



Número: **0831296-83.2018.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **21/08/2020**

Valor da causa: **R\$ 200.282,88**

Processo referência: **0831296-83.2018.8.14.0301**

Assuntos: **Indenização por Dano Moral, Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
AMANHÃ INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO)
ELO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO) GUSTAVO FREIRE DA FONSECA (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO) GUSTAVO FREIRE DA FONSECA (ADVOGADO)
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES (APELANTE)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO)
DAVIS MAURICIO PEREIRA DIAS (APELANTE)	EUCLIDES DA CRUZ SIZO FILHO (ADVOGADO) KAROLINY VITELLI SILVA (ADVOGADO)
MONICA RABELO DIAS (APELANTE)	EUCLIDES DA CRUZ SIZO FILHO (ADVOGADO) KAROLINY VITELLI SILVA (ADVOGADO)
MONICA RABELO DIAS (APELADO)	KAROLINY VITELLI SILVA (ADVOGADO) EUCLIDES DA CRUZ SIZO FILHO (ADVOGADO)
DAVIS MAURICIO PEREIRA DIAS (APELADO)	KAROLINY VITELLI SILVA (ADVOGADO) EUCLIDES DA CRUZ SIZO FILHO (ADVOGADO)
AMANHÃ INCORPORADORA LTDA (APELADO)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELADO)	GUSTAVO FREIRE DA FONSECA (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
ELO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA (APELADO)	GUSTAVO FREIRE DA FONSECA (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES (APELADO)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
6066151	23/08/2021 14:28	Acórdão	Acórdão
5629616	23/08/2021 14:28	Relatório	Relatório
5629619	23/08/2021 14:28	Voto do Magistrado	Voto
5629620	23/08/2021 14:28	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0831296-83.2018.8.14.0301

APELANTE: AMANHA INCORPORADORA LTDA, ELO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES, DAVIS MAURICIO PEREIRA DIAS, MONICA RABELO DIAS

APELADO: MONICA RABELO DIAS, DAVIS MAURICIO PEREIRA DIAS, AMANHA INCORPORADORA LTDA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, ELO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS DE APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO PRINCIPAL. PRILIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSAVA. NÃO ACOLHIMENTO. MÉRITO. EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA COMPROVADO. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DEVIDA A DEVOUÇÃO TOTAL DOS VALORES PAGOS PELOS AUTORES. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. PARCELAMENTO. ABUSIVIDADE. HIGIDÊZ DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. CABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PLEITEADOS. CORRETA A FIXAÇÃO EM 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR CONTRATUAL DO IMÓVEL. PARÂMETRO USUALMENTE ADOTADO POR ESTA EGRÉGIA CORTE. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. RECURSO ADESIVO. DANO MORAL. ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. CONFIGURADO. FIXADOS EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONFIRMADOS. CONFORMIDADE COM ART. 85, §2º, DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.



RELATÓRIO

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL: N.º 0831296-83.2018.8.14.0301
COMARCA: **BELÉM**
JUÍZO DE ORIGEM: 10ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL
APELANTES: **ELO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA**
ADVOGADO: **EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OAB/PA 13.179**
APELADO: **MONICA RABELO DIAS E DAVI MAURICIO PEREIRA DIAS**
ADVOGADO: **EUCLIDES DA CRUZ SIZO FILHO – OAB/18.350**
RELATORA: **DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de Apelação interposto pelas rés **ELO INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**, e recurso adesivo de Apelação, interposto por **MONICA RABELO DIAS E DAVI MAURICIO PEREIRA DIAS**, inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo da 10ª vara cível e empresarial de Belém que, nos autos da ação de danos morais e materiais por atraso na entrega da obra, julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial e extinguiu o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Em sua exordial, narram os autores que em 18/01/2011, firmaram contrato de compra e venda com as requeridas, de uma unidade autônoma residencial, no Condomínio Ville Solare, apartamento n.º 1006, do Bloco 5, localizado na Av. Augusto Montenegro. Na oportunidade, avançaram o pagamento em R\$ 373.979,87 (trezentos e setenta e três mil novecentos e setenta e nove reais e oitenta e sete centavos).

O valor seria pago da seguinte forma, R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) de sinal; 29 parcelas mensais de R\$ 1.351,03 (hum mil trezentos e cinquenta e um reais e três centavos); 05 (cinco) parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e; R\$ 303.300,00 (trezentos e três mil e trezentos reais) a serem financiados junto à instituição financeira a escolha dos Requerentes.

A previsão da entrega do imóvel seria para 31/12/2013. No entanto, até o ajuizamento da ação, em abril de 2018, o referido bem ainda não tinha sido entregue pelas empresas rés. Além disso, a construtora ainda surpreendeu os autores, com um saldo devedor de 627.687,99 (seiscentos e vinte e sete mil seiscentos e oitenta e sete



reais e noventa).

Diante disso, como o imóvel não foi entregue no prazo e ainda houve uma onerosidade excessiva do contrato, os autores alegam que as rés causaram-lhes graves danos, razão pela qual pleiteiam rescisão contratual; restituição da integralidade dos valores já pagos; nulidade da cláusula de tolerância; e indenização por danos morais, na modalidade lucros cessantes, bem como danos materiais (ID 3526161).

Subsidiando o pleito, juntaram documentos (ID 3526162 à ID 3526168).

Devidamente citadas, as empresas rés apresentaram contestações, pleiteando a total improcedência dos pedidos da exordial (ID 3526188 e ID 3526201).

O juízo *a quo* prolatou sentença, julgando parcialmente procedentes os pedidos da exordial. Declarou a rescisão do contrato, haja vista o inadimplemento das rés, que não entregaram a obra no prazo contratual; condenou-as a restituírem aos autores, todos os valores pagos, bem como 0.5% (meio por cento) do preço da unidade à vista, por mês ou fração de mês de atraso, desde o esgotamento do prazo de tolerância até a rescisão do contrato.

Ao final, condenou as partes em custas e despesas processuais na proporção de 30% (trinta por cento) para os autores e 70% (setenta por cento) para as rés, e arbitrou honorários de sucumbência em 10% (dez por cento) do valor da condenação (ID 3526223).

Inconformada, a parte ré interpôs recurso de Apelação, arguindo a preliminar de ilegitimidade passiva das apelantes CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e ELO INCORPORADORA LTDA. No mérito, alega que não houve ilicitude que enseje a rescisão contratual, pleiteando a retenção de 30% (trinta por cento) do valor pago pelos autores.

Além disso, fundamentam suas razões recursais na legalidade da cláusula de tolerância; na impossibilidade da restituição do valor em parcela única; na inexistência do dever de indenizar quanto aos lucros cessantes, e que os lucros cessantes fixados em 0,5% (meio por cento), devem recair sobre o valor efetivamente pago pelos compradores, não sobre o valor contratual do imóvel. Além disso, pleiteiam minoração do percentual (ID 3526230).

Devidamente intimada, a parte autora apresentou contrarrazões à apelação



das rés, postulando pelo total improvimento do pleito recursal, vez que inexistem motivos a ensejar reforma da sentença, nos termos pleiteados pelas empresas (ID 3526230).

A parte autora, ainda apresentou recurso adesivo de Apelação, onde requer a retificação da sentença quanto à improcedência dos danos morais, pugnando que o pleito seja acatado, a fim de que as empresas rés sejam condenadas por danos morais. Postula ainda pela majoração dos honorários advocatícios para 20% (vinte por cento) do valor da condenação (ID 3526247).

O recurso foi recebido em seu duplo efeito, devolutivo e suspensivo, nos termos do art.1.012, *caput*, do CPC (ID 3538550).

Devidamente intimada para se manifestar sobre o recurso adesivo, a Construtora apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovimento da apelação adesiva (ID n. 4925106).

É o relatório.

VOTO

VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):

1) DA APELAÇÃO INTERPOSTA PELAS RÉS ELO INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e com o devido preparo. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos e intrínsecos, motivo pelo qual o conheço.

ELO INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, inconformadas com a sentença prolatada pelo Juízo da 10ª vara cível e empresarial de Belém que, nos autos da ação de danos morais e materiais por atraso na entrega da obra, ajuizada por MONICA RABELO DIAS e DAVI MAURICIO PEREIRA DIAS, julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial e extinguiu o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do



CPC.

As apelantes suscitam a preliminar de ilegitimidade passiva, no entanto, não vislumbro nos autos, fundamentos para o acolhimento. Logo, a rejeição é medida que se impõe, conforme passo a esclarecer.

Argumentam, que o contrato foi assinado pelo autor, com a AMANHÃ INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica distinta das apelantes ELO INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, razão pela qual deveria ser acatada a preliminar arguida.

Contudo, restou comprovado que as apelantes participaram ativamente das negociações, inclusive constam documentos nos autos, com a logomarca da incorporadora/apelante. Deste modo, tenho que estas possuem legitimidade para ação de responsabilização da demanda em exame, pois são responsáveis pela entrega do produto ofertado aos consumidores e expostos a propaganda, na forma dos art. 20 e art.30, do CDC.

Nesse sentido é a jurisprudência deste Eg. Corte de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE NÃO FAZER C/C RECONHECIMENTO AOS LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MATERIAIS E MORAIS. TUTELA ANTECIPADA. ILEGITIMIDADE AFASTADA. FORNECEDORAS DE SERVIÇO/PRODUTO QUE UNEM SUAS MARCAS PARA DIVULGAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, RESPONSABILIDADE OBJETIVA POR IMPERATIVO LEGAL (ART. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, 20, 30, 34, 37, §1º, 39, INCISO IV, DO CDC. MULTA POR DESCUMPRIMENTO AFASTADA. AGRAVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(2016.01997791-26, Relatora Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque, 3ª Câmara Cível Isolada, Julgado em 2016-05-19)

Portanto, se as apelantes usavam sua marca para divulgar o empreendimento imobiliário, possuem legitimidade para ação de responsabilização da demanda em exame, por força do comando legal do art. 7º, parágrafo único, art. 20, art. 30, art. 34, art. 37, §1º, e art. 39, inciso IV, todos do CDC.

Por todo o exposto, rejeito a preliminar suscitada e passo ao exame do mérito.

Cinge-se a controvérsia recursal, nos seguintes pontos: legalidade da



cláusula de retenção de 30% do valor pago; validade da cláusula de tolerância; reforma na condenação de lucros cessantes, arbitrada em cima de 0,5%, que deveria recair sobre o valor pago pelo autor e não sobre o valor contratual do imóvel, conforme consta da sentença. Argui ainda, a impossibilidade de pagamento da restituição, em parcela única.

Pois bem. No que se refere ao pleito de **retenção de 30% dos valores pagos pelos autores**, este não merece prosperar.

O atraso da construção superou o prazo contratual, tendo exaurido, inclusive, o prazo de tolerância de 180 dias. Assim, é fato incontroverso a ocorrência de atraso, na entrega do imóvel objeto do contrato entabulado entre as partes litigantes. Não restam dúvidas, de que as rés descumpriram sua obrigação contratual de entregar o imóvel no prazo acordado, dando ensejo a rescisão contratual.

Sabe-se, que não sendo possível cumprir o prazo estabelecido no contrato, a obrigação pode ser rescindida com fundamento no artigo 35, III, do Código de Defesa do Consumidor.

Ora, não há dúvida de que a tutela jurisdicional estabelecida na norma processual citada, objetiva o resultado que deveria decorrer do cumprimento da obrigação, no plano do direito material.

Logo, sendo constatada a culpa exclusiva das rés pela rescisão contratual, não têm elas direito à retenção de qualquer percentual, pois tal fato configuraria enriquecimento ilícito, sendo uma recompensa para a parte que descumpriu o contrato.

A propósito, sobre o tema, o STJ já possui entendimento sumulado:

Súmula 543 - 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, 2ª SEÇÃO, julgado em 26/08/2015)

É inclusive pacífica a jurisprudência pátria nesse sentido, podendo citar, por todos, julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, que abaixo colaciono:

DISTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DATA DE ENTREGA. DATA DE OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. ATRASO. CONFIGURADO. DEVOUÇÃO. QUANTIA PAGA.



TOTALIDADE. 1. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de imóveis em que as incorporadoras se obrigam à construção de unidades imobiliárias. 2. A vinculação da previsão de entrega da obra à data da assinatura do contrato de financiamento mostra-se desproporcional e excessivamente desvantajosa para o consumidor, haja vista a impossibilidade de o comprador saber qual o termo final de entrega do objeto contratado. 3. Demonstrada a existência de atraso na entrega do imóvel, fato determinante para o pedido de rescisão da avença entabulada entre as partes, impõe-se o retorno dos litigantes ao status quo ante, a partir da devolução à consumidora de todos os valores relacionados ao contrato. 4. Recurso conhecido e desprovido. (APC 20130111534945, Relatora Desembargadora Maria de Lourdes Abreu, 3ª Turma Cível, Julgado em 24/02/2016)

Portanto, devida a restituição integral dos valores pagos pelos autores, quando da compra e venda do imóvel, não havendo motivos hábeis a ensejar modificação da sentença, no sentido pleiteado pelas empresas rés, inclusive quanto à suposta impossibilidade do pagamento da restituição, em parcela única.

No que tange à **impossibilidade de parcela única do valor a ser restituído**, igualmente sem razão as rés/apelantes.

Sobre o assunto, o STJ, no julgamento do REsp nº 1.300.418/SC, sob o rito dos recursos repetitivos, concluiu pela abusividade de devolução de forma parcelada, senão vejamos *in verbis*:

DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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. 2. Recurso especial não provido.

(2ª Seção, Tema 577, rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 10/12/13)

No mesmo sentido entende a jurisprudência pátria, à exemplo do julgado que



ora colaciono, do Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. PRESCRIÇÃO TRIENAL RECONHECIDA. LUCROS CESSANTES. PRESCRIÇÃO DECENAL. CASO FORTUITO. NÃO CONFIGURAÇÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS EM PARCELA ÚNICA. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. (...) 5. O c. STJ, no julgamento do REsp nº 1.300.418/SC, sob o rito dos recursos repetitivos, concluiu pela abusividade da disposição contratual que estabeleça a devolução de forma parcelada, sendo escorreita a sentença quando determina a restituição em parcela única. 6. Recurso parcialmente provido. (0707164-85.2019.8.07.0018, Relator Desembargador Josapha Francisco dos Santos, 5ª Turma Cível, Julgado em 27/01/2021)

Portanto, considerando a abusividade, revela-se escorreita a determinação da devolução em parcela única.

Com relação à alegação de invalidade da **cláusula de tolerância** prevista no contrato, entendo que é plenamente válida. Aliás, tal entendimento encontra-se consolidado pelo STJ, o qual firmou entendimento 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, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017) (Informativo n.º 612).

Inexiste, pois, abusividade na cláusula que prorroga por 180 (cento e oitenta) dias o prazo de entrega da obra do imóvel, diante da concordância das partes quando da assinatura do pacto, conforme fundamentação jurisprudencial alhures.

Neste ponto também, não cabe qualquer reformada à sentença, pois acertadamente declarada válida a aludida cláusula contratual. Logo, o termo inicial para o pagamento dos lucros cessantes é após o término do prazo da cláusula de tolerância, conforme já consignado em sentença.

Com relação aos **lucros cessantes**, igualmente não vislumbro qualquer incorreção que mereça reparo na sentença vergastada.

Desde que comprovado o descumprido do prazo para entrega do imóvel



objeto do compromisso de compra e venda, sem que haja prova em contrário produzida pelo vendedor, de que a mora contratual não lhe é imputável, o STJ tem entendimento predominante no sentido da existência de presunção de prejuízo do promitente-comprador e conseqüente cabimento da condenação por lucros cessantes, sem a necessidade de comprovação de que o consumidor efetivamente paga aluguel. Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA. DISPOSITIVOS LEGAIS INSUFICIENTES PARA FUNDAMENTAR A PRETENSÃO. SÚMULA Nº 284 DO STF. VALOR INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXCESSIVO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento 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. Consoante a jurisprudência desta Corte, a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes. 3. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como descumprido. Incidência da Súmula nº 284 do STF. 4. A orientação firmada no âmbito do STJ é de que os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático-probatório constante dos autos, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante, o que não ocorre na hipótese vertente. 5. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes. 6. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei. 7. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp 1801537/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019)



Nesse sentido, entendo cabível o ressarcimento dos autores, pelo que deixaram de auferir do imóvel, desde junho de 2014, data a partir da qual se evidenciou a mora das rés, na entrega do bem em questão.

Seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Eg. Corte, devem ser arbitrados no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor contratual do imóvel, a incidir do mês de atraso até a rescisão contratual, pelos mesmos motivos expostos acima.

Nesse sentido é o entendimento da jurisprudência pátria, podendo citar, por todos, julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, abaixo colacionado:

COMPRA E VENDA RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CULPA DAS RÉ S 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, 0203307-52.2012.8.26.0100, Relatora Desembargadora Lucila Toledo, 9ª Câmara de Direito Privado, Julgado em 10/09/2013).

Os Tribunais pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudência emanada do 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 às alternativas pertinentes à indenização por eventuais perdas e danos, materiais, morais e lucro cessante, sofridos pelo compromissário-comprador, por culpa exclusiva da empresa, que segundo entendimento do Tribunal da Cidadania, é presumido.

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 apartamento, é correta a condenação na indenização pelo dano material.

Neste mesmo sentido há posicionamento de outros Tribunais, como o do Estado de Minas Gerais:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES E



MULTA MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. LUCROS CESSANTES PELOS ALUGUÉIS NÃO AUFERIDOS. PRESUNÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. PRECEDENTES DO STJ. FIXAÇÃO DE PERCENTUAL PARA O CÁLCULO DA LOCAÇÃO EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL. ARGUMENTO QUE MÉRCE ACOLHIMENTO. PRECEDENTES. LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRECEDENTES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1.Nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes. (AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014). 2.O Superior Tribunal de Justiça há muito tempo assentou entendimento a respeito da existência de presunção em favor do consumidor quanto aos lucros cessantes derivados do atraso na entrega do imóvel. 3.A jurisprudência consagrou a adoção do percentual de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel como referencial para o cálculo do mês de aluguel que o adquirente não pôde colher por força do atraso na disponibilização da unidade residencial. (...) 6. Recurso conhecido e parcialmente provido, estritamente para fixar o percentual de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel como referência para calcular os lucros cessantes oriundos dos aluguéis que a Recorrida deixou de auferir, em virtude da impontualidade das Recorrentes, sendo tal ressarcimento devido a partir da expiração do prazo de tolerância da entrega do imóvel, isto é, 30.10.13. (APL 0602026-43.2014.8.04.0001, 2ª Câmara Cível, Relator Maria do Perpétuo Socorro Guedes Moura, Julgado em 22/06/2015)

Portanto, inexistente nos autos qualquer motivo para alterar o percentual fixado à título de lucros cessantes, vez que totalmente condizente com a jurisprudência pátria mais atual, bem como deve recair sobre o valor contratual do imóvel, acertadamente assinalado na sentença guerreada.

Sendo assim não se verifica nenhum pleito recursal da parte ré, que se mostre pertinente e hábil a modificar a sentença vergastada.

2) DA APELAÇÃO ADESIVA INTERPOSTA POR MÔNICA RABELO DIAS E DAVIS



MAURÍCIO PEREIRA DIAS.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e a parte é beneficiária da justiça gratuita. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos e intrínsecos, motivo pelo qual o conheço.

Cinge-se a controvérsia recursal acerca da procedência dos danos morais pleiteados, mas indeferidos em sentença, bem como a majoração dos honorários advocatícios para 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

No que se refere aos **danos morais**, entendo que assiste razão à parte autora, visto que o atraso na entrega do empreendimento acima mencionado gera a possibilidade de pagamento de indenização por danos morais. Isso porque, note-se, tal fato extrapolou *in casu*, o mero aborrecimento, interferindo na esfera subjetiva da parte autora, causando-lhes dor, sofrimento, angústia e desespero.

No caso concreto, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassou o mero dissabor e simples aborrecimento. Isto porque, para parcela significativa dos brasileiros a aquisição da casa própria não se enquadra como algo corriqueiro e usual, pelo contrário, a maioria das famílias abdicam de outras aquisições durante o período da transação. Não raramente o planejamento das famílias sofre adaptações buscando honrar o compromisso assumido, inclusive abdicando-se de outras atividades.

Portanto, em relação aos danos morais, entendo pela sua configuração, uma vez que, apesar de não decorrer de forma automática do inadimplemento contratual, de acordo com a jurisprudência assentada do STJ, no caso em apreço, o imóvel deveria ter sido entregue aos autores em junho de 2014. Porém mesmo após 46 (quarenta e seis meses), quando do ajuizamento da demanda, o condomínio ainda não tinha sido entregue, o que demonstra a superação de mero aborrecimento, gerando profundo abalo psicológico aos autores e sua família.

Assim, os adquirentes que tiveram a entrega frustrada dentro do prazo previsto, aliado ao fato de a obra ter excessivo atraso, torna inafastável a constatação de quão lesiva é tal situação, afinal, se ter a casa própria ainda é sonho de milhões de brasileiros, não menos tutelável é o direito de investir em imóveis, sendo que o não cumprimento do prazo causa os piores sentimentos, dentre eles o de incapacidade e desdém. Por essa razão, uma vez comprovada a situação específica, o direito a indenizações por danos morais deve ser deferido.



O atraso na entrega da obra ultrapassou a esfera do mero dissabor diário, sendo atingida a dignidade do consumidor que ensejou a reparação a título de danos morais (STJ, AgInt no AREsp 1140098/BA, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES [DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO], QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe 16/02/2018)

Nesse contexto, a jurisprudência do STJ e de demais Tribunais pátrios:

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 tranqüilidade 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).

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CONSTRUTORA QUE NÃO CUMPRE O PRAZO ESTABELECIDO NO CONTRATO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. LUCROS CESSANTES NO VALOR PREFIXADO NO CONTRATO COMO ALUGUEL DO IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS POR VALOR ADIANTADO NO CURSO DA CONSTRUÇÃO. COTAS CONDOMINIAIS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INDENIZATÓRIO. 1 - Não configura mero aborrecimento o atraso por mais de 2 anos da entrega do imóvel, devendo ser reconhecido o direito à indenização por danos morais. 2 - Deve ser reconhecido o direito a lucros cessantes, cujo quantum corresponde ao montante prefixado em contrato a título de "aluguel pela utilização ilegal". 3 - Nulidade da cláusula de juros compensatórios no curso da construção da obra. Precedentes do STJ. 4 - Valores referentes às cotas condominiais vencidas antes da entrega do imóvel devem ser suportados pela alienante (art. 502 do NCCB). 5 - Rejeição do agravo retido. Apelação da autora que se dá parcial provimento e parcial provimento do recurso da ré para reduzir o valor da verba honorária para 10% sobre o valor da condenação.

(Apelação nº 0336153-73.2008.8.19.0001, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Teresa Castro Neves. j. 09.05.2012).

CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Alegação de que a demora se deu em razão da crise econômica mundial e ocorrência de fortes chuvas na área do empreendimento. Previsão contratual de prorrogação de prazo para conclusão da obra alegação de ocorrência de caso fortuito ou força maior descabimento. Efeitos já superados pelo tempo. Ausência de mero dissabor experimentado pelo demandante. Danos morais configurados. Precedentes do STJ e desta Corte. Conhecimento e desprovimento do recurso.

(Apelação Cível nº 2012.016287-1, 3ª Câmara Cível do TJRN, Rel. Convocado Eduardo Pinheiro. unânime, DJe 07.03.2013).



Não se mostra justo, que uma vez que as rés descumpriram o contrato, extrapolando o prazo abusivamente, não venham a ser responsabilizados financeiramente pelo atraso na entrega do imóvel, no que se refere aos danos morais causados, pois frustraram sim as expectativas dos consumidores, com atraso tão abusivo.

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 a boa-fé objetiva. Note-se, que o longo atraso na entrega do empreendimento gerou inequívoca frustração à parte consumidora, caracterizando a existência de ato ilícito, devendo ser reformada a sentença quanto aos danos morais.

Diante disso, hei por bem fixar os referidos danos morais, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), 5.000,00 (cinco mil) para cada um dos autores, valor esse que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Por fim, a parte autora ainda pleiteia a **majoração dos honorários** para 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

Nessa toada, escoreita a postura adotada pelo togado singular quanto ao capítulo da sentença atinente a este ponto. No que tange aos honorários advocatícios fixados na origem, hei por bem confirmá-los, pois entendo que atendem ao disposto no art.85, §2º, do CPC. Logo, não vislumbro motivos para a majoração dos honorários, conforme pleiteado.

Ante o exposto, **CONHEÇO** do recurso de Apelação interposto pelas rés e julgo **IMPROVIDO**, bem como **CONHEÇO** do recurso adesivo interposto pela parte autora e julgo **PARCIALMENTE PROVIDO**, para alterar a sentença apenas quanto aos danos morais, reconhecendo a procedência do pleito e fixando-os em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Quanto ao mais, mantenho a sentença hostilizada, por seus próprios fundamentos, tal como lançada pelo Juízo *a quo*.

É como voto.

Belém, 09 de julho de 2021.

Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO



Relatora

Belém, 23/08/2021



Assinado eletronicamente por: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO - 23/08/2021 14:28:42

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21082314284237600000005884966>

Número do documento: 21082314284237600000005884966

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL: N.º 0831296-83.2018.8.14.0301
COMARCA: **BELÉM**
JUÍZO DE ORIGEM: 10ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL
APELANTES: **ELO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA**
ADVOGADO: **EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OAB/PA 13.179**
APELADO: **MONICA RABELO DIAS E DAVI MAURICIO PEREIRA DIAS**
ADVOGADO: **EUCLIDES DA CRUZ SIZO FILHO – OAB/18.350**
RELATORA: **DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de Apelação interposto pelas rés **ELO INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**, e recurso adesivo de Apelação, interposto por **MONICA RABELO DIAS E DAVI MAURICIO PEREIRA DIAS**, inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo da 10ª vara cível e empresarial de Belém que, nos autos da ação de danos morais e materiais por atraso na entrega da obra, julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial e extinguiu o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Em sua exordial, narram os autores que em 18/01/2011, firmaram contrato de compra e venda com as requeridas, de uma unidade autônoma residencial, no Condomínio Ville Solare, apartamento n.º 1006, do Bloco 5, localizado na Av. Augusto Montenegro. Na oportunidade, avançaram o pagamento em R\$ 373.979,87 (trezentos e setenta e três mil novecentos e setenta e nove reais e oitenta e sete centavos).

O valor seria pago da seguinte forma, R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) de sinal; 29 parcelas mensais de R\$ 1.351,03 (hum mil trezentos e cinquenta e um reais e três centavos); 05 (cinco) parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e; R\$ 303.300,00 (trezentos e três mil e trezentos reais) a serem financiados junto à instituição financeira a escolha dos Requerentes.

A previsão da entrega do imóvel seria para 31/12/2013. No entanto, até o ajuizamento da ação, em abril de 2018, o referido bem ainda não tinha sido entregue pelas empresas rés. Além disso, a construtora ainda surpreendeu os autores, com um saldo devedor de 627.687,99 (seiscentos e vinte e sete mil seiscentos e oitenta e sete reais e noventa).

Diante disso, como o imóvel não foi entregue no prazo e ainda houve uma onerosidade excessiva do contrato, os autores alegam que as rés causaram-lhes



graves danos, razão pela qual pleiteiam rescisão contratual; restituição da integralidade dos valores já pagos; nulidade da cláusula de tolerância; e indenização por danos morais, na modalidade lucros cessantes, bem como danos materiais (ID 3526161).

Subsidiando o pleito, juntaram documentos (ID 3526162 à ID 3526168).

Devidamente citadas, as empresas rés apresentaram contestações, pleiteando a total improcedência dos pedidos da exordial (ID 3526188 e ID 3526201).

O juízo *a quo* prolatou sentença, julgando parcialmente procedentes os pedidos da exordial. Declarou a rescisão do contrato, haja vista o inadimplemento das rés, que não entregaram a obra no prazo contratual; condenou-as a restituírem aos autores, todos os valores pagos, bem como 0.5% (meio por cento) do preço da unidade à vista, por mês ou fração de mês de atraso, desde o esgotamento do prazo de tolerância até a rescisão do contrato.

Ao final, condenou as partes em custas e despesas processuais na proporção de 30% (trinta por cento) para os autores e 70% (setenta por cento) para as rés, e arbitrou honorários de sucumbência em 10% (dez por cento) do valor da condenação (ID 3526223).

Inconformada, a parte ré interpôs recurso de Apelação, arguindo a preliminar de ilegitimidade passiva das apelantes CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e ELO INCORPORADORA LTDA. No mérito, alega que não houve ilicitude que enseje a rescisão contratual, pleiteando a retenção de 30% (trinta por cento) do valor pago pelos autores.

Além disso, fundamentam suas razões recursais na legalidade da cláusula de tolerância; na impossibilidade da restituição do valor em parcela única; na inexistência do dever de indenizar quanto aos lucros cessantes, e que os lucros cessantes fixados em 0,5% (meio por cento), devem recair sobre o valor efetivamente pago pelos compradores, não sobre o valor contratual do imóvel. Além disso, pleiteiam minoração do percentual (ID 3526230).

Devidamente intimada, a parte autora apresentou contrarrazões à apelação das rés, postulando pelo total improvimento do pleito recursal, vez que inexistem motivos a ensejar reforma da sentença, nos termos pleiteados pelas empresas (ID 3526230).



A parte autora, ainda apresentou recurso adesivo de Apelação, onde requer a retificação da sentença quanto à improcedência dos danos morais, pugnando que o pleito seja acatado, a fim de que as empresas réas sejam condenadas por danos morais. Postula ainda pela majoração dos honorários advocatícios para 20% (vinte por cento) do valor da condenação (ID 3526247).

O recurso foi recebido em seu duplo efeito, devolutivo e suspensivo, nos termos do art.1.012, *caput*, do CPC (ID 3538550).

Devidamente intimada para se manifestar sobre o recurso adesivo, a Construtora apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovimento da apelação adesiva (ID n. 4925106).

É o relatório.



VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):

1) DA APELAÇÃO INTERPOSTA PELAS RÉS ELO INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e com o devido preparo. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos e intrínsecos, motivo pelo qual o conheço.

ELO INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, inconformadas com a sentença prolatada pelo Juízo da 10ª vara cível e empresarial de Belém que, nos autos da ação de danos morais e materiais por atraso na entrega da obra, ajuizada por MONICA RABELO DIAS e DAVI MAURICIO PEREIRA DIAS, julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial e extinguiu o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

As apelantes suscitam a preliminar de ilegitimidade passiva, no entanto, não vislumbro nos autos, fundamentos para o acolhimento. Logo, a rejeição é medida que se impõe, conforme passo a esclarecer.

Argumentam, que o contrato foi assinado pelo autor, com a AMANHÃ INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica distinta das apelantes ELO INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, razão pela qual deveria ser acatada a preliminar arguida.

Contudo, restou comprovado que as apelantes participaram ativamente das negociações, inclusive constam documentos nos autos, com a logomarca da incorporadora/apelante. Deste modo, tenho que estas possuem legitimidade para ação de responsabilização da demanda em exame, pois são responsáveis pela entrega do produto ofertado aos consumidores e expostos a propaganda, na forma dos art. 20 e art.30, do CDC.

Nesse sentido é a jurisprudência deste Eg. Corte de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE NÃO FAZER C/C RECONHECIMENTO AOS LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MATERIAIS E MORAIS. TUTELA ANTECIPADA. ILEGITIMIDADE AFASTADA. FORNECEDORAS DE SERVIÇO/PRODUTO QUE UNEM SUAS



MARCAS PARA DIVULGAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, RESPONSABILIDADE OBJETIVA POR IMPERATIVO LEGAL (ART. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, 20, 30, 34, 37, §1º, 39, INCISO IV, DO CDC. MULTA POR DESCUMPRIMENTO AFASTADA. AGRAVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(2016.01997791-26, Relatora Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque, 3ª Câmara Cível Isolada, Julgado em 2016-05-19)

Portanto, se as apelantes usavam sua marca para divulgar o empreendimento imobiliário, possuem legitimidade para ação de responsabilização da demanda em exame, por força do comando legal do art. 7º, parágrafo único, art. 20, art. 30, art. 34, art. 37, §1º, e art. 39, inciso IV, todos do CDC.

Por todo o exposto, rejeito a preliminar suscitada e passo ao exame do mérito.

Cinge-se a controvérsia recursal, nos seguintes pontos: legalidade da cláusula de retenção de 30% do valor pago; validade da cláusula de tolerância; reforma na condenação de lucros cessantes, arbitrada em cima de 0,5%, que deveria recair sobre o valor pago pelo autor e não sobre o valor contratual do imóvel, conforme consta da sentença. Argui ainda, a impossibilidade de pagamento da restituição, em parcela única.

Pois bem. No que se refere ao pleito de **retenção de 30% dos valores pagos pelos autores**, este não merece prosperar.

O atraso da construção superou o prazo contratual, tendo exaurido, inclusive, o prazo de tolerância de 180 dias. Assim, é fato incontroverso a ocorrência de atraso, na entrega do imóvel objeto do contrato entabulado entre as partes litigantes. Não restam dúvidas, de que as rés descumpriram sua obrigação contratual de entregar o imóvel no prazo acordado, dando ensejo a rescisão contratual.

Sabe-se, que não sendo possível cumprir o prazo estabelecido no contrato, a obrigação pode ser rescindida com fundamento no artigo 35, III, do Código de Defesa do Consumidor.

Ora, não há dúvida de que a tutela jurisdicional estabelecida na norma processual citada, objetiva o resultado que deveria decorrer do cumprimento da obrigação, no plano do direito material.



Logo, sendo constatada a culpa exclusiva das rés pela rescisão contratual, não têm elas direito à retenção de qualquer percentual, pois tal fato configuraria enriquecimento ilícito, sendo uma recompensa para a parte que descumpriu o contrato.

A propósito, sobre o tema, o STJ já possui entendimento sumulado:

Súmula 543 - 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, 2ª SEÇÃO, julgado em 26/08/2015)

É inclusive pacífica a jurisprudência pátria nesse sentido, podendo citar, por todos, julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, que abaixo colaciono:

DISTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DATA DE ENTREGA. DATA DE OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. ATRASO. CONFIGURADO. DEVOUÇÃO. QUANTIA PAGA. TOTALIDADE. 1. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de imóveis em que as incorporadoras se obrigam à construção de unidades imobiliárias. 2. A vinculação da previsão de entrega da obra à data da assinatura do contrato de financiamento mostra-se desproporcional e excessivamente desvantajosa para o consumidor, haja vista a impossibilidade de o comprador saber qual o termo final de entrega do objeto contratado. 3. Demonstrada a existência de atraso na entrega do imóvel, fato determinante para o pedido de rescisão da avença entabulada entre as partes, impõe-se o retorno dos litigantes ao status quo ante, a partir da devolução à consumidora de todos os valores relacionados ao contrato. 4. Recurso conhecido e desprovido.
(APC 20130111534945, Relatora Desembargadora Maria de Lourdes Abreu, 3ª Turma Cível, Julgado em 24/02/2016)

Portanto, devida a restituição integral dos valores pagos pelos autores, quando da compra e venda do imóvel, não havendo motivos hábeis a ensejar modificação da sentença, no sentido pleiteado pelas empresas rés, inclusive quanto à suposta impossibilidade do pagamento da restituição, em parcela única.

No que tange à **impossibilidade de parcela única do valor a ser restituído**, igualmente sem razão as rés/apelantes.



Sobre o assunto, o STJ, no julgamento do REsp nº 1.300.418/SC, sob o rito dos recursos repetitivos, concluiu pela abusividade de devolução de forma parcelada, senão vejamos *in verbis*:

DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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. 2. Recurso especial não provido.
(2ª Seção, Tema 577, rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 10/12/13)

No mesmo sentido entende a jurisprudência pátria, à exemplo do julgado que ora colaciono, do Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. PRESCRIÇÃO TRIENAL RECONHECIDA. LUCROS CESSANTES. PRESCRIÇÃO DECENAL. CASO FORTUITO. NÃO CONFIGURAÇÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS EM PARCELA ÚNICA. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. (...) 5. O c. STJ, no julgamento do REsp nº 1.300.418/SC, sob o rito dos recursos repetitivos, concluiu pela abusividade da disposição contratual que estabeleça a devolução de forma parcelada, sendo escoreita a sentença quando determina a restituição em parcela única. 6. Recurso parcialmente provido.
(0707164-85.2019.8.07.0018, Relator Desembargador Josapha Francisco dos Santos, 5ª Turma Cível, Julgado em 27/01/2021)

Portanto, considerando a abusividade, revela-se escoreita a determinação da devolução em parcela única.

Com relação à alegação de invalidade da **cláusula de tolerância** prevista no contrato, entendo que é plenamente válida. Aliás, tal entendimento encontra-se consolidado pelo STJ, o qual firmou entendimento 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, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017) (Informativo n.º 612).

Inexiste, pois, abusividade na cláusula que prorroga por 180 (cento e oitenta) dias o prazo de entrega da obra do imóvel, diante da concordância das partes quando da assinatura do pacto, conforme fundamentação jurisprudencial alhures.

Neste ponto também, não cabe qualquer reformada à sentença, pois acertadamente declarada válida a aludida cláusula contratual. Logo, o termo inicial para o pagamento dos lucros cessantes é após o término do prazo da cláusula de tolerância, conforme já consignado em sentença.

Com relação aos **lucros cessantes**, igualmente não vislumbro qualquer incorreção que mereça reparo na sentença vergastada.

Desde que comprovado o descumprido do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sem que haja prova em contrário produzida pelo vendedor, de que a mora contratual não lhe é imputável, o STJ tem entendimento predominante no sentido da existência de presunção de prejuízo do promitente-comprador e conseqüente cabimento da condenação por lucros cessantes, sem a necessidade de comprovação de que o consumidor efetivamente paga aluguel. Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA. DISPOSITIVOS LEGAIS INSUFICIENTES PARA FUNDAMENTAR A PRETENSÃO. SÚMULA Nº 284 DO STF. VALOR INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXCESSIVO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCP a este julgamento 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. Consoante a jurisprudência desta Corte, a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes. 3. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e



o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como descumprido. Incidência da Súmula nº 284 do STF. 4. A orientação firmada no âmbito do STJ é de que os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático-probatório constante dos autos, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante, o que não ocorre na hipótese vertente. 5. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes. 6. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei. 7. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp 1801537/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019)

Nesse sentido, entendo cabível o ressarcimento dos autores, pelo que deixaram de auferir do imóvel, desde junho de 2014, data a partir da qual se evidenciou a mora das rés, na entrega do bem em questão.

Seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Eg. Corte, devem ser arbitrados no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor contratual do imóvel, a incidir do mês de atraso até a rescisão contratual, pelos mesmos motivos expostos acima.

Nesse sentido é o entendimento da jurisprudência pátria, podendo citar, por todos, julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, abaixo colacionado:

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, 0203307-52.2012.8.26.0100, Relatora Desembargadora Lucila Toledo, 9ª Câmara de Direito Privado, Julgado em 10/09/2013).

Os Tribunais pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta



jurisprudência emanada do 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 às alternativas pertinentes à indenização por eventuais perdas e danos, materiais, morais e lucro cessante, sofridos pelo compromissário-comprador, por culpa exclusiva da empresa, que segundo entendimento do Tribunal da Cidadania, é presumido.

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 apartamento, é correta a condenação na indenização pelo dano material.

Neste mesmo sentido há posicionamento de outros Tribunais, como o do Estado de Minas Gerais:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES E MULTA MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. LUCROS CESSANTES PELOS ALUGUÉIS NÃO AUFERIDOS. PRESUNÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. PRECEDENTES DO STJ. FIXAÇÃO DE PERCENTUAL PARA O CÁLCULO DA LOCAÇÃO EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL. ARGUMENTO QUE MERECE ACOLHIMENTO. PRECEDENTES. LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRECEDENTES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1.Nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes. (AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014). 2.O Superior Tribunal de Justiça há muito tempo assentou entendimento a respeito da existência de presunção em favor do consumidor quanto aos lucros cessantes derivados do atraso na entrega do imóvel. 3.A jurisprudência consagrou a adoção do percentual de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel como referencial para o cálculo do mês de aluguel que o adquirente não pôde colher por força do atraso na disponibilização da unidade residencial. (...) 6. Recurso conhecido e parcialmente provido, estritamente para fixar o percentual de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel como referência para calcular os lucros cessantes oriundos dos aluguéis que a Recorrida deixou de auferir, em virtude da impontualidade das Recorrentes, sendo tal ressarcimento devido a partir da expiração do prazo de



tolerância da entrega do imóvel, isto é, 30.10.13.

(APL 0602026-43.2014.8.04.0001, 2ª Câmara Cível, Relator Maria do Perpétuo Socorro Guedes Moura, Julgado em 22/06/2015)

Portanto, inexistente nos autos qualquer motivo para alterar o percentual fixado à título de lucros cessantes, vez que totalmente condizente com a jurisprudência pátria mais atual, bem como deve recair sobre o valor contratual do imóvel, acertadamente assinalado na sentença proferida.

Sendo assim não se verifica nenhum pleito recursal da parte ré, que se mostre pertinente e hábil a modificar a sentença proferida.

2) DA APELAÇÃO ADESIVA INTERPOSTA POR MÔNICA RABELO DIAS E DAVIS MAURÍCIO PEREIRA DIAS.

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e a parte é beneficiária da justiça gratuita. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos e intrínsecos, motivo pelo qual o conheço.

Cinge-se a controvérsia recursal acerca da procedência dos danos morais pleiteados, mas indeferidos em sentença, bem como a majoração dos honorários advocatícios para 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

No que se refere aos **danos morais**, entendo que assiste razão à parte autora, visto que o atraso na entrega do empreendimento acima mencionado gera a possibilidade de pagamento de indenização por danos morais. Isso porque, note-se, tal fato extrapolou *in casu*, o mero aborrecimento, interferindo na esfera subjetiva da parte autora, causando-lhes dor, sofrimento, angústia e desespero.

No caso concreto, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassou o mero dissabor e simples aborrecimento. Isto porque, para parcela significativa dos brasileiros a aquisição da casa própria não se enquadra como algo corriqueiro e usual, pelo contrário, a maioria das famílias abdicam de outras aquisições durante o período da transação. Não raramente o planejamento das famílias sofre adaptações buscando honrar o compromisso assumido, inclusive abdicando-se de outras atividades.

Portanto, em relação aos danos morais, entendo pela sua configuração, uma



vez que, apesar de não decorrer de forma automática do inadimplemento contratual, de acordo com a jurisprudência assentada do STJ, no caso em apreço, o imóvel deveria ter sido entregue aos autores em junho de 2014. Porém mesmo após 46 (quarenta e seis meses), quando do ajuizamento da demanda, o condomínio ainda não tinha sido entregue, o que demonstra a superação de mero aborrecimento, gerando profundo abalo psicológico aos autores e sua família.

Assim, os adquirentes que tiveram a entrega frustrada dentro do prazo previsto, aliado ao fato de a obra ter excessivo atraso, torna inafastável a constatação de quão lesiva é tal situação, afinal, se ter a casa própria ainda é sonho de milhões de brasileiros, não menos tutelável é o direito de investir em imóveis, sendo que o não cumprimento do prazo causa os piores sentimentos, dentre eles o de incapacidade e desdém. Por essa razão, uma vez comprovada a situação específica, o direito a indenizações por danos morais deve ser deferido.

O atraso na entrega da obra ultrapassou a esfera do mero dissabor diário, sendo atingida a dignidade do consumidor que ensejou a reparação a título de danos morais (STJ, AgInt no AREsp 1140098/BA, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES [DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO], QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe 16/02/2018)

Nesse contexto, a jurisprudência do STJ e de demais Tribunais pátrios:

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 tranqüilidade 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).

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CONSTRUTORA QUE NÃO CUMPRE O PRAZO ESTABELECIDO NO CONTRATO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. LUCROS CESSANTES NO VALOR PREFIXADO NO CONTRATO COMO ALUGUEL DO IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS POR VALOR ADIANTADO NO CURSO DA CONSTRUÇÃO. COTAS CONDOMINIAIS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INDENIZATÓRIO. 1 - Não configura mero aborrecimento o atraso por mais de 2 anos da entrega do imóvel, devendo ser reconhecido o direito à indenização por danos morais. 2 - Deve ser reconhecido o direito a lucros cessantes, cujo quantum corresponde ao montante prefixado em contrato a título de "aluguel pela utilização ilegal". 3 - Nulidade da cláusula de juros compensatórios no curso da construção da obra. Precedentes do STJ. 4 - Valores referentes às cotas condominiais vencidas antes da entrega do imóvel devem ser suportados pela alienante (art. 502 do NCCB). 5 - Rejeição do agravo retido. Apelação da autora que se dá parcial provimento e parcial provimento do recurso da ré para reduzir o valor da verba honorária para 10% sobre o valor da condenação.

(Apelação nº 0336153-73.2008.8.19.0001, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Teresa Castro Neves. j. 09.05.2012).



CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Alegação de que a demora se deu em razão da crise econômica mundial e ocorrência de fortes chuvas na área do empreendimento. Previsão contratual de prorrogação de prazo para conclusão da obra alegação de ocorrência de caso fortuito ou força maior descabimento. Efeitos já superados pelo tempo. Ausência de mero dissabor experimentado pelo demandante. Danos morais configurados. Precedentes do STJ e desta Corte. Conhecimento e desprovimento do recurso.
(Apelação Cível nº 2012.016287-1, 3ª Câmara Cível do TJRN, Rel. Convocado Eduardo Pinheiro. unânime, DJe 07.03.2013).

Não se mostra justo, que uma vez que as rés descumpriram o contrato, extrapolando o prazo abusivamente, não venham a ser responsabilizados financeiramente pelo atraso na entrega do imóvel, no que se refere aos danos morais causados, pois frustraram sim as expectativas dos consumidores, com atraso tão abusivo.

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 a boa-fé objetiva. Note-se, que o longo atraso na entrega do empreendimento gerou inequívoca frustração à parte consumidora, caracterizando a existência de ato ilícito, devendo ser reformada a sentença quanto aos danos morais.

Diante disso, hei por bem fixar os referidos danos morais, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), 5.000,00 (cinco mil) para cada um dos autores, valor esse que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Por fim, a parte autora ainda pleiteia a **majoração dos honorários** para 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

Nessa toada, escorreita a postura adotada pelo togado singular quanto ao capítulo da sentença atinente a este ponto. No que tange aos honorários advocatícios fixados na origem, hei por bem confirmá-los, pois entendo que atendem ao disposto no art.85, §2º, do CPC. Logo, não vislumbro motivos para a majoração dos honorários, conforme pleiteado.



Ante o exposto, **CONHEÇO** do recurso de Apelação interposto pelas rés e julgo **IMPROVIDO**, bem como **CONHEÇO** do recurso adesivo interposto pela parte autora e julgo **PARCIALMENTE PROVIDO**, para alterar a sentença apenas quanto aos danos morais, reconhecendo a procedência do pleito e fixando-os em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Quanto ao mais, mantenho a sentença hostilizada, por seus próprios fundamentos, tal como lançada pelo Juízo *a quo*.

É como voto.

Belém, 09 de julho de 2021.

Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora



EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS DE APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO PRINCIPAL. PRILIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSAVA. NÃO ACOLHIMENTO. MÉRITO. EFETIVO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA COMPROVADO. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DEVIDA A DEVOUÇÃO TOTAL DOS VALORES PAGOS PELOS AUTORES. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. PARCELAMENTO. ABUSIVIDADE. HIGIDÉZ DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. CABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PLEITEADOS. CORRETA A FIXAÇÃO EM 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR CONTRATUAL DO IMÓVEL. PARÂMETRO USUALMENTE ADOTADO POR ESTA EGRÉGIA CORTE. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. RECURSO ADESIVO. DANO MORAL. ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. CONFIGURADO. FIXADOS EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONFIRMADOS. CONFORMIDADE COM ART. 85, §2º, DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.

