



Número: **0028540-76.2014.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **27/11/2018**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Processo referência: **0028540-76.2014.8.14.0301**

Assuntos: **Indenização por Dano Material**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA (APELANTE)	THEO SALES REDIG (ADVOGADO)
INFINITY CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA (APELANTE)	THEO SALES REDIG (ADVOGADO)
MARIA IRACEMA BAIA DE SOUZA (APELADO)	CLEITON RODRIGO NICOLETTI (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
4651025	08/03/2021 15:15	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
4520835	08/03/2021 15:15	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
4520841	08/03/2021 15:15	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
4520836	08/03/2021 15:15	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0028540-76.2014.8.14.0301**

APELANTE: MARKO ENGENHARIA E COMERCIO IMOBILIARIO LTDA, INFINITY CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA

APELADO: MARIA IRACEMA BAIA DE SOUZA

**RELATOR(A):** Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

**EMENTA**

**EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. AFASTADA A ALEGAÇÃO DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. TEORIA DO RISCO DO EMPREENDIMENTO. ILEGALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE ENTREGA POR 360 DIAS. LIMITAÇÃO JURISPRUDENCIAL A 180 DIAS. CONFIGURAÇÃO DOS DANOS MORAIS E MANUTENÇÃO DO “QUANTUM” INDENIZATÓRIO ESTIPULADO EM SENTENÇA. LUCROS CESSANTES CABÍVEIS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO SEDIMENTADO NA JURISPRUDENCIA. RECONHECIDA A IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DE MULTA COMINATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE PAGAR. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.**

Recurso conhecido e provido parcialmente.

**RELATÓRIO**



Apelação Nº: 0028540-76.2014.8.14.0301  
Juízo de Origem: 7ª Vara Cível e Empresarial de Belém

Apelante: Marko Engenharia e Comércio Imobiliário Ltda.

Advogado: Theo Sales Redig – OAB/PA n.º 14.810

Apelante: Infinity Corporate Center Empreendimentos.

Advogado: Theo Sales Redig – OAB/PA n.º 14.810

Apelada: Maria Iracema Baia de Souza

Advogada: Cleiton Rodrigo Nicoletti – OAB/PA n.º 17.248

Relatora: Desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por **Marko Engenharia e Comércio Imobiliário Ltda e Infinity Corporate Center Empreendimentos Imobiliário Spe Ltda.** em face de sentença (ID. 7514878 – pág. 1/7) proferida pelo Juízo da 7ª Vara Cível e Empresarial de Belém que julgou parcialmente procedente o pedido autoral para confirmar os efeitos da tutela, reconhecer o inadimplemento contratual das apelantes quanto à entrega do imóvel a partir de 31/12/2013, declarando a nulidade da cláusula que determinava o prazo de prorrogação por 360 (trezentos e sessenta) dias, bem como condenando ao pagamento de lucros cessantes no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, de indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ambos corrigidos pelo índice IPCA-IBGE, e de custas processuais e honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) sobre a condenação.

Alegam as Recorrentes, em suas razões recursais (ID n.º 1539299 – pág. 3/28), a legalidade da cláusula contratual de prorrogação por 360 dias; a necessidade de reconhecimento das excludentes de responsabilização por caso fortuito e força maior para afastar a condenação do pagamento de valores a título de indenização por danos materiais, pois, ainda que se reconheça a existências; a não comprovação dos danos morais, alternativamente, a minoração do *quantum* indenizatório e, por fim, o



descabimento de *astreintes* imposta pelo descumprimento da liminar deferida de pagamento de lucros cessantes.

Por fim, pleiteiam que o apelo seja conhecido e provido.

A recorrida apresentou contrarrazões (ID n.º 7514887 – pág. 1/12), pugnano pela manutenção da sentença combatida.

**É o relatório.**

### **VOTO**

### **VOTO**

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

Prefacialmente, justifica-se o julgamento do presente recurso fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, *caput*, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

**Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequados à espécie e com preparo regular (ID n.º 7514883 – pág. 36/38). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); SOU PELO CONHECIMENTO DO RECURSO, passando à sua análise.**

**DA EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR – AFASTADA.**



Com relação à excludente de responsabilidade da parte apelante devido à insuficiência de materiais no mercado e a ocorrência de movimento grevista dos trabalhadores da construção civil, entendo pela impossibilidade de agasalho de tal argumentação.

Primeiro, porque as apelantes, antes de realizarem qualquer construção imobiliária, estudam e avaliam a área que será explorada, englobando assim o clima, a estrutura do solo, das redondezas, carga de trabalho dos trabalhadores, adquirem a estrutura material e pessoal necessária ao desenvolvimento da obra e precisam trabalhar com a possibilidade de fatos sociais grevistas.

Desta forma, é plenamente comum que, no ramo da construção civil, há chances de movimentos sociais interferirem de maneira positiva ou negativa no andamento do projeto, tendo em vista ser inerente ao risco do empreendimento como qualquer outro ramo suscetível a fatores similares.

Nesse sentido, deveriam ter feito uma logística adequada para evitar tais atrasos/empecilhos ou alargado, desde a proposta da compra e venda, o prazo para finalização da obra.

Outro fato que deve ser levado em consideração é o avanço tecnológico que as construtoras podem dispor evitando atrasos injustificados por motivos que deveriam ser previstos.

Por fim, não é razoável, que por conta de fatores inerentes ao risco do empreendimento, ocorram atrasos constantes e sem informação temporal à finalização e entrega do imóvel.

Nesse diapasão, em relação aos motivos elencados para tentar justificar o atraso na conclusão da obra, já há manifestação de outros Tribunais, conforme se verifica:

APELAÇÃO CIVIL. CONSUMIDOR, CIVIL E PROCESSO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. RISCO DA ATIVIDADE. RESCISÃO. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. PARCELA ÚNICA. DEVOUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABIMENTO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. 1. A



relação jurídica estabelecida por força de contrato de compra e venda de unidade imobiliária caracteriza-se como de consumo, visto que as partes se enquadram, respectivamente, nas figuras de consumidor e fornecedor, segundo os artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a ré comercializa bem imóvel no mercado de consumo, o que é adquirido pelos consumidores como destinatários finais mediante contraprestação. **2. Não se considera caso fortuito ou motivo de força maior, para fins de elisão de inadimplemento, o evento que, conquanto inevitável, mas previsível, está integrado aos riscos do próprio empreendimento, fazendo parte da atividade empresarial.** 3. "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" (Súmula 543 do STJ). 4. Embora o STJ tenha fixado o entendimento de que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, quando da rescisão por culpa da vendedora, esta deve ressarcir a compradora de todos os gastos decorrentes da contratação, inclusive quanto aos valores pagos a título de comissão corretagem. 5. Em caso de rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora e, conseqüentemente, o retorno ao status quo ante, os juros de mora da restituição dos valores pagos incidem a partir da citação. 6. Recurso conhecido e não provido. ([Acórdão 1206933](#), 07098614920188070007, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 2/10/2019, publicado no DJE: 14/10/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CONSUMIDOR, CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM. REJEIÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO E/OU FORÇA MAIOR. INCIDÊNCIA DA TEORIA DO RISCO DO EMPREENDIMENTO. CULPA DA CONSTRUTORA CONFIGURADA. LUCROS CESSANTES. NÃO CUMULAÇÃO. JUROS DA OBRA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA MANTIDA. 1. Não se discute nestes autos o contrato de financiamento firmado entre os autores/apelados e a Caixa Econômica Federal ou a legalidade da cobrança dos juros de obra, não existindo litisconsórcio passivo necessário, sendo certo que a construtora é parte legítima para figurar no polo passivo. Preliminares rejeitadas. **2. Nos termos da Teoria do Risco do Empreendimento, o fornecedor de produtos ou serviços no mercado de consumo, como é o caso das construtoras de unidades imobiliárias, responde objetivamente pelos danos causados aos consumidores. Nesse contexto, greves, escassez de mão de obra e demora na expedição da carta habite-se não desoneram a construtora. Ademais, os eventuais imprevistos atinentes à construção, incluindo a**



**atividade administrativa na expedição do habite-se e a vistoria do imóvel, configuram a razão pela qual se admite a prorrogação do prazo de entrega em 180 (cento e oitenta) dias, tendo em vista a complexidade do produto adquirido e os acontecimentos inesperados que se caracterizam como fortuito interno da construção civil.** 3. Não entregue a unidade imobiliária aos compradores no prazo pactuado, por culpa da construtora, resta demonstrado o nexo causal entre a sua conduta e o dano suportado pelos compradores, sendo razoável presumir que, acaso o bem fosse entregue na data prevista, os proprietários dele gozariam. Assim, são devidos os lucros cessantes, nos termos do art. 402 do Código Civil. Não se aplica o Tema 970 do STJ, na medida em que não houve cumulação com cláusula penal. 4. A promitente vendedora é responsável pelo pagamento dos juros de obra durante o período entre o recebimento das chaves do imóvel até a data da averbação da carta de habite-se na matrícula do imóvel. 5. Preliminares rejeitadas e recurso desprovido. ([Acórdão 1223423](#), 00160058520158070007, Relator: JOSAPHA FRANCISCO DOS SANTOS, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 11/12/2019, publicado no DJE: 22/1/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Não diferente é assentado por este Egrégio Tribunal:

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)

APELAÇÕES CÍVEIS. APELAÇÃO DO AUTOR SEM RELATÓRIO DE CONTAS. INTERPOSIÇÃO NA VIGÊNCIA DO CPC/73. NÃO CONHECIDO. APELAÇÃO DA CONSTRUTORA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DAS PARTES QUANTO AO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. MATÉRIA QUE SERÁ ANALISADA COM O MÉRITO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE ENTREGA DO IMÓVEL. LAPSO TEMPORAL



DA PRORROGAÇÃO SUPERIOR A 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. LIMITAÇÃO DA PRORROGAÇÃO AOS 180 DIAS PELO JUÍZO ?À QUO?. DECISÃO ACERTADA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUÍTO E CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA COMPROVADA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO SOBRE O JULGAMENTO DO MÉRITO QUE NÃO ACARRÊTA PREJUÍZO. NULIDADE NÃO RECONHECIDA. PAS DE NULLITE SAN GIEF. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RE IPSA. FIXAÇÃO DE PRAZO PARA ENTREGA DE OBRA PELO JUÍZO DE ORIGEM COM COMINAÇÃO DE MULTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. DUPLA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA. PRINCÍPIO DO NON BIS IN IDEM. RECURSO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2020.00360940-49, 211.612, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-02-03, Publicado em 2020-02-04)

APELAÇÃO CÍVEL N. 0422626-92.2016.8.14.0301  
APELANTE: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA  
APELANTE: INFINITY CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA  
ADVOGADO: THÉO SALES REDIG – OAB/PA 14.810  
APELADO: JEAN KLAY SANTOS MACHADO  
APELADA: MARCELLA MOTA MACEDO E MACHADO  
ADVOGADO: ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL – OAB/PA 21.816  
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA  
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
EMENTA APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COMPENSAÇÃO LEGAL COM PRECEITO COMINATÓRIO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO – REJEITADA – DECISÃO RECORRIDA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA – PRELIMINAR DE DECISÃO EXTRA PETITA – REJEITADA – CUMULAÇÃO DE CONDENAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM MULTA PENAL NÃO EVIDENCIADA – MÉRITO – ATRASO DE OBRA – VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA NO LIMITE DE 180 DIAS – CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADO – ATRASO DE OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – ALUGUEIS FIXADOS EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO – LEGALIDADE – INADIMPLÊNCIA DOS APELADOS NÃO EVIDENCIADA – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – INOCORRÊNCIA –



RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. Preliminar de Nulidade de Sentença por Ausência de Fundamentação 1 – Não se constata a alegada violação ao art. 489, §1º, do CPC2015, porquanto todos os argumentos expostos pelas partes, na petição inicial e na peça de defesa, foram apreciados, com fundamentação clara, coerente e suficiente. Preliminar Rejeitada. Preliminar de Decisão Extra Petita 2 – Contrariamente ao alegado pelas apelantes, não houve cumulação entre a condenação ao pagamento de lucros cessantes e da multa prevista em cláusula penal no contrato. Preliminar Rejeitada. Mérito 1 – Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade da cláusula de tolerância de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias; a ausência de comprovação de fato ensejador de lucros cessantes; a inocorrência ou não dano moral; e a minoração do quantum indenizatório. 2 – Em que pese seja legal a estipulação de cláusula de tolerância nos contratos de aquisição de unidade imobiliária, a fixação de prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias revela-se abusiva, devendo ser limitada ao período de 180 (cento e oitenta) dias, lapso consagrado na jurisprudência pátria. 3 – Os intemperes inerentes a construção civil não configuram hipótese de caso fortuito ou de força maior, não havendo, portanto, que se falar em desconstituição da responsabilidade das recorrentes por esse motivo. 4 – O Descumprimento, injustificado do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, exaurindo inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, é elemento caracterizador de dano extrapatrimonial. 5 – Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso injustificado de obra que ultrapassa o mero dissabor, revelando-se, adequado o quantum indenizatório total fixado na sentença recorrida no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). 6 – Outrossim, a variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrada pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo das construtoras. 7 – Por fim, esclarece-se, que o não acolhimento das razões arguidas pelas recorrentes em apelação, não presume, por si só, a inidoneidade do seu recurso, não havendo, portanto, a litigância de má-fé arguida pelos apelados em contrarrazões. 8 – Recurso de Apelação Conhecido e Improvido, mantendo-se incólume a sentença vergastada.

ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na Sessão Ordinária realizada em 18 de fevereiro de 2020, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao recurso de Apelação, nos termos do voto da Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES Desembargadora Relatora (2770067, 2770067, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-02-18, Publicado em 2020-02-20)



Com efeito, o caso fortuito e a força maior, reiteradamente alegado como justificativa para atrasos nas obras ou entrega de empreendimentos vendidos na planta, não devem estar diretamente ligado à atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, porquanto totalmente previsíveis por estas empresas que dispõem de maiores condições técnicas e financeiras para se adaptarem ou enfrentarem possíveis adversidades mercadológicas, se comparadas aos compradores e/ou consumidores, partes mais fracas da relação contratual.

Aquele que se dispõe a exercer determinada atividade no mercado de consumo responde pelos riscos desta atividade, não sendo legítimo transferi-los ao promitente comprador.

Assim, não merece agasalho a referida tese.

### **DA ILEGALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE ENTREGA POR 360 DIAS – LIMITAÇÃO JURISPRUDENCIAL A 180 DIAS.**

No tocante à validade de cláusula de tolerância prevista em 8.2. do contrato (ID n.º 7514860 – pág. 4), entendo que não assiste razão às apelantes, tendo em vista o entendimento consolidado pelo C. STJ, segundo o qual **“Não é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção que prevê prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra pelo lapso máximo de 180 (cento e oitenta) dias”** (STJ. 3ª Turma. REsp 1.582.318-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017); (Info 612).

Existe, pois, abusividade na cláusula que prorroga por 360 (trezentos e sessenta) dias o prazo de entrega da obra do imóvel, mesmo que diante da concordância das partes quando da assinatura do pacto, conforme já consolidado nesta Corte Paraense:

APELAÇÕES CÍVEIS. APELAÇÃO DO AUTOR SEM RELATÓRIO DE CONTAS. INTERPOSIÇÃO NA VIGÊNCIA DO CPC/73. NÃO CONHECIDO. APELAÇÃO DA CONSTRUTORA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DAS PARTES QUANTO AO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. MATÉRIA QUE SERÁ ANALISADA COM O MÉRITO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE ENTREGA DO IMÓVEL. LAPSO TEMPORAL DA PRORROGAÇÃO SUPERIOR A 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. LIMITAÇÃO DA PRORROGAÇÃO AOS 180 DIAS PELO JUÍZO ?À QUO?.



DECISÃO ACERTADA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUÍTO E CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA COMPROVADA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO SOBRE O JULGAMENTO DO MÉRITO QUE NÃO ACARRÉTA PREJUÍZO. NULIDADE NÃO RECONHECIDA. PAS DE NULLITE SAN GIEF. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RE IPSA. FIXAÇÃO DE PRAZO PARA ENTREGA DE OBRA PELO JUÍZO DE ORIGEM COM COMINAÇÃO DE MULTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. DUPLA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA. PRINCÍPIO DO NON BIS IN IDEM. RECURSO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2020.00360940-49, 211.612, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-02-03, Publicado em 2020-02-04)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. INSURGÊNCIA CONTRA A DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 360 DIAS, A CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS E A OBRIGAÇÃO PARA IMPLANTAR DUTO DE EXAUSTÃO DE CHURRASQUEIRA. PEDIDO PARA DESCONTAR DO QUANTUM DA CONDENAÇÃO EM DANOS MATERIAIS OS VALORES JÁ PAGOS POR ORDEM CONCEDIDA EM TUTELA ANTECIPADA (LUCROS CESSANTES). CLAUSULA DE TOLERÂNCIA QUE ESTIPULA PRAZO DE PRORROGAÇÃO SUPERIOR A 180 DIAS É CONSIDERADA ABUSIVA, DEVENDO SER DESCONSIDERADOS OS DIAS EXCEDENTES PARA FINS DE RESPONSABILIZAÇÃO DA APELANTE. CONSIDERAR VÁLIDO APENAS O PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS. ATRASO DE EMPREENDIMENTO VERIFICADO. ATO ILÍCITO PASSÍVEL DE CONDENAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. A ALEGAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO DO DUTO DE EXAUSTÃO DA CHURRAQUEIRA NÃO FOI COMPROVADA NOS AUTOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO SOMENTE PARA CONSIDERAR VÁLIDA CLÁSULA DE TOLERÂNCIA DE APENAS 180 DIAS, ESTIPULANDO O INÍCIO DA MORA DA APELANTE EM FEVEREIRO DE 2014 E PARA DETERMINAR O DESCONTO DOS VALORES JÁ PAGOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. UNÂNIME. (2020.00725880-68, 212.322, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-03-02, Publicado em 2020-03-04).

Neste ponto, outrossim, mantenho o posicionamento da sentença de primeiro



grau, para declarar inválida a aludida cláusula contratual e limitar o prazo de tolerância ao período máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Nesse contexto, verifica-se da cláusula 8.1 (ID 1168105, fl. 67) que a data prevista para entrega das chaves era de 01/07/2013 – 48 meses contados de 1/7/2009 -, todavia, considerando o prazo de tolerância legítimo de 180 (cento e oitenta) dias - cláusula 8.2 limitada -, chega-se a data final de entrega para o dia 30/1/2014,, ao contrário do consignado pelo juízo a quo na sentença que se referiu a data de 30/12/2013, a partir do qual deve ser considerada a inadimplência contratual por parte das apelantes até a efetiva entrega do empreendimento, uma vez que não há nos autos notícias dessa ocorrência.

## **DO CABIMENTO DOS DANOS MORAIS E DO “QUANTUM” INDENIZATÓRIO DEVIDO.**

Com relação à alegação de não configuração do dano moral, entendo que não assiste razão à parte recorrente, visto que o atraso na entrega do empreendimento acima mencionado gera a possibilidade de pagamento de indenização, uma vez que, no caso em concreto, extrapolou o mero aborrecimento, interferindo na esfera subjetiva da parte, causando dor, sofrimento, angústia e desespero.

Extrai-se dos autos que o imóvel deveria ter sido entregue a recorrida, inicialmente, em 48 (quarenta e oito) meses após o dia 1/7/2009 (ID n.º 7514860 – pág. 4), ou seja, na data de 1/7/2013, mesmo acrescido da prorrogação do prazo de entrega limitado a 180 (cento e oitenta) dias pelo juízo a quo, chegando-se a data final para o dia 30/1/2014, a presente ação foi ajuizada em julho/2014, sendo afirmado na exordial que “a requerente há meses não recebe qualquer informação acerca do andamento da obra, permanecendo sem qualquer previsão (...)” - ID 1168102, fl. 4.

Ademais, até o momento da interposição do presente recurso, não houve prova acerca da efetiva entrega do empreendimento por parte da construtora.

Desta feita, conclui-se que, mesmo com o acréscimo do prazo de tolerância e ultrapassado este em anos, ainda não havia sido entregue, passando-se, assim, longo período de tempo considerável para a conclusão do empreendimento, partindo do fato de que o contrato fora assinado em 16/novembro/ 2009; o que demonstra superar o mero aborrecimento, gerando profundo abalo psicológico a recorrida e sua família,



razão pela qual comprovada uma situação específica, o direito a indenizações por danos morais deve ser deferido, senão vejamos:

Assenta o Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 538.183 - SE (2014/0155431-0) RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO AGRAVANTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A ADVOGADOS : JOSÉ DANTAS DE SANTANA RAUL DE FARO ROLEMBERG NETO AGRAVADO : LUCIMEIRE SANTOS VIEIRA ADVOGADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS E OUTRO (S) DECISÃO Cuida-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o processamento de recurso especial, fundamentado na alínea c do permissivo constitucional, contra decisão proferida pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO BEM - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - MORA - CLÁUSULA PENAL - PERDAS E DANOS - CUMULAÇÃO POSSIBILIDADE. - DANO MORAL CONFIGURAÇÃO - MINORAÇÃO DO VALOR ARBITRADO PARA ATENDER AOS PRECEDENTES DESTA CORTE EM SITUAÇÕES SIMILARES - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - REFORMA DA DECISÃO DE 1º GRAU - DECISÃO UNÂNIME." (e-STJ, fl. 335)

(...)

Impende destacar que é reiterado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade, sendo apenas deferido de forma excepcional, somente nas hipóteses em que, da análise das circunstâncias que envolvem o ilícito material, possa extrair consequências sérias de cunho psicológico, que são resultado direto do inadimplemento culposo da empresa. De fato, na situação especial em deslinde, restou comprovado o grande constrangimento sofrido pela apelada, a ensejar o dever do apelante de indenizar, haja vista que o atraso na entrega do imóvel ultrapassou o mero dissabor ou contratempo.

(...)

Com efeito, entendo presente o dano moral, sendo extreme de dúvida no presente caso, a revolta, o constrangimento e as frustrações sofridas pela autora."(e-STJ, fls. 342/346)

(...)



"In casu, consoante os documentos colacionados aos autos (fls. 83/122), patente a perturbação nas relações psíquicas, na tranquilidade e nos sentimentos da autora que, em razão do atraso na entrega do seu apartamento (prevista para junho de 2011, com cláusula de tolerância de 180 dias úteis), necessitou adiar a data do casamento, marcada inicialmente para março de 2011, para maio de 2012, após a alteração da data por mais de uma vez e de ter iniciado os preparativos do matrimônio. Ademais, a autora se viu compelida ainda a arcar com aluguel de imóvel para a moradia da sua família, somado a prestação do financiamento do apartamento em questão, além de ter que suportar as despesas decorrentes dos investimentos feitos com aquisição de material e objetos para nova moradia."(e-STJ, fl. 343). (STJ - AREsp: 538183 SE 2014/0155431-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 09/06/2015).

Não é justo que as apelantes, que descumpriram o contrato, não sejam responsabilizadas financeiramente pelo atraso na entrega do imóvel, pois frustrou as expectativas do consumidor.

O atraso injustificado na entrega de empreendimentos imobiliários gera a possibilidade de indenização do comprador/consumidor em razão de ter sido desrespeitada a legislação consumerista e os princípios norteadores do contrato celebrado, dentre eles o da boa-fé objetiva. Note-se que o longo atraso na entrega do empreendimento, é gerado dano/frustração à parte consumidora, caracterizando a existência de ato ilícito.

O Juízo de primeiro grau entendeu corretamente pela existência do dano moral indenizável, bem como no valor atribuído de R\$10.000,00 (dez mil reais), evitando-se o enriquecimento sem causa em favor da autora /apelada, bem como atendendo aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Neste sentido também há manifestação:

**APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. CONFIGURAÇÃO DO DEVER DE INDENIZAR. DANOS MATERIAIS - LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS. ATRASO NA CONCLUSÃO DO IMÓVEL.** Hipótese em que é incontroverso nos autos a entrega do imóvel mais 04 anos após o prazo contratualmente previsto ? já considerada a cláusula de tolerância. **LUCRO CESSANTES E SEU RESPECTIVO QUANTUM.** Mostra-se possível a fixação de aluguéis, em favor do promissário comprador, durante o tempo em que a promitente vendedora permaneceu em mora, como forma de reparação pela privação de utilização do imóvel, independentemente de prova



acerca da finalidade para a qual adquirido o bem. O prejuízo, no caso, é presumível. Precedentes desta Corte e do STJ. Fixação do quantum mensal com base no laudo anexado à exordial, porquanto emitido por imobiliária com registro no CRECI.

**DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. A aquisição de imóvel comercial ainda no ano de 2009, o qual não fora concluído após 4 anos, gera expectativas e frustrações que, por si só, já bastam à configuração do dano.** Recurso conhecido e improvido. Decisão unânime. (2020.00746050-86, 212.388, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-03-02, Publicado em 2020-03-05)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO ENTREGA OBRA - MULTA PENAL - PREVISÃO CONTRATUAL - CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES IMPOSSIBILIDADE - MINORAÇÃO DOS DANOS MORAIS - IMPOSSIBILIDADE. Havendo atraso na entrega da obra pelo fornecedor, incide a cláusula penal moratória, que tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação. Desse modo, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes nos termos do Resp 1635428/sc, rel. Ministro Luis Felipe Salomão, segunda seção, julgado em 22/05/2019, dje 25/06/2019. O atraso injustificado de imóvel adquirido, por culpa do vendedor, enseja a condenação à indenização pelo dano moral passível de reparação, em virtude do sofrimento mental experimentado pelo consumidor. A fixação do valor indenizatório a título de danos morais deve obedecer aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observados o caráter pedagógico, punitivo e reparatório. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.282413-5/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/04/2020, publicação da súmula em 23/04/2020)

Portanto, compartilho da necessidade indenizatória à autora, por danos morais, sendo justo também o valor definido pelo Juízo *a quo*.

### **DA CONFIGURAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES – PREJUÍZO PRESUMIDO.**

Com relação aos lucros cessantes, também entendo devidos, haja vista a existência de jurisprudência do STJ que os presume em caso de atraso na entrega de obra.

Os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta



jurisprudência emanado da Corte Superior – STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel a indenizações pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive as alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos materiais, morais e lucros cessantes, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, hipótese na qual, o C. STJ, em sede de recurso repetitivo (Tema: 996), já definiu serem os lucros cessantes presumidos.

Sobre o tema:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART.

256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

**1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.**

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.



(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019). (Grifei).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1. ANÁLISE DE OFENSA A NORMA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. 2. **LUCROS CESSANTES. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTE.** 3. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 4. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA, NA ESPÉCIE. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Inviável a análise de ofensa aos dispositivos constitucionais, ainda que para fins de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada à Corte Suprema.

2. **A jurisprudência desta Corte Superior se consolidou no sentido de que é cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes nos casos de descumprimento do prazo para entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, presumindo-se o prejuízo do promitente comprador.** (STJ, AgRg no AREsp 1825732 / SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/02/2020, DJe 19/02/2020). (Grifei).

Quanto ao período do seu pagamento, o mesmo deve incidir a partir do dia 30/1/2014 até a efetiva entrega do empreendimento a ser demonstrada pela construtora, já que inexistente qualquer prova nos autos a esse respeito.

Já o seu parâmetro deve ser arbitrados no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, a incidir do mês de atraso até a efetiva entrega das chaves.

Tais valores servem para ressarcir o consumidor pelo que deixou de ganhar se o imóvel fosse entregue na data acertada, vez que poderia ser alugado ou dada outra destinação. Havendo atraso injustificado na entrega do empreendimento, é correta a condenação na indenização pelo dano material.

Nesse sentido:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA.**



DECISÃO AGRAVADA DE DEFERIMENTO PARCIAL DE TUTELA PROVISÓRIA. INSURGÊNCIA QUANTO À CONCESSÃO DE LUCROS CESSANTES NA ORDEM DE 1% SOBRE O VALOR TOTAL JÁ QUITADO DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVEM SER DEFINIDOS EM 0,5% DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESSA EGRÉGIA CORTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1 - Havendo atraso injustificado na entrega do imóvel é correta a condenação na indenização pelo dano material. Contudo, seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Egrégia Corte Estadual, o percentual correspondente aos referidos lucros cessantes devem ser no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total do imóvel. 2 - Recurso conhecido e parcialmente provido

(2019.05043008-76, 210.467, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-11-25, Publicado em 2019-12-05)

COMPRA E VENDA RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CULPA DAS RÉS DANO MATERIAL LUCROS CESSANTES PREJUÍZOS DECORRENTES DA IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM ALUGUEL ARBITRADO EM 0,5% DO VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL SENTENÇA IMPROCEDENTE DADO PROVIMENTO AO RECURSO.” (TJ-SP - APL: 02033075220128260100 SP 0203307-52.2012.8.26.0100, Relator: Lucila Toledo, Data de Julgamento: 10/09/2013, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/09/2013).

## **DA INAPLICABILIDADE DOS ASTRIENTES EM OBRIGAÇÃO DE PAGAR.**

Por outro lado, válido observar que em decisão interlocutória (ID n.º 7514864 – pág. 1/4), publicada no Diário da Justiça em 5/9/2014 (ID n.º 7514864 – pág. 4), foi deferido antecipadamente o pagamento dos lucros cessantes, sendo mantida em novo *decisum* (ID n.º 7514873 – pág. 5/6), publicado no DJe em 14/1/2015, após a interposição de Agravo de Instrumento (ID n.º 7514866 – pág. 3/19).

*No caso em análise, considera-se que a inadimplência da entrega dos imóveis, atrelada, sobretudo, aos ganhos financeiros que poderiam ser proporcionados à apelada, caso já estivesse no domínio do bem, justificou a imposição de medida judicial em liminar.*



Entretanto, de tal determinação de multa cominatória não é aplicável quando se trata de obrigação de pagar, o que é de lucros cessantes. Assim é entendido por este tribunal, senão vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. DANO PRESUMÍVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL POR PARTE DAS AGRAVANTES PARA DELONGA NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS E RAZOÁVEIS. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO. VIABILIDADE. EQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. MULTA (ASTREINTE). INCABÍVEL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO COM AFASTAMENTO DE OFÍCIO DA MULTA. 1. A ausência da entrega do imóvel na data pactuada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem desde a data em que a promitente vendedora incorreu em mora até a efetiva entrega das chaves. 2. É viável a correção do saldo devedor como forma de ajustar o equilíbrio da relação contratual, procedendo-se a substituição do INCC pelo IPCA, salvo se o primeiro for menor. 3. **Incabível a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, tendo em vista, que na hipótese de inadimplemento, o que não obsta a utilização de outros meios legais para dar efetividade a liminar deferida. (Precedentes do STJ).** 4. Recurso conhecido e parcialmente provido para modular o pagamento de indenização por lucros cessantes a partir da data em que as agravadas incorreram em mora, substituir o índice de correção monetária do saldo devedor e, de ofício, afastar a multa cominada pelo juízo a quo, à unanimidade. (2015.04316594-21, 153.451, Rel. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-12, Publicado em 2015-11-16)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLAÚSULA CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. CUMULAÇÃO COM ASTREINTES. NÃO CABIMENTO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. 1. O Colendo Superior Tribunal de Justiça se posicionou de forma uníssona a respeito do recebimento de lucros cessantes até a efetiva entrega, ante a presunção do prejuízo daquele que esperou pelo imóvel além do prazo pactuado. 2. Deve ser mantido a decisão no tocante aos lucros cessantes arbitrados. 3. **Não cabimento da cumulação de obrigação de pagar com multa em caso de descumprimento da obrigação.** 4. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido para reformar a decisão interlocutória proferida pelo magistrado de origem, na parte que determina a imposição de multa (astreintes) em caso de descumprimento da obrigação de pagamento dos lucros cessantes, ante a impossibilidade de cumulação de tais obrigações à unanimidade. (2018.01710254-15, 189.167, Rel.



EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-04-24, Publicado em 2018-05-02)

Portanto, neste aspecto, acolho a resignação dos apelantes e afasto a aplicação da multa, em razão da liminar concedida ser obrigação de pagar.

## **DISPOSITIVO**

Pelo exposto, **conheço do apelo e dou parcial provimento ao recurso** para afastar a cominação de multa devido ao não cumprimento liminar em obrigação de pagar de lucros cessantes, bem como consignar que a data final para entrega do empreendimento era o dia 30/1/2014, mantendo nos demais termos a sentença combatida.

**É como voto.**

**Belém-PA, 12 de fevereiro de 2021.**

**Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**Relatora**

Belém, 08/03/2021



Apelação Nº: 0028540-76.2014.8.14.0301

Juízo de Origem: 7ª Vara Cível e Empresarial de Belém

Apelante: Marko Engenharia e Comércio Imobiliário Ltda.

Advogado: Theo Sales Redig – OAB/PA n.º 14.810

Apelante: Infinity Corporate Center Empreendimentos.

Advogado: Theo Sales Redig – OAB/PA n.º 14.810

Apelada: Maria Iracema Baia de Souza

Advogada: Cleiton Rodrigo Nicoletti – OAB/PA n.º 17.248

Relatora: Desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por **Marko Engenharia e Comércio Imobiliário Ltda e Infinity Corporate Center Empreendimentos Imobiliário Spe Ltda.** em face de sentença (ID. 7514878 – pág. 1/7) proferida pelo Juízo da 7ª Vara Cível e Empresarial de Belém que julgou parcialmente procedente o pedido autoral para confirmar os efeitos da tutela, reconhecer o inadimplemento contratual das apelantes quanto à entrega do imóvel a partir de 31/12/2013, declarando a nulidade da cláusula que determinava o prazo de prorrogação por 360 (trezentos e sessenta) dias, bem como condenando ao pagamento de lucros cessantes no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, de indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ambos corrigidos pelo índice IPCA-IBGE, e de custas processuais e honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) sobre a condenação.

Alegam as Recorrentes, em suas razões recursais (ID n.º 1539299 – pág. 3/28), a legalidade da cláusula contratual de prorrogação por 360 dias; a necessidade de reconhecimento das excludentes de responsabilização por caso fortuito e força maior para afastar a condenação do pagamento de valores a título de indenização por danos materiais, pois, ainda que se reconheça a existências; a não comprovação dos danos morais, alternativamente, a minoração do *quantum* indenizatório e, por fim, o descabimento de *astreintes* imposta pelo descumprimento da liminar deferida de



pagamento de lucros cessantes.

Por fim, pleiteiam que o apelo seja conhecido e provido.

A recorrida apresentou contrarrazões (ID n.º 7514887 – pág. 1/12), pugnando pela manutenção da sentença combatida.

**É o relatório.**



## VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

Prefacialmente, justifica-se o julgamento do presente recurso fora da ordem cronológica prevista no artigo 12, *caput*, do Código de Processo Civil, uma vez que o caso em análise se enquadra em uma das exceções contidas no § 2º, II, do mesmo dispositivo legal, já que se trata de demanda repetitiva ajuizada em massa neste Egrégio Tribunal de Justiça, cuja matéria já se encontra pacificada por esta Corte ou pelos Tribunais Superiores, portanto, cuja reunião para análise e julgamento é feito como forma de privilegiar a celeridade processual e reduzir o volumoso acervo deste Tribunal.

**Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequados à espécie e com preparo regular (ID n.º 7514883 – pág. 36/38). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); SOU PELO CONHECIMENTO DO RECURSO, passando à sua análise.**

### **DA EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR – AFASTADA.**

Com relação à excludente de responsabilidade da parte apelante devido à insuficiência de materiais no mercado e a ocorrência de movimento grevista dos trabalhadores da construção civil, entendo pela impossibilidade de agasalho de tal argumentação.

Primeiro, porque as apelantes, antes de realizarem qualquer construção imobiliária, estudam e avaliam a área que será explorada, englobando assim o clima, a estrutura do solo, das redondezas, carga de trabalho dos trabalhadores, adquirem a estrutura material e pessoal necessária ao desenvolvimento da obra e precisam trabalhar com a possibilidade de fatos sociais grevistas.

Desta forma, é plenamente comum que, no ramo da construção civil, há



chances de movimentos sociais interferirem de maneira positiva ou negativa no andamento do projeto, tendo em vista ser inerente ao risco do empreendimento como qualquer outro ramo suscetível a fatores similares.

Nesse sentido, deveriam ter feito uma logística adequada para evitar tais atrasos/empecilhos ou alargado, desde a proposta da compra e venda, o prazo para finalização da obra.

Outro fato que deve ser levado em consideração é o avanço tecnológico que as construtoras podem dispor evitando atrasos injustificados por motivos que deveriam ser previstos.

Por fim, não é razoável, que por conta de fatores inerentes ao risco do empreendimento, ocorram atrasos constantes e sem informação temporal à finalização e entrega do imóvel.

Nesse diapasão, em relação aos motivos elencados para tentar justificar o atraso na conclusão da obra, já há manifestação de outros Tribunais, conforme se verifica:

APELAÇÃO CIVIL. CONSUMIDOR, CIVIL E PROCESSO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. RISCO DA ATIVIDADE. RESCISÃO. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. PARCELA ÚNICA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABIMENTO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. 1. A relação jurídica estabelecida por força de contrato de compra e venda de unidade imobiliária caracteriza-se como de consumo, visto que as partes se enquadram, respectivamente, nas figuras de consumidor e fornecedor, segundo os artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a ré comercializa bem imóvel no mercado de consumo, o que é adquirido pelos consumidores como destinatários finais mediante contraprestação. **2. Não se considera caso fortuito ou motivo de força maior, para fins de elisão de inadimplemento, o evento que, conquanto inevitável, mas previsível, está integrado aos riscos do próprio empreendimento, fazendo parte da atividade empresarial.** 3. "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" (Súmula 543 do STJ). 4. Embora o STJ tenha fixado o entendimento de que é



válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, quando da rescisão por culpa da vendedora, esta deve ressarcir a compradora de todos os gastos decorrentes da contratação, inclusive quanto aos valores pagos a título de comissão corretagem. 5. Em caso de rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora e, conseqüentemente, o retorno ao status quo ante, os juros de mora da restituição dos valores pagos incidem a partir da citação. 6. Recurso conhecido e não provido. ([Acórdão 1206933](#), 07098614920188070007, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 2/10/2019, publicado no DJE: 14/10/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CONSUMIDOR, CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM. REJEIÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO E/OU FORÇA MAIOR. INCIDÊNCIA DA TEORIA DO RISCO DO EMPREENDIMENTO. CULPA DA CONSTRUTORA CONFIGURADA. LUCROS CESSANTES. NÃO CUMULAÇÃO. JUROS DA OBRA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA MANTIDA. 1. Não se discute nestes autos o contrato de financiamento firmado entre os autores/apelados e a Caixa Econômica Federal ou a legalidade da cobrança dos juros de obra, não existindo litisconsórcio passivo necessário, sendo certo que a construtora é parte legítima para figurar no polo passivo. Preliminares rejeitadas. **2. Nos termos da Teoria do Risco do Empreendimento, o fornecedor de produtos ou serviços no mercado de consumo, como é o caso das construtoras de unidades imobiliárias, responde objetivamente pelos danos causados aos consumidores. Nesse contexto, greves, escassez de mão de obra e demora na expedição da carta habite-se não desoneram a construtora. Ademais, os eventuais imprevistos atinentes à construção, incluindo a atividade administrativa na expedição do habite-se e a vistoria do imóvel, configuram a razão pela qual se admite a prorrogação do prazo de entrega em 180 (cento e oitenta) dias, tendo em vista a complexidade do produto adquirido e os acontecimentos inesperados que se caracterizam como fortuito interno da construção civil.** 3. Não entregue a unidade imobiliária aos compradores no prazo pactuado, por culpa da construtora, resta demonstrado o nexo causal entre a sua conduta e o dano suportado pelos compradores, sendo razoável presumir que, acaso o bem fosse entregue na data prevista, os proprietários dele gozariam. Assim, são devidos os lucros cessantes, nos termos do art. 402 do Código Civil. Não se aplica o Tema 970 do STJ, na medida em que não houve cumulação com cláusula penal. 4. A promitente vendedora é responsável pelo pagamento dos juros de obra durante o período entre o recebimento das chaves do imóvel até a data da averbação da carta de habite-se na matrícula do imóvel. 5. Preliminares rejeitadas e recurso desprovido. ([Acórdão 1223423](#), 00160058520158070007, Relator: JOSAPHA



FRANCISCO DOS SANTOS, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 11/12/2019, publicado no DJE: 22/1/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Não diferente é assentado por este Egrégio Tribunal:

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)

APELAÇÕES CÍVEIS. APELAÇÃO DO AUTOR SEM RELATÓRIO DE CONTAS. INTERPOSIÇÃO NA VIGÊNCIA DO CPC/73. NÃO CONHECIDO. APELAÇÃO DA CONSTRUTORA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DAS PARTES QUANTO AO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. MATÉRIA QUE SERÁ ANALISADA COM O MÉRITO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE ENTREGA DO IMÓVEL. LAPSO TEMPORAL DA PRORROGAÇÃO SUPERIOR A 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. LIMITAÇÃO DA PRORROGAÇÃO AOS 180 DIAS PELO JUÍZO ?À QUO?. DECISÃO ACERTADA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUÍTO E CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA COMPROVADA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO SOBRE O JULGAMENTO DO MÉRITO QUE NÃO ACARRETA PREJUÍZO. NULIDADE NÃO RECONHECIDA. PAS DE NULLITE SAN GIEF. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RE IPSA. FIXAÇÃO DE PRAZO PARA ENTREGA DE OBRA PELO JUÍZO DE ORIGEM COM COMINAÇÃO DE MULTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. DUPLA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA. PRINCÍPIO DO NON BIS IN IDEM. RECURSO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2020.00360940-49, 211.612, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO



PRIVADO, Julgado em 2020-02-03, Publicado em 2020-02-04)

APELAÇÃO CÍVEL N. 0422626-92.2016.8.14.0301  
APELANTE: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO  
LTDA APELANTE: INFINITY CORPORATE CENTER  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA  
ADVOGADO: THÉO SALES REDIG – OAB/PA 14.810  
APELADO: JEAN KLAY SANTOS MACHADO  
APELADA: MARCELLA MOTA MACEDO E MACHADO  
ADVOGADO: ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL –  
OAB/PA 21.816 COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA  
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA  
GUIMARÃES EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
EMENTA APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COMPENSAÇÃO  
LEGAL COM PRECEITO COMINATÓRIO DE OBRIGAÇÃO DE  
FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS C/C  
INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA  
PARCIALMENTE PROCEDENTE – PRELIMINAR DE NULIDADE  
DE SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO –  
REJEITADA – DECISÃO RECORRIDA DEVIDAMENTE  
FUNDAMENTADA – PRELIMINAR DE DECISÃO EXTRA PETITA –  
REJEITADA – CUMULAÇÃO DE CONDENAÇÃO DE LUCROS  
CESSANTES COM MULTA PENAL NÃO EVIDENCIADA –  
MÉRITO – ATRASO DE OBRA – VALIDADE DE CLÁUSULA DE  
TOLERÂNCIA NO LIMITE DE 180 DIAS – CASO FORTUITO OU  
DE FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADO – ATRASO DE OBRA  
POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA –  
SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO  
DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE  
INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM  
R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL –  
LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – ALUGUEIS FIXADOS EM  
0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PREVISTO EM CONTRATO –  
LEGALIDADE – INADIMPLÊNCIA DOS APELADOS NÃO  
EVIDENCIADA – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – INOCORRÊNCIA –  
RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. Preliminar de Nulidade  
de Sentença por Ausência de Fundamentação 1 – Não se constata  
a alegada violação ao art. 489, §1º, do CPC2015, porquanto todos  
os argumentos expostos pelas partes, na petição inicial e na peça  
de defesa, foram apreciados, com fundamentação clara, coerente  
e suficiente. Preliminar Rejeitada. Preliminar de Decisão Extra  
Petita 2 – Contrariamente ao alegado pelas apelantes, não houve  
cumulação entre a condenação ao pagamento de lucros cessantes  
e da multa prevista em cláusula penal no contrato. Preliminar  
Rejeitada. Mérito 1 – Cinge-se a controvérsia recursal à  
legalidade da cláusula de tolerância de 365 (trezentos e sessenta e  
cinco) dias; a ausência de comprovação de fato ensejador de lucros  
cessantes; a inocorrência ou não dano moral; e a minoração do  
quantum indenizatório. 2 – Em que pese seja legal a estipulação de  
cláusula de tolerância nos contratos de aquisição de unidade  
imobiliária, a fixação de prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco)  
dias revela-se abusiva, devendo ser limitada ao período de 180  
(cento e oitenta) dias, lapso consagrado na jurisprudência pátria. 3



– Os intemperes inerentes a construção civil não configuram hipótese de caso fortuito ou de força maior, não havendo, portanto, que se falar em desconstituição da responsabilidade das recorrentes por esse motivo. 4 – O Descumprimento, injustificado do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, exaurindo inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, é elemento caracterizador de dano extrapatrimonial. 5 – Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso injustificado de obra que ultrapassa o mero dissabor, revelando-se, adequado o quantum indenizatório total fixado na sentença recorrida no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). 6 – Outrossim, a variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrada pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo das construtoras. 7 – Por fim, esclarece-se, que o não acolhimento das razões arguidas pelas recorrentes em apelação, não presume, por si só, a inidoneidade do seu recurso, não havendo, portanto, a litigância de má-fé arguida pelos apelados em contrarrazões. 8 – Recurso de Apelação Conhecido e Improvido, mantendo-se incólume a sentença vergastada.

**ACÓRDÃO** Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na Sessão Ordinária realizada em 18 de fevereiro de 2020, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao recurso de Apelação, nos termos do voto da Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES Desembargadora Relatora (2770067, 2770067, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2020-02-18, Publicado em 2020-02-20)

Com efeito, o caso fortuito e a força maior, reiteradamente alegado como justificativa para atrasos nas obras ou entrega de empreendimentos vendidos na planta, não devem estar diretamente ligado à atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, porquanto totalmente previsíveis por estas empresas que dispõem de maiores condições técnicas e financeiras para se adaptarem ou enfrentarem possíveis adversidades mercadológicas, se comparadas aos compradores e/ou consumidores, partes mais fracas da relação contratual.

Aquele que se dispõe a exercer determinada atividade no mercado de consumo responde pelos riscos desta atividade, não sendo legítimo transferi-los ao promitente comprador.



Assim, não merece agasalho a referida tese.

## **DA ILEGALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE ENTREGA POR 360 DIAS – LIMITAÇÃO JURISPRUDENCIAL A 180 DIAS.**

No tocante à validade de cláusula de tolerância prevista em 8.2. do contrato (ID n.º 7514860 – pág. 4), entendo que não assiste razão às apelantes, tendo em vista o entendimento consolidado pelo C. STJ, segundo o qual “**Não é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção que prevê prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra pelo lapso máximo de 180 (cento e oitenta) dias**” (STJ. 3ª Turma. REsp 1.582.318-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017); (Info 612).

Existe, pois, abusividade na cláusula que prorroga por 360 (trezentos e sessenta) dias o prazo de entrega da obra do imóvel, mesmo que diante da concordância das partes quando da assinatura do pacto, conforme já consolidado nesta Corte Paraense:

APELAÇÕES CÍVEIS. APELAÇÃO DO AUTOR SEM RELATÓRIO DE CONTAS. INTERPOSIÇÃO NA VIGÊNCIA DO CPC/73. NÃO CONHECIDO. APELAÇÃO DA CONSTRUTORA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DAS PARTES QUANTO AO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. MATÉRIA QUE SERÁ ANALISADA COM O MÉRITO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE ENTREGA DO IMÓVEL. LAPSO TEMPORAL DA PRORROGAÇÃO SUPERIOR A 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. LIMITAÇÃO DA PRORROGAÇÃO AOS 180 DIAS PELO JUÍZO ?À QUO?. DECISÃO ACERTADA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUÍTO E CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA COMPROVADA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO SOBRE O JULGAMENTO DO MÉRITO QUE NÃO ACARRÉTA PREJUÍZO. NULIDADE NÃO RECONHECIDA. PAS DE NULLITE SAN GIEF. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES DEVIDA. DANO IN RE IPSA. FIXAÇÃO DE PRAZO PARA ENTREGA DE OBRA PELO JUÍZO DE ORIGEM COM COMINAÇÃO DE MULTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. DUPLA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA. PRINCÍPIO DO NON BIS IN IDEM. RECURSO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2020.00360940-49, 211.612, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-02-03, Publicado em 2020-02-04)



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. INSURGÊNCIA CONTRA A DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 360 DIAS, A CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS E A OBRIGAÇÃO PARA IMPLANTAR DUTO DE EXAUSTÃO DE CHURRASQUEIRA. PEDIDO PARA DESCONTAR DO QUANTUM DA CONDENAÇÃO EM DANOS MATERIAIS OS VALORES JÁ PAGOS POR ORDEM CONCEDIDA EM TUTELA ANTECIPADA (LUCROS CESSANTES). CLAUSULA DE TOLERÂNCIA QUE ESTIPULA PRAZO DE PRORROGAÇÃO SUPERIOR A 180 DIAS É CONSIDERADA ABUSIVA, DEVENDO SER DESCONSIDERADOS OS DIAS EXCEDENTES PARA FINS DE RESPONSABILIZAÇÃO DA APELANTE. CONSIDERAR VÁLIDO APENAS O PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS. ATRASO DE EMPREENDIMENTO VERIFICADO. ATO ILÍCITO PASSÍVEL DE CONDENAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. A ALEGAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO DO DUTO DE EXAUSTÃO DA CHURRAQUEIRA NÃO FOI COMPROVADA NOS AUTOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO SOMENTE PARA CONSIDERAR VÁLIDA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE APENAS 180 DIAS, ESTIPULANDO O INÍCIO DA MORA DA APELANTE EM FEVEREIRO DE 2014 E PARA DETERMINAR O DESCONTO DOS VALORES JÁ PAGOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. UNÂNIME. (2020.00725880-68, 212.322, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-03-02, Publicado em 2020-03-04).

Neste ponto, outrossim, mantenho o posicionamento da sentença de primeiro grau, para declarar inválida a aludida cláusula contratual e limitar o prazo de tolerância ao período máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Nesse contexto, verifica-se da cláusula 8.1 (ID 1168105, fl. 67) que a data prevista para entrega das chaves era de 01/07/2013 – 48 meses contados de 1/7/2009 -, todavia, considerando o prazo de tolerância legítimo de 180 (cento e oitenta) dias - cláusula 8.2 limitada -, chega-se a data final de entrega para o dia 30/1/2014,, ao contrário do consignado pelo juízo a quo na sentença que se referiu a data de 30/12/2013, a partir do qual deve ser considerada a inadimplência contratual por parte das apelantes até a efetiva entrega do empreendimento, uma vez que não há nos autos notícias dessa ocorrência.



## **DO CABIMENTO DOS DANOS MORAIS E DO “QUANTUM” INDENIZATÓRIO DEVIDO.**

Com relação à alegação de não configuração do dano moral, entendo que não assiste razão à parte recorrente, visto que o atraso na entrega do empreendimento acima mencionado gera a possibilidade de pagamento de indenização, uma vez que, no caso em concreto, extrapolou o mero aborrecimento, interferindo na esfera subjetiva da parte, causando dor, sofrimento, angústia e desespero.

Extrai-se dos autos que o imóvel deveria ter sido entregue a recorrida, inicialmente, em 48 (quarenta e oito) meses após o dia 1/7/2009 (ID n.º 7514860 – pág. 4), ou seja, na data de 1/7/2013, mesmo acrescido da prorrogação do prazo de entrega limitado a 180 (cento e oitenta) dias pelo juízo *a quo*, chegando-se a data final para o dia 30/1/2014, a presente ação foi ajuizada em julho/2014, sendo afirmado na exordial que “*a requerente há meses não recebe qualquer informação acerca do andamento da obra, permanecendo sem qualquer previsão (...)*” - ID 1168102, fl. 4.

Ademais, até o momento da interposição do presente recurso, não houve prova acerca da efetiva entrega do empreendimento por parte da construtora.

Desta feita, conclui-se que, mesmo com o acréscimo do prazo de tolerância e ultrapassado este em anos, ainda não havia sido entregue, passando-se, assim, longo período de tempo considerável para a conclusão do empreendimento, partindo do fato de que o contrato fora assinado em 16/novembro/ 2009; o que demonstra superar o mero aborrecimento, gerando profundo abalo psicológico a recorrida e sua família, razão pela qual comprovada uma situação específica, o direito a indenizações por danos morais deve ser deferido, senão vejamos:

Assenta o Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 538.183 - SE (2014/0155431-0) RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO AGRAVANTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A ADVOGADOS : JOSÉ DANTAS DE SANTANA RAUL DE FARO ROLEMBERG NETO AGRAVADO : LUCIMEIRE SANTOS VIEIRA ADVOGADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS E OUTRO (S) DECISÃO Cuida-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o processamento de recurso especial, fundamentado na alínea c do permissivo constitucional, contra decisão proferida pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL -



AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO BEM - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - MORA - CLÁUSULA PENAL - PERDAS E DANOS - CUMULAÇÃO POSSIBILIDADE. - DANO MORAL CONFIGURAÇÃO - MINORAÇÃO DO VALOR ARBITRADO PARA ATENDER AOS PRECEDENTES DESTA CORTE EM SITUAÇÕES SIMILARES - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - REFORMA DA DECISÃO DE 1º GRAU - DECISÃO UNÂNIME." (e-STJ, fl. 335)

(...)

Impende destacar que é reiterado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade, sendo apenas deferido de forma excepcional, somente nas hipóteses em que, da análise das circunstâncias que envolvem o ilícito material, possa extrair consequências sérias de cunho psicológico, que são resultado direto do inadimplemento culposo da empresa. De fato, na situação especial em deslinde, restou comprovado o grande constrangimento sofrido pela apelada, a ensejar o dever do apelante de indenizar, haja vista que o atraso na entrega do imóvel ultrapassou o mero dissabor ou contratempo.

(...)

Com efeito, entendo presente o dano moral, sendo extreme de dúvida no presente caso, a revolta, o constrangimento e as frustrações sofridas pela autora."(e-STJ, fls. 342/346)

(...)

"In casu, consoante os documentos colacionados aos autos (fls. 83/122), patente a perturbação nas relações psíquicas, na tranquilidade e nos sentimentos da autora que, em razão do atraso na entrega do seu apartamento (prevista para junho de 2011, com cláusula de tolerância de 180 dias úteis), necessitou adiar a data do casamento, marcada inicialmente para março de 2011, para maio de 2012, após a alteração da data por mais de uma vez e de ter iniciado os preparativos do matrimônio. Ademais, a autora se viu compelida ainda a arcar com aluguel de imóvel para a moradia da sua família, somado a prestação do financiamento do apartamento em questão, além de ter que suportar as despesas decorrentes dos investimentos feitos com aquisição de material e objetos para nova moradia."(e-STJ, fl. 343). (STJ - AREsp: 538183 SE 2014/0155431-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 09/06/2015).



Não é justo que as apelantes, que descumpriram o contrato, não sejam responsabilizadas financeiramente pelo atraso na entrega do imóvel, pois frustrou as expectativas do consumidor.

O atraso injustificado na entrega de empreendimentos imobiliários gera a possibilidade de indenização do comprador/consumidor em razão de ter sido desrespeitada a legislação consumerista e os princípios norteadores do contrato celebrado, dentre eles o da boa-fé objetiva. Note-se que o longo atraso na entrega do empreendimento, é gerado dano/frustração à parte consumidora, caracterizando a existência de ato ilícito.

O Juízo de primeiro grau entendeu corretamente pela existência do dano moral indenizável, bem como no valor atribuído de R\$10.000,00 (dez mil reais), evitando-se o enriquecimento sem causa em favor da autora /apelada, bem como atendendo aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Neste sentido também há manifestação:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. CONFIGURAÇÃO DO DEVER DE INDENIZAR. DANOS MATERIAIS - LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS. ATRASO NA CONCLUSÃO DO IMÓVEL. Hipótese em que é incontroverso nos autos a entrega do imóvel mais 04 anos após o prazo contratualmente previsto ? já considerada a cláusula de tolerância. LUCRO CESSANTES E SEU RESPECTIVO QUANTUM. Mostra-se possível a fixação de aluguéis, em favor do promissário comprador, durante o tempo em que a promitente vendedora permaneceu em mora, como forma de reparação pela privação de utilização do imóvel, independentemente de prova acerca da finalidade para a qual adquirido o bem. O prejuízo, no caso, é presumível. Precedentes desta Corte e do STJ. Fixação do quantum mensal com base no laudo anexado à exordial, porquanto emitido por imobiliária com registro no CRECI. **DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. A aquisição de imóvel comercial ainda no ano de 2009, o qual não fora concluído após 4 anos, gera expectativas e frustrações que, por si só, já bastam à configuração do dano.** Recurso conhecido e improvido. Decisão unânime. (2020.00746050-86, 212.388, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-03-02, Publicado em 2020-03-05)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO ENTREGA OBRA - MULTA PENAL - PREVISÃO CONTRATUAL - CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES IMPOSSIBILIDADE - MINORAÇÃO DOS DANOS MORAIS - IMPOSSIBILIDADE.



Havendo atraso na entrega da obra pelo fornecedor, incide a cláusula penal moratória, que tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação. Desse modo, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes nos termos do Resp 1635428/sc, rel. Ministro Luis Felipe Salomão, segunda seção, julgado em 22/05/2019, dje 25/06/2019. O atraso injustificado de imóvel adquirido, por culpa do vendedor, enseja a condenação à indenização pelo dano moral passível de reparação, em virtude do sofrimento mental experimentado pelo consumidor. A fixação do valor indenizatório a título de danos morais deve obedecer aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observados o caráter pedagógico, punitivo e reparatório. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.282413-5/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/04/2020, publicação da súmula em 23/04/2020)

Portanto, compartilho da necessidade indenizatória à autora, por danos morais, sendo justo também o valor definido pelo Juízo *a quo*.

#### **DA CONFIGURAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES – PREJUÍZO PRESUMIDO.**

Com relação aos lucros cessantes, também entendo devidos, haja vista a existência de jurisprudência do STJ que os presume em caso de atraso na entrega de obra.

Os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudência emanado da Corte Superior – STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel a indenizações pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive as alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos materiais, morais e lucros cessantes, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, hipótese na qual, o C. STJ, em sede de recurso repetitivo (Tema: 996), já definiu serem os lucros cessantes presumidos.

Sobre o tema:

**RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART.**

**256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE**



## COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

**1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.**

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019). (Grifei).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1. ANÁLISE DE OFENSA A NORMA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. 2. **LUCROS CESSANTES. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTE.** 3. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 4. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA, NA ESPÉCIE. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Inviável a análise de ofensa aos dispositivos constitucionais, ainda que para fins de prequestionamento, sob pena de usurpação



da competência reservada à Corte Suprema.

**2. A jurisprudência desta Corte Superior se consolidou no sentido de que é cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes nos casos de descumprimento do prazo para entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, presumindo-se o prejuízo do promitente comprador.** (STJ, AgRg no AREsp 1825732 / SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/02/2020, DJe 19/02/2020). (Grifei).

Quanto ao período do seu pagamento, o mesmo deve incidir a partir do dia 30/1/2014 até a efetiva entrega do empreendimento a ser demonstrada pela construtora, já que inexistente qualquer prova nos autos a esse respeito.

Já o seu parâmetro deve ser arbitrados no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, a incidir do mês de atraso até a efetiva entrega das chaves.

Tais valores servem para ressarcir o consumidor pelo que deixou de ganhar se o imóvel fosse entregue na data acertada, vez que poderia ser alugado ou dada outra destinação. Havendo atraso injustificado na entrega do empreendimento, é correta a condenação na indenização pelo dano material.

Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO AGRAVADA DE DEFERIMENTO PARCIAL DE TUTELA PROVISÓRIA. INSURGÊNCIA QUANTO À CONCESSÃO DE LUCROS CESSANTES NA ORDEM DE 1% SOBRE O VALOR TOTAL JÁ QUITADO DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVEM SER DEFINIDOS EM 0,5% DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESSA EGRÉGIA CORTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1 - Havendo atraso injustificado na entrega do imóvel é correta a condenação na indenização pelo dano material. Contudo, seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Egrégia Corte Estadual, o percentual correspondente aos referidos lucros cessantes devem ser no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total do imóvel. 2 - Recurso conhecido e parcialmente provido

(2019.05043008-76, 210.467, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-11-25, Publicado em 2019-12-05)



COMPRA E VENDA RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CULPA DAS RÉS DANO MATERIAL LUCROS CESSANTES PREJUÍZOS DECORRENTES DA IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM ALUGUEL ARBITRADO EM 0,5% DO VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL SENTENÇA IMPROCEDENTE DADO PROVIMENTO AO RECURSO.” (TJ-SP - APL: 02033075220128260100 SP 0203307-52.2012.8.26.0100, Relator: Lucila Toledo, Data de Julgamento: 10/09/2013, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/09/2013).

### **DA INAPLICABILIDADE DOS ASTRIENTES EM OBRIGAÇÃO DE PAGAR.**

Por outro lado, válido observar que em decisão interlocutória (ID n.º 7514864 – pág. 1/4), publicada no Diário da Justiça em 5/9/2014 (ID n.º 7514864 – pág. 4), foi deferido antecipadamente o pagamento dos lucros cessantes, sendo mantida em novo *decisum* (ID n.º 7514873 – pág. 5/6), publicado no DJe em 14/1/2015, após a interposição de Agravo de Instrumento (ID n.º 7514866 – pág. 3/19).

*No caso em análise, considera-se que a inadimplência da entrega dos imóveis, atrelada, sobretudo, aos ganhos financeiros que poderiam ser proporcionados à apelada, caso já estivesse no domínio do bem, justificou a imposição de medida judicial em liminar.*

Entretanto, de tal determinação de multa cominatória não é aplicável quando se trata de obrigação de pagar, o que é de lucros cessantes. Assim é entendido por este tribunal, senão vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. DANO PRESUMÍVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL POR PARTE DAS AGRAVANTES PARA DELONGA NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS E RAZOÁVEIS. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO. VIABILIDADE. EQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. MULTA (ASTREINTE). INCABÍVEL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO COM AFASTAMENTO DE OFÍCIO DA MULTA. 1. A ausência da entrega do imóvel na data pactuada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem desde a data em que a promitente vendedora incorreu em mora até a efetiva entrega das chaves. 2. É viável a correção do



saldo devedor como forma de ajustar o equilíbrio da relação contratual, procedendo-se a substituição do INCC pelo IPCA, salvo se o primeiro for menor. 3. **Incabível a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, tendo em vista, que na hipótese de inadimplemento, o que não obsta a utilização de outros meios legais para dar efetividade a liminar deferida. (Precedentes do STJ).** 4. Recurso conhecido e parcialmente provido para modular o pagamento de indenização por lucros cessantes a partir da data em que as agravadas incorreram em mora, substituir o índice de correção monetária do saldo devedor e, de ofício, afastar a multa cominada pelo juízo a quo, à unanimidade. (2015.04316594-21, 153.451, Rel. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-12, Publicado em 2015-11-16)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLAÚSULA CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. CUMULAÇÃO COM ASTREINTES. NÃO CABIMENTO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE. 1. O Colendo Superior Tribunal de Justiça se posicionou de forma uníssona a respeito do recebimento de lucros cessantes até a efetiva entrega, ante a presunção do prejuízo daquele que esperou pelo imóvel além do prazo pactuado. 2. Deve ser mantido a decisão no tocante aos lucros cessantes arbitrados 3. **Não cabimento da cumulação de obrigação de pagar com multa em caso de descumprimento da obrigação.** 4. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido para reformar a decisão interlocutória proferida pelo magistrado de origem, na parte que determina a imposição de multa (astreintes) em caso de descumprimento da obrigação de pagamento dos lucros cessantes, ante a impossibilidade de cumulação de tais obrigações à unanimidade. (2018.01710254-15, 189.167, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-04-24, Publicado em 2018-05-02)

Portanto, neste aspecto, acolho a resignação dos apelantes e afasto a aplicação da multa, em razão da liminar concedida ser obrigação de pagar.

## DISPOSITIVO

Pelo exposto, **conheço do apelo e dou parcial provimento ao recurso** para afastar a cominação de multa devido ao não cumprimento liminar em obrigação de pagar de lucros cessantes, bem como consignar que a data final para entrega do empreendimento era o dia 30/1/2014, mantendo nos demais termos a sentença combatida.



**É como voto.**

**Belém-PA, 12 de fevereiro de 2021.**

**Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**Relatora**



**EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. AFASTADA A ALEGAÇÃO DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. TEORIA DO RISCO DO EMPREENDIMENTO. ILEGALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE ENTREGA POR 360 DIAS. LIMITAÇÃO JURISPRUDENCIAL A 180 DIAS. CONFIGURAÇÃO DOS DANOS MORAIS E MANUTENÇÃO DO “QUANTUM” INDENIZATÓRIO ESTIPULADO EM SENTENÇA. LUCROS CESSANTES CABÍVEIS. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO SEDIMENTADO NA JURISPRUDENCIA. RECONHECIDA A IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DE MULTA COMINATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE PAGAR. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.**

Recurso conhecido e provido parcialmente.

