prestação do serviço. Assim, não é viável transferir ao consumidor ônus cuja causa não lhe pertence, não podendo tal demora prorrogar o prazo de entrega da obra.

A jurisprudência do TJPA também se sedimentou em igual sentido, veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PROCEDENTE. PRELIMINAR DE NULIDADE PROCESSUAL POR CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE QUE ISOLADAMENTE NÃO CARACTERIZA CERCEAMENTO DE DEFESA. MÉRITO. ATRASO DE OBRA QUE SE CARACTERIZA APÓS O EXAURIMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDO EM CONTRATO PARA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRECEDENTES DESTA CORTE. SENTENÇA QUE MERECE REFORMA NESTE PONTO. ATRASO NA



ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA. GREVE DOS TRABALHADORES DA CONSTRUÇÃO CIVIL QUE NÃO ELIDE A RESPONSABILIDADE DAS CONSTRUTORAS. INTEMPERES INERENTES A ATIVIDADE. CASO FORTUITO E DE FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM PATAMAR RAZOÁVEL. ALUGUÉIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PATAMAR QUE DEVE SER FIXADO EM 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. VARIAÇÃO PERCENTUAL CONSAGRADA PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA QUE APENAS REPÕE AS PERDAS INFLACIONÁRIAS. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE INCC PELO IPCA-IBGE. REFORMA NESTE PONTO QUE SE IMPÕE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-PA. AP 0017773-76.2014.8.14.0301. 2º Turma de Direito Privado. Rel. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Julgamento em 22/05/2018. DJe 28/05/2018) (grifo nosso).

(...)

Ocorrências como intempéries naturais (chuvas, p.e) no período de construção, greves, aquecimento do mercado imobiliário, dificuldades administrativas para a liberação de documentação (notadamente "Habite-se") ou mesmo a eventual propositura de ações contra a promitente vendedora, entre outras, não caracterizam as excludentes de responsabilidade de caso fortuito e força maior, a fim de justificar a extrapolação do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias fixado contratualmente para a entrega do imóvel. Tais hipóteses incluem-se no prazo de tolerância, tratando-se de fortuito interno. Sendo assim, tais ocorrências não revelam fato imprevisível, nem previsível, mas inevitável, pois são inerentes ao risco da atividade exercida pelas partes Agravantes, impedindo que sejam utilizadas visando justificar atraso além do contratualmente previsto e afastar a culpa da(s) promitente(s) vendedora(s). O contrário importaria malferir os princípios norteadores do CDC, deixando ao arbítrio do fornecedor o termo inicial para o cumprimento da sua obrigação (...) (TJ-PA. AI 0005160-83.2016.8.14.0000. 1º Turma de Direito Privado. Rel. Maria Filomena de Almeida Buarque. Julgamento em 09/03/2018. DJe 09/03/2018) (grifo nosso).

Dada a caracterização da mora das apelantes, em razão de descumprimento contratual, válido é se falar em concessão de parcela indenizatória à consumidora.

A esse título, a autora requereu, em petição inicial, a indenização por danos materiais na modalidade emergente e, a fim de comprovar os prejuízos efetivamente sofridos, a apelada carreou aos autos recibos gastos com aluguéis no período de abril de 2012 até abril de 2015 (fls. 70/76), tendo o juízo 'a quo' deferido o ressarcimento dos valores que despendeu desde 17/09/2013 aos que se vencerem até a efetiva entrega do imóvel.

Veja-se, assim, que a autora demonstrou nos autos estar alugando outra sala comercial, durante a mora das apelantes na entrega da obra, sendo assim, não há o que se falar em ausência de comprovação dos danos materiais sofridos.

Entretanto, no que se refere ao período da indenização entendo que a sentença deve ser alterada, afinal, por ocasião deste julgado, conclui-se por ser devida a aplicação da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias prevista no contrato, pelo o que o prazo para conclusão de obra se estendeu para 16/03/2014, configurando a data de 17/03/2014, portanto, o termo inicial no que se refere à indenização por danos materiais.

Dito isto, altero a sentença, neste ponto, confirmando seu termo final como a data de efetiva entrega do imóvel à compradora, conforme assentado na decisão combatida e pleiteada na inicial, porque somente a partir de então



passa a compradora a dispor do bem. Ressalta-se que a comprovação dos pagamentos de aluguéis a partir de maio/2015 e a entrega da obra, para fins de determinar o termo final da indenização deferida, deve ser demonstrada em fase de liquidação.

As apelantes pugnam, ainda, pela inexistência de danos morais, uma vez que não existe dano capaz de dar suporte à indenização, bem como que o mero descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais.

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).

Ocorre que, analisando os autos, verifica-se que, até a presente data, não se tem notícias nos autos a respeito da conclusão da referida obra, haja vista que não consta nos autos o habite-se ou termo de entrega das chaves, sendo assim, tenho que as apelantes não se desincumbiram de seu ônus probandi em demonstrar a ausência de atraso excessivo. Diante desse cenário, entendo configurar atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais a autora, pelo o que mantenho a sentença. Nesse sentido, já entendeu o STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário – como no caso dos autos, 3 (três) anos – pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação. Precedente: AgInt no AREsp 1.049.708/RJ. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma. DJe 26/05/2017. Súmula 83 do STJ.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ. AgInt no REsp nº 1.679.556/SE. Quarta Turma. Min. Rel. Maria Isabel Gallotti. Julgamento em 10/04/2018. DJe 18/04/2018) (grifo nosso).

No tocante ao valor dos danos fixados, entendo por bem manter o seu quantum em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), posto que tal importe encontra-se dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende ao caráter dúplice que contém a sanção (pedagógico e reparador), não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito.

Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO às Apelações Cíveis interpostas, tão somente, para determinar a aplicação da cláusula de tolerância do prazo, de modo a alterar a sentença quanto ao prazo final da entrega da obra, fixando, somente a partir desta, o termo inicial para a



indenização por danos materiais, mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 02 de dezembro de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
DESEMBARGADOR – RELATOR