



Número: **0040618-39.2013.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **23/09/2020**

Valor da causa: **R\$ 197.347,69**

Processo referência: **0040618-39.2013.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI (APELANTE)		TIAGO NASSER SEFER (ADVOGADO)	
CARLA REGINA SANTOS PAES (APELADO)		DANIELLE FONSECA SILVA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5552558	01/07/2021 15:48	Decisão	Decisão

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0040618-39.2013.8.14.0301.

COMARCA: BELÉM/PA.

APELANTE: CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI.

ADVOGADO: TIAGO NASSER SEFER – OAB/PA 16420.

APELADO: CARLA REGINA PAES BRIGHT.

ADVOGADO: DANIELLE FONSECA SILVA – OAB/PA 16469.

RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VALIDADE DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. QUALQUER PRAZO ALÉM DESSE NÃO É ADMITIDO. PRECEDENTE DO STJ. DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO PELO CONSUMIDOR. MANUTENÇÃO. ATRASO DECORRENTE DE CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ATRASO QUE PERDUROU POR MAIS DE QUATRO ANOS APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL APTA A CONFIGURAR DANOS MORAIS. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL. QUANTUM MANTIDO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI** em face de **CARLA REGINA PAES BRIGHT**, nos autos da Ação Ordinária que a apelada ajuizou em face de apelante, diante de seu inconformismo com sentença proferida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que julgou parcialmente procedentes os pedidos contidos na inicial para:

- a) Decretar a resolução do contrato de compromisso de compra e venda;
- b) Declarar a nulidade da cláusula que determina a prorrogação do prazo de entrega da obra além dos 180 (cento e oitenta) dias já permitidos no contrato e, por consequência, reconhecer o inadimplemento contratual das rés quanto a obrigação de entregar a obra a partir do esgotamento do referido prazo conforme previsão contratual;
- c) Condenar a ré, já qualificada, a restituir ao autor, de forma integral e de uma



só vez, os valores pagos, incidindo-se juros de mora a contar da citação (art. 405 do CPC) e correção monetária a contar de cada desembolso (art. 389 do CC). A correção monetária observará o INCC até a data da citação, momento que será calculada juntamente com os juros de mora pelo IPCA ou por qual deles for mais favorável ao consumidor;

d) Determinar a incidência de juros de mora a contar da citação (art. 405 do CPC) e correção monetária a contar de cada mês de atraso (art. 389 do CC). A correção monetária observará o INCC até a data da citação, momento que será calculada juntamente com os juros de mora pelo IPCA ou por qual deles for mais favorável ao consumidor.

e) Condenar os réus danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com juros de mora a contar da citação (art. 405 do CPC) e correção monetária desde a data do arbitramento nos termos da Súmula n. 362 do STJ.

Considerando que a parte autora sucumbiu em parte mínima do seu pedido, as rés foram condenadas, ainda, ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, os quais foram arbitra em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação, nos termos do art. 85, § 2º c/c art. 86, parágrafo único, do CPC.

Em suas **razões**, a apelante sustenta, em suma, a regularidade das cláusulas contratuais que preveem prazo de tolerância para a conclusão da obra, bem como a ausência de danos patrimoniais, argumentando serem válidos os descontos estipulados em contrato.

Segue aduzindo que os lucros cessantes não restaram devidamente comprovados e, ainda, que não pode ser obrigado a arcar com o pagamento das taxas condominiais pleiteadas pela apelada.

Finaliza afirmando inexistirem danos morais a serem indenizados, porém, se outro for o entendimento, pleiteia a redução do *quantum* indenizatório.

Houve oferecimento de **contrarrazões**.

Os autos foram distribuídos originariamente em 25/10/2018 à relatoria da Exma. Desa. Maria do Ceo Maciel Coutinho e após a declaração de suspeição de Sua Exa., vieram-me os autos por redistribuição em 23/07/2020.

É o relatório. Decido monocraticamente.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Inicialmente, destaco que a condenação ao pagamento de lucros cessantes foi afastada após julgamento de embargos de declaração. Por este motivo as alegações do apelante sobre o mencionado tema não serão objeto de análise.

Prosseguindo, após análise detida dos autos, constato que o presente recurso não comporta



provimento.

A validade do prazo de tolerância de 180 dias previsto em contrato é indiscutível, mas qualquer outra estipulação que prorrogue esse prazo é inaceitável, conforme acertadamente decidiu o juízo de primeiro grau, pois é neste sentido que nos orienta do Colendo Superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA COM A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Demonstração do dissídio jurisprudencial e prequestionamento do tema recorrido. Não incidência das Súmulas 282 e 284 do STF. 3. Acórdão recorrido em desacordo com o entendimento firmado no STJ em recurso representativo da controvérsia, REsp nº 1.729.593/SP, **no que se refere a aquisição de unidades autônomas em construção, cujo 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.** 4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 5. Agravo interno não provido. **(AgInt no AgInt no AREsp 1557539/RS, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2020, DJe 25/03/2020)**

Desta forma, não há o que se reformar na sentença apelada na parte em que decretou a nulidade da cláusula que determina a prorrogação do prazo de entrega da obra além dos 180 (cento e oitenta) dias já permitidos no contrato.

Avançando, no que diz respeito à determinação de devolução integral e de uma só vez dos valores pagos pela apelada em decorrência do contrato que existia entre as partes, igualmente a sentença não merece qualquer reparo, uma vez que o apelante se desincumbiu do ônus de comprovar que o atraso na entrega do imóvel não se deu por sua culpa única e exclusiva, pois a jurisprudência de nosso de tribunal e demais tribunais pátrios entende que os argumentos expostos pelo apelante não são aptos a caracterizar caso fortuito e força maior, senão vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. **ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS.** PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS PREVISTOS NO CONTRATO. VIOLAÇÃO DA



BOA-FÉ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. O magistrado, de ofício ou a requerimento da parte, pode rever ou até mesmo afastar o valor da multa cominatória (obrigação de fazer ? art. 461, § 6º, do CPC), inclusive depois do trânsito em julgado da sentença, especialmente quando houver a modificação da situação em que foi cominada. 2. **O caso fortuito e a força maior, reiteradamente alegado como justificativa para atrasos nas obras ou entrega de unidades habitacionais, não deve estar diretamente ligado a atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, tal como as alegadas e não provadas dificuldades para aquisição de cimento e aço, ou ainda a anormalidade no índice pluviométrico no ano de 2007, porquanto totalmente previsíveis por estas empresas que dispõem de maiores condições técnicas e financeiras para adaptarem-se ou enfrentarem possíveis adversidades mercadológicas se comparadas aos compradores e/ou consumidores, partes mais fracas da relação contratual.** 3. **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. (...)** 12. Apelação conhecida e parcialmente provida. (2015.02845333-13, 149.369, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-08-06, Publicado em 2015-08-10)

APELAÇÃO CIVEL AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE DEFERIMENTO DOS LUCROS CESSANTES **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DANO PRESUMIDO NÃO CONFIGURAÇÃO DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR REPARAÇÃO CIVIL DEVIDA SENTENÇA QUE MERECE SER MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.** 1-No presente caso, a ora recorrente embora tenha pactuado contrato de compra e venda com prazo de entrega do imóvel para setembro/2010, com prorrogação por mais 180 (cento e oitenta) dias, isto é, prazo fatal para março/2011 (letras F e G do Quadro de Resumo do Contrato de Compromisso de Compra e Venda -fls. 32-56), somente efetuou a entrega do imóvel no dia 12/04/2012, fato que faz nascer o direito dos promitentes compradores de serem indenizados a título de lucros cessantes pelo período em que estiveram impossibilitados de alugar o imóvel. 2-Nesse sentido, há a presunção em favor do consumidor quanto aos lucros cessantes derivados do atraso na entrega do imóvel. Ora, se a recorrente é a única responsável pelo atraso da obra, é desarrazoado exigir do consumidor que arque com os custos desta demora. Assim, tendo sido ela quem descumpriu o contrato, nada mais justo que também responda pelas consequências econômicas da transgressão, nos termos do art. 395 do CC. 3-Tal assertiva se deve ao fato dos compromissários compradores, ora apelados, não terem recebido no tempo em que foi apazado em contrato, o imóvel objeto da demanda, tendo, via de consequência, deixado de usufruir do bem, direta ou indiretamente, auferir os lucros, e, ainda, além do pagamento das parcelas dos imóveis adquiridos, continuar os gastos com locação, o que gera sobrecarga financeira, por culpa exclusiva da empresa apelante. 4-In casu, verifica-se patente os prejuízos suportados pelos ora recorridos, presumindo-se sua frustração diante do atraso na entrega do imóvel adquirido. Em verdade, o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial aos



compradores/apelado, fato capaz de ensejar danos materiais e sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos. 5- **Ademais, as alegações da parte recorrente vieram desacompanhadas de qualquer prova capaz de demonstrar que o caso fortuito ou força maior ocorreu e de que forma acabou prejudicando o andamento da construção do empreendimento, a fim de justificar o atraso da obra. Por outro lado, a situação exposta traduz fato inerente à própria atividade da construtora, pois relacionado à construção civil, não se amoldando como hipótese de caso fortuito ou força maior.** 6-**Nos últimos tempos, os argumentos das empreendedoras do ramo da construção civil para tentar justificar injustificáveis atrasos na entrega de imóveis são de toda ordem: chuvas, greves na construção civil, crise econômica no mundo, escassez de mão de obra, demora nos trâmites administrativos. Ocorre que, esses motivos não são suficientes para justificar o atraso na entrega da edificação.** 7- Sendo assim, não há como admitir que o ônus contratual decorrente do atraso fique a cargo do consumidor, que é a parte vulnerável na relação jurídica, mormente quando o descumprimento contratual é decorrente de culpa exclusiva da construtora apelante. 8-Desta feita, uma vez caracterizado o ato ilícito perpetrado pela empresa recorrente em razão do atraso na entrega do imóvel, devido se mostra a reparação civil pelos danos sofridos, não merecendo reparos a sentença ora vergastada. 9-Recurso conhecido e improvido. **(2018.05064284-26, 199.256, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-12-11, Publicado em 2018-12-17)**

APELAÇÃO CÍVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - MOTIVO DE FORÇA MAIOR - INOCORRÊNCIA - IMPERIOSA A DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DE TODAS AS IMPORTÂNCIAS PAGAS DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS. CABIMENTO. 1. Correta a r. Sentença recorrida, já que evidente a mora da vendedora pelo atraso na entrega da unidade compromissada ao autor, não lhe assistindo razão quando tenta se isentar da culpa pela inadimplência do pactuado, na medida em que ausente situação de caso fortuito ou força maior alegados, devendo, assim, responder pelos efeitos decorrentes de sua mora. 2.Por força do término do contrato, a situação fática deverá voltar ao status quo ante, sendo reavido pelos apelados os valores pagos em sua integralidade, sem qualquer direito de retenção por parte da apelante. **RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (2018.00871077-08, 186.543, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-02-20, Publicado em 2018-03-07)**

Desta forma, caracterizada a culpa exclusiva da apelante, a devolução integral é medida que se impõe. Neste sentido, vejamos:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. CULPA DA CONSTRUTORA RECORRENTE RECONHECIDA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS



QUANTIAS DESEMBOLSADAS EM PARCELA ÚNICA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO OBJETO DE AFRONTA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA. 1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 2. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato firmado pelas partes, entendeu que a rescisão da avença ocorreu em razão do atraso injustificado da construtora recorrente quanto à entrega da obra. Entender de modo contrário exigiria, além de nova interpretação do ajuste celebrado, o reexame de matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial. 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/STJ).** 4. Estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento firmado por esta Corte Superior, aplica-se a Súmula n. 83/STJ como óbice ao recurso. 5. "No recurso interposto pela alínea 'a' do permissivo constitucional é imprescindível a individualização do artigo de lei federal tido por violado, sem o que incide, por analogia, a Súmula 284 do STF" (AgInt no AREsp n. 623.110/GO, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/9/2017, DJe 2/10/2017). 6. Agravo interno a que se nega provimento. **(AgInt no AREsp 1529479/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 25/11/2019, DJe 29/11/2019)**

Finalmente, no que diz respeito aos danos morais, decorrentes do atraso na entrega do imóvel, entendo que estes estão devidamente caracterizados.

É que, da leitura do contrato, constata-se que a obra estava prevista para ser concluída em março de 2012. Todavia, da leitura da exordial da Ação de Consignação em Pagamento ajuizada pela apelante, observa-se que a entrega do bem ocorreu apenas em 21/07/2016, ou seja, mais de 04 anos após o término do prazo de tolerância.

Destarte, uma vez caracterizado o atraso desarrazoado na entrega da obra, não restam dúvidas de que a mora contratual assumiu uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais. Assim, entendo que os fatos se adequam a excepcionalidade apontada pela jurisprudência para a caracterização do abalo moral, motivo pelo qual a sua manutenção é medida que se impõe.

Neste sentido, vejamos como nosso Tribunal vem decidindo a respeito do tema:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RECURSO DA CONSTRUTORA. (...) 4) Dano moral configurado. A mora das apelantes perdurou mais de 1 (um) ano e 6 (seis) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que já configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da



personalidade e causar danos morais ao autor, pelo o que entendo ser devida tal parcela. (...)
(2020.02617113-93, 215.695, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão
Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO CONSUMIDOR (SÚMULA 543 DO STJ). **DANOS MORAIS CONFIGURADOS. MORA INJUSTIFICÁVEL DE LONGO PRAZO. DANO/FRUSTRAÇÃO CAUSADO À PARTE CONSUMIDORA. FIXAÇÃO DO QUANTUM DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA MANTIDOS. CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS LEGAIS.** Apelação da empresa Borges Empreendimentos LTDA conhecida e desprovida. Apelação de Sônia Maria Alho de Sousa conhecida e provida. (2019.05038809-63, 210.456, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-11-25, Publicado em 2019-12-05)

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DANO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. REDUÇÃO DO VALOR FIXADO EM SENTENÇA. NECESSÁRIA READEQUAÇÃO DO QUANTUM EM ATENÇÃO AOS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. É pacífico o entendimento jurisprudencial do STJ de que os lucros cessantes em caso de descumprimento contratual de compra e venda de imóveis se trata de dano presumido, descabendo a tese de que o Apelado não se desincumbiu do ônus de demonstrar o efetivo dano. 2. **É devida a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, pois a frustração da expectativa do Apelado em obter e usufruir de sua casa própria, in casu, transcende o mero dissabor, tanto pelo atraso excessivo na entrega do imóvel quanto pela frustração de não concretizar seus negócios, mesmo cumprindo fielmente com suas obrigações contratuais.** 4. Contudo, é necessária a redução do quantum indenizatório fixado a título de danos morais, vez que seu arbitramento em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) foge aos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, bem como, gera enriquecimento sem causa ao Apelado. Destarte, entendo mais adequado estabelecer a indenização por danos morais no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais). 5. Recurso conhecido e parcialmente provido. (2019.05235441-24, 211.042, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-12-10, Publicado em 2019-12-19)



APELAÇÃO CÍVEL ? AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES COM PEDIDO LIMINAR ? SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA ? CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS ? VALIDADE ? **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ? PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA ? SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR ? DANO MORAL CARACTERIZADO ? DEVER DE INDENIZAR ? QUANTUM INDENIZATÓRIO ? MONTANTE RAZOÁVEL E PROPORCIONAL ? LUCROS CESSANTES ? LEGALIDADE ? VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA ? CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL NÃO EVIDENCIADA ? RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.M CLÁUSULA PENAL NÃO EVIDENCIADA ? RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2019.03255223-10, 207.192, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-08-06, Publicado em 2019-08-14)**

No tocante ao valor dos danos morais, entendo que o valor estabelecido pelo Juízo de Primeiro Grau, ou seja, R\$-10.000,00 (dez mil reais), encontra-se dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende adequadamente ao caráter dúplice - pedagógico e reparador - que contém a sanção, não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito. Além do que está dentro dos padrões fixados por este tribunal. Neste sentido, veja-se:

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C RESCISÃO CONTRATUAL COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. **ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL**. O MAGISTRADO DETERMINOU A RESTITUIÇÃO AOS AUTORES A QUANTIA PAGA À RÉ, ACRESCIDA DE CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INPC-IBGE; AO **PAGAMENTO DA QUANTIA DE R\$ 10.000,00 A TÍTULO DE DANOS MORAIS**, ACRESCIDA DE CORREÇÃO MONETÁRIA CALCULADA PELO INPC-IBGE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. QUEM DEU CAUSA A RESCISÃO FOI A CONSTRUTORA, SENDO ILEGAL A RETENÇÃO DE VALORES. ÍNDICE SELIC NÃO APLICÁVEL AO CASO. SÚMULA 543 STJ. I ? Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelado adquiriu um imóvel na planta com promessa de entrega para 31/05/2013, com cláusula de tolerância de 180 dias, mas o que não ocorreu até o ajuizamento da ação, diante do atraso, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa da apelante, não devendo o comprador arcar com os ônus do desfazimento do contrato. II ? Quanto aos índices aplicados a título de correção monetária, o STJ pacificou o entendimento de que afastada má-fé da Construtora no atraso, é devida a correção monetária do saldo devedor, deve-se substituir o índice do INCC pelo do IPCA, salvo se o INCC for menor. Incorreta, portanto, a aplicação da alegada taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia). III - Em relação aos danos morais, inegável que o atraso na entrega do imóvel adquirido pelos apelados, frustraram as suas expectativas de uso e propriedade, causando-lhes angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade. IV ? **Quanto ao valor arbitrado no montante de R\$10.000,00 (dez mil reais), considero razoável e condizente com o**



dano sofrido, considerando o período de atraso, e todos os demais aspectos do caso concreto . V - Recurso Conhecido e Desprovido. (2019.02005660-37, 204.028, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-05-14, Publicado em 2019-05-23)

Assim, com fundamento no art. 133, XI, “d”, do Regimento Interno deste Tribunal, CONHEÇO E NEGÓ PROVIMENTO ao presente recurso de Apelação, mantendo integralmente os termos da sentença apelada.

P.R.I. Oficie-se no que couber.

Após o trânsito em julgado, remetam-se os autos ao Juízo de Primeiro Grau.

Belém/PA, 1º de julho de 2021.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

