



ACÓRDÃO Nº. _____.
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.
APELAÇÃO CÍVEL Nº. 2014.301.2774-1.
COMARCA DE BELÉM - PA (JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL).
APELANTE: CONSTRUTORA VILLAGE LTDA.
ADVOGADO: LUIZ ISMAELINO VALENTE.
APELADO: MÔNICA ELLEN BARROS DE AVIZ.
ADVOGADO: GERALDO MELO DA SILVA.
RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE SENTENÇA ULTRA PETITA NÃO ACOLHIDA. MÉRITO: CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. APLICAÇÃO DA TEORIA DO RISCO DO NEGÓCIO. CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA POR CENTO E OITENTA (180) DIAS. INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE. CONCORDÂNCIA DAS PARTES QUANDO DA ASSINATURA DO PACTO. VALIDADE DA CLÁUSULA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DANO MATERIAL. REJEITADA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. LUCROS CESSANTES FIXADOS NO PERCENTUAL DE 1% (UM POR CENTO) DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO DA UNIDADE POR MÊS OU FRAÇÃO DO MÊS DESDE A DATA QUE DEVERIA TER SIDO ENTREGUE ATÉ A DATA DA EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL MANTIDOS, POIS O STJ ATRAVÉS DE INÚMEROS JULGADOS, PACIFICOU O ENTENDIMENTO DA PRESUNÇÃO RELATIVA, QUANTO AO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRECEDENTES DO STJ. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ. DANO MORAL CONFIGURADO. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. OFENSA A DIREITO DA PERSONALIDADE. PEDIDO ALTERNATIVO DE MINORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REJEITADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. MANUTENÇÃO. VALOR FIXADO NA ORIGEM EM PATAMAR QUE ATENDE AOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE, PROPORCIONALIDADE E PUNIBILIDADE. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. DETERMINAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.

Vistos etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores e juízes convocados componentes da 1ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer e dar parcial provimento ao

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



do voto da Desembargadora Relatora.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos três dias do mês de abril de 2017.

Julgamento presidido pelo Excelentíssima Senhora Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

Belém, 03 de abril de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO Relatora 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 2014.301.2774-1.

COMARCA DE BELÉM - PA (JUÍZO DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL).

APELANTE: CONSTRUTORA VILLAGE LTDA.

ADVOGADO: LUIZ ISMAELINO VALENTE.

APELADO: MÔNICA ELLEN BARROS DE AVIZ.

ADVOGADO: GERALDO MELO DA SILVA.

RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

RELATÓRIO

Vistos etc.

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por CONSTRUTORA VILLAGE LTDA., inconformada com a r. sentença prolatada pelo MM. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais (Proc n.º 0026273-05.2012.814.0301) proposta por MÔNICA ELLEN BARROS DE AVIZ, que julgou procedentes os pedidos, condenando a construtora ré ao pagamento de lucros cessantes no patamar de 1% sobre o valor do imóvel, desde a data prevista para a entrega do imóvel (abril/2011) até a data em que receberá o imóvel, mediante depósito na conta corrente da autora, bem como ao pagamento de danos morais no importe de R\$ 20.000,00, determinando ainda o congelamento do valor da parcela das chaves; além da condenação ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Em suas razões (fls. 215/244), pugna a apelante pela reforma da sentença por error in judicando.

Suscita preliminar de nulidade do capítulo de sentença que fixou os lucros cessantes em 1% sobre o valor de mercado do imóvel, eis que caracteriza julgamento ultra petita. No mesmo sentido, pugna pelo afastamento da condenação à reparação por danos materiais, porquanto não comprovados os prejuízos, haja vista que a única prova unilateral juntada seria a avaliação comercial feita por corretor de imóveis particular.

Alega que a autora/apelada encontra-se em mora, já que mesmo com a



entrega do empreendimento em dezembro/2012, encontra-se inadimplente com a parcela das chaves (exceptio non adimpleti contractus).

Defende a inaplicabilidade do art. 6º, VIII do CDC, por falta de provas da hipossuficiência, e a impossibilidade de inversão do ônus da prova no caso concreto.

Aduz que as cláusulas do contrato de promessa de compra e venda de imóvel não são abusivas, razão pela qual não ofendem o art. 51, I do CDC.

Argumenta que o atraso na entrega do imóvel decorreu de caso fortuito e/ou força maior (crise econômica, chuvas, greves, vandalismo etc.), enquanto excludentes de responsabilidade civil (CC/02, art. 393), bem como da inadimplência dos adquirentes, inclusive da autora/apelada, a qual ainda não quitou os valores devidos a título das chaves.

Menciona ainda que o atraso na entrega da obra deve ser contado a partir no término da prorrogação de 180 dias úteis prevista no contrato.

Insurge-se contra a determinação de congelamento de valores das chaves por impossibilidade jurídica do pedido, sob pena de enriquecimento sem causa.

Giza que segundo o STJ, simples atraso na entrega do imóvel não gera dano moral, pelo mesmo raciocínio de que o mero inadimplemento contratual não acarreta danos morais.

Alternativamente, defende a redução do quantum indenizatório.

Requeru, pois, o conhecimento e provimento do recurso para reformar integralmente a sentença.

O apelo foi recebido no duplo efeito (fl. 249).

Em contrarrazões (fls. 250/262), o apelado pugnou pelo conhecimento e improvimento do recurso, mantendo-se integralmente a sentença.

Após distribuição, vieram-me os autos (fl. 263).

O feito foi incluído na Semana Nacional da Conciliação – CNJ, tendo restado infrutífera a tentativa de solução amigável (fls. 265/269).

Houve a juntada de substabelecimento com reserva de poderes por parte da apelante (fls. 271/272).

É o Relatório.

Passo a proferir voto.

V O T O



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

EMINENTES COLEGAS.

Cuida-se de apelação interposta contra sentença que em julgamento antecipado da lide (CPC/73, art. 330, I):

- i) reconheceu o inadimplemento contratual pelo atraso na entrega da obra mesmo após computado o prazo previsto na cláusula de prorrogação para a entrega de imóvel adquirido na planta;
- ii) afastou a excludente de responsabilidade civil do caso fortuito e força maior;
- iii) condenou ao pagamento de alugueis no importe de 1% sobre o valor do imóvel, a título de danos materiais (lucros cessantes);
- iv) condenou ao pagamento de R\$ 20.000,00 a título de danos morais;
- v) determinou o congelamento do valor da parcela das chaves
- vi) condenou a empresa apelante ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Havendo preliminar de mérito, passo a examiná-la.

1. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA (ULTRA PETITA):

A construtora argui preliminar de nulidade da sentença por julgamento ultra petita. Todavia, a referida prefacial não merece agasalho.

Indo direto ao ponto, não é ultra petita a sentença que fixa o valor dos aluguéis devidos a título de lucros cessantes, porquanto tal questão encontra amparo em entendimento jurisprudencial já consolidado.

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE SENTENÇA ULTRA PETITA NÃO ACOLHIDA. PEDIDO CONTRAPOSTO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RITO ORDINÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. MÉRITO: INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. AUSÊNCIA. MULTA MORATÓRIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL AO ADQUIRENTE. INVERSÃO NÃO PERMITIDA. LUCROS CESSANTES. AFERIÇÃO DOS ALUGUÉIS. COTAÇÕES APRESENTADAS PELAS PARTES. TERMO INICIAL. CELEBRAÇÃO DA CESSÃO DE DIREITOS. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. CONJECTÁRIOS LÓGICOS DA CONDENAÇÃO. 1. Não é ultra petita a sentença que fixa o valor dos aluguéis devidos a título de lucros cessantes, porquanto tal questão encontra amparo em entendimento



jurisprudencial já consolidado. Do mesmo modo, não extrapola os limites da lide a determinação de que a condenação seja acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Tratando-se de encargo decorrente de lei (art. 405 do CC), sua concessão independe de requerimento da parte, estando implícito ao pedido inicial. 2. Nos termos dos arts. 278, § 1º, e 315, do CPC, a formulação de pedido contraposto apenas é permitida nos processos que tramitam sob o procedimento sumário. Com efeito, estando os presentes autos sob a égide do rito ordinário, deveria a autora ter apresentado o requerimento de rescisão contratual mediante reconvenção, com recolhimento de custas iniciais, ou mesmo por ação autônoma, sendo certo que a fungibilidade permitida pela jurisprudência, em prestígio à instrumentalidade das formas e à celeridade processual, apenas se mostra possível nas hipóteses de ajuizamento de reconvenção em procedimento sumário. 3. Nos termos da jurisprudência do STJ e desta eg. Corte, que a pessoa jurídica pode ser equiparada a consumidor nas hipóteses em que o bem ou serviço adquirido não tenha por objetivo o fomento de sua atividade empresarial, qualificando-se, nesses casos, como a destinatária final do produto ou serviço. 4. Sem expressa previsão contratual, não é possível a aplicação da multa moratória ou compensatória, nem tampouco a utilização dos parâmetros fixados para essas hipóteses (inversão da cláusula), em situação totalmente diversa. A cominação do mesmo percentual previsto para o caso de inadimplemento do adquirente em desfavor da construtora afigura-se verdadeira intervenção pública nas relações privadas. 5. Havendo atraso na entrega de imóvel, é cabível a condenação da construtora ao pagamento de aluguéis, a fim de compensar o adquirente pela não disponibilidade do imóvel e pela impossibilidade de exercer todos os direitos inerentes à propriedade. 5. A condenação aos aluguéis não está atrelada à eventualidade de uma locação por parte do adquirente, mas sim ao simples fato de este não ter a posse dos bem pelo período em que teria direito. 6. A utilização do preço médio do mercado de aluguel de imóveis semelhantes ao adquirido pela parte mostra-se adequado para o ressarcimento dos lucros cessantes. Por sua vez, tendo as cotações apresentadas pelas partes mostrado-se suficientes para a aferição do quantum devido a este título, a determinação de apuração do valor mediante liquidação de sentença não se justificaria no caso concreto. 7. Tratando-se de cessão de direitos, o termo inicial para a incidência dos lucros cessantes é a data da assinatura do referido termo, na medida em que apenas a partir daí o cessionário passou a ter direito subjetivo sobre o bem e seus eventuais frutos legais. Acrescenta-se que, in casu, a construtora ré já se encontrava em mora à época da assinatura do pacto, com ciência inequívoca da cessionária. 8. Preliminar de nulidade da sentença e pedido contraposto rejeitados. No mérito, apelações da autora e da ré desprovidas.

(TJ-DF - APC: 20140111247014, Relator: ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO, Data de Julgamento: 09/03/2016, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 29/03/2016 . Pág.: 364) grifou-se

Desta feita, rejeito a preliminar supra.



2. DO MÉRITO:

ADIANTO QUE DOU PARCIAL PROVIMENTO AO APELO, apenas para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, e, a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação.

Portanto, dou provimento apenas ao item n. 5 do apelo (fl. 230), que versa sobre a reforma da sentença que deferiu o pedido de congelamento do saldo devedor atinentes à parcela das chaves.

Pois bem.

Conforme se pode observar, trata-se de matéria pacificada no âmbito desta Eg. Corte Estadual.

Em casos similares, aliás, já restou assentado que deve se estabelecer a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, e, a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação.

Quanto aos lucros cessantes em ações desse jaez, a 1ª Câmara Cível Isolada do Eg. TJE/PA já sedimentou sua jurisprudência pelo cabimento.

Isso porque o STJ já pacificou o entendimento de que Descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável (STJ, Ag Reg. No REsp 1.202.506/RJ. Rel. Min. Sidnei Beneti. Julgado em 07/02/2012. DJe 24/02/2012).

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

2. Agravo regimental não provido.

(STJ - AgRg no Ag 1319473RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013)

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO. I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há



presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. II. Agravo regimental provido (STJ - AgRg no Ag 1036023RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2010, DJe 03/12/2010)

Esta Eg. Corte – TJPA não diverge do Colendo STJ.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA, JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A REQUERIDA NO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS NO PERCENTUAL DE 1% (UM POR CENTO) DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO DA UNIDADE POR MÊS OU FRAÇÃO DO MÊS, DEVIDOS DESDE ABRIL DE 2011 ATÉ A DATA EFETIVA DA ENTREGA DO IMÓVEL, E O VALOR DE R\$ 22.000,00 (VINTE E DOIS MIL REAIS) A TÍTULO DE DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES MANTIDOS, POIS O STJ ATRAVÉS DE INÚMEROS JULGADOS, PACIFICOU O ENTENDIMENTO DA PRESUNÇÃO RELATIVA, QUANTO AO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS TAMBÉM MANTIDOS, TENDO EM VISTA A ENTREGA FRUSTRADA DENTRO DO PRAZO PREVISTO. RECURSO CONHECIDO, PORÉM IMPROVIDO. (2015.02784916-68, 149.200, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-06-29, Publicado em 2015-08-05) grifo nosso

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMPROVADO. PAGAMENTO DE ALUGUEIS ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL. DEVIDO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. É inegável que foi celebrado contrato de promessa de compra e venda entre as partes e que o prazo para a entrega da obra não foi obedecido, inclusive já tendo computado o prazo de tolerância, fatos estes incontrovertidos que atraem a satisfação do requisito da verossimilhança da alegação, já que o C. STJ já reconheceu sua presunção; 2. Recurso conhecido e improvido. (TJPA - PROCESSO N°. 2014.3027517-8 Relatoras: Des. Diracy Nunes Alves. - 5ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade, pelo conhecimento e improvido do Agravo Interno, 20 de novembro de 2014. (Destaque nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE LIMINAR. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA PELO JUÍZO "A QUO". MORA DA CONSTRUTORA INICIADA APÓS O EXAURIMENTO DOS DIAS DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. PAGAMENTO DOS ALUGUEIS QUE SE JUSTIFICA EM RAZÃO DO INCONTROVERSO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR PERTINENTE. DECISÃO MONOCRÁTICA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, AJUSTANDO-SE A INCIDÊNCIA DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS. DECISÃO MONOCRÁTICA. (TJPA – AI n°. 0003204-66.2015.814.0000 - Rel. Des. Roberto Gonçalves de Moura - 3ª Câmara Cível Isolada - 30/04/2015). grifo nosso

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO MESMO. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. AGRAVADOS COMPROVAM QUE VIVEM DE ALUGUEL. CORREÇÃO MONETÁRIA/SALDO DEVEDOR CONGELADO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. POSSIBILIDADE. DECISÃO CORRETA DO MAGISTRADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. I A decisão agravada deferiu parcialmente a tutela antecipada para compelir o agravante a pagar aos agravados a título de aluguel em razão do atraso na entrega da obra no valor mensal de R\$738,36 (setecentos e trinta e oito reais e trinta e seis centavos) sob pena de pagar multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais) até o limite de R\$20.000,00 (vinte mil reais), determinou ainda, que o agravante mantenha congelado o saldo devedor (parcelas das chaves e do financiamento) a partir do mês de dezembro/12, sob pena de multa de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). II A concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo do . III É sabido que para a indenização por danos materiais, é fundamental a apresentação de



prova do suposto prejuízo sofridos pelas partes, não sendo permitida a condenação com base em mera presunção. Logo, o fato de ter ocorrido atraso na entrega do imóvel, onde os mesmos adquiriram um apartamento, gera presunção de dano material.

IV - Há prova no sentido de que os agravados estejam despendendo recursos financeiros com aluguéis para morar conforme fls.114, no valor de R\$970,00 (novecentos e setenta reais), correspondente ao período de 07/05/2013 à 07/06/2013, período este que o imóvel já devia ter sido entregue, portanto, existente a prova inequívoca e a verossimilhança das alegações dos agravados.V - apesar de vislumbrar certo dano à construtora, não se pode olvidar que maior prejuízo está tendo os agravados com o atraso na entrega do bem, razão pela qual entendo que a correção monetária deva permanecer suspensa até a decisão final da lide.VI Recurso Conhecido e Desprovido.

(TJPA - Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada – Relatora. Desª. Gleide Pereira de Moura - sessão presidida pelo Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, integrando a Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura e Marneide Trindade Pereira Merabet. 27ª Sessão Ordinária aos 08 de setembro de 2014.) grifo nosso

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE ACERTAMENTO DE RELAÇÃO JURÍDICO-ORIGACIONAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL NA PLANTA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPROADOR. DEVE A CONSTRUTORA ARCAR COM OS CUSTOS DO ALUGUEL DA PARTE ATÉ A EFETIVA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL, A NÃO SER QUE Página 2 de 3 **PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ PROVE QUE A MORA CONTRATUAL NÃO LHE É IMPUTÁVEL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO ATACADA. RECURSO CONHECIDO, MAS IMPROVIDO À UNANIMIDADE.**

(TJPA - Acórdão n°: 112.700 2ª Cãm. Civ. Isolada Comarca de Belém Agravo de Instrumento n°: 20123003972-4 Rel. Des. Claudio A. Montalvão Neves Julg. 01/10/2012 DJ 03/10/2012). grifo nosso

AÇÃO ORDINÁRIA DE ACERTAMENTO DE RAÇÃO JURÍDICO-ORIGACIONAL CONSUMEIRISTA C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E OBRIGAÇÃO DE FAZER (Proc. n°: 0005910-94.2012.814.0301). Analisando os autos, constatei que a decisão guerreada está correta, pois a agravante firmou um contrato para a entrega de uma unidade em um empreendimento seu em uma respectiva data, porém não cumpriu o acordado no período pactuado no contrato assinado por ambos, havendo responsabilidade da mesma, sendo licito ao agravado receber a partir desta o valor do aluguel pago enquanto a empresa não proceder à efetiva entrega das chaves pela construtora. No entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é certo que há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não verificamos no caso em comento. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. (TJPA - PROCESSO N° 2012.3.015641-1 Relatora Desa. Marneide Merabet - Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará - Julgamento presidido pela Desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho. - Belém, 29 de Abril de 2013.) grifo nosso

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (PROC. N°: 0008952-20.2013.8.14.0301). CONCLUO QUE NÃO MERECE REFORMA A DECISÃO AGRAVADA, JÁ QUE O AGRAVADO ADQUIRIU APARTAMENTO DO AGRAVANTE NA PLANTA, NO ANO DE 2008 E QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO FOI ENTREGUE, SENDO QUE A FAMÍLIA SE PLANEJARA PARA VENDER O ATUAL IMÓVEL RESIDENCIAL COM A FINALIDADE DE PAGAR O APARTAMENTO ADQUIRIDO. CONSTATO ASSIM COMO O JUÍZO A QUO, QUE O ATRASO DA OBRA NÃO PODE SER ATRIBUÍDO AO CONSUMIDOR, POIS O MESMO ESTÁ ADIMPLENTE COM SUAS OBRIGAÇÕES. ASSIM É JUSTO E CORRETO QUE O REQUERIDO PAGUE OS LUCROS CESSANTES CONSISTENTES NO VALOR MENSAL DO ALUGUEL DO BEM QUE ESTÁ ADQUIRINDO, OU QUE FORNEÇA APARTAMENTO SIMILAR AO ADQUIRIDO AO AUTOR PARA MORADIA ATÉ A CONCLUSÃO DA OBRA. PORTANTO, DIANTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS E DOS FUNDAMENTOS LEGAIS, COTEJADOS COM OS DOCUMENTOS QUE FORMAM O PRESENTE INSTRUMENTO, INFERE-SE QUE NÃO RESTARAM PREENCHIDOS OS



REQUISITOS EMANADOS DO ARTIGO 273, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. (2014.04538357-07, 133.696, Rel. MARNEIDE TRINDADE PEREIRA MERABET, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2014-05-12, Publicado em 2014-05-21) grifo nosso

Eis os precedentes de outros Tribunais:

APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DIES A QUO E AD QUEM. MULTA PENAL CUMULADA COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JUROS DE MORA E CORREÇÃO.

1. A análise quanto à necessidade da prova se insere no âmbito da discricionariedade conferida ao julgador. Assim, o magistrado, ao considerar que a prova requerida é impertinente, desnecessária ou protelatória, deve indeferi-la, sem que se configure cerceamento de defesa.
 2. A construtora deve responder pelos lucros cessantes, quando a unidade imobiliária não for entregue no prazo acertado no contrato, que correspondem aos aluguéis que o consumidor deixou de auferir entre a data final do prazo de prorrogação até a efetiva entrega das chaves.
 3. A cláusula penal contratual tem natureza moratória, diversa da reparação por lucros cessantes, que tem caráter indenizatório.
 4. Os juros de mora devem incidir desde a data da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. A correção monetária, que é meio de recomposição do poder aquisitivo da moeda, deve ocorrer a partir do momento em que os aluguéis seriam devidos, para se evitar enriquecimento sem causa do devedor. Todavia, não há que se alterar a data indicada na sentença se mais benéfica para o recorrente.
 5. Agravo retido e apelação não providos."
- (TJDFT - APELAÇÃO CÍVEL 20060111079387APC DF; Registro do Acórdão Número: 577234; Data de Julgamento: 29/03/2012; Órgão Julgador: 4ª TURMA CÍVEL; Relator: Arnaldo Camanho de Assis; Publicação No Dju: 16/04/2012 Pág.: 217; Decisão: Negar Provimento Ao Agravo Retido E À Apelação, Unânime.). grifo nosso

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. PRELIMINAR. INTEMPESTIVIDADE. REJEIÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO. ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. DEVER DE REPARAR. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VALOR ADEQUADO. RECURSOS IMPROVIDOS.

- Comprovada a tempestividade do recurso, rejeita-se a preliminar de não conhecimento do recurso;
 - Configurado o inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, resta caracterizado o dever de reparar os danos materiais sofridos pelos compradores;
 - O atraso na entrega do imóvel gera dano moral;
 - O valor da indenização deve corresponder à extensão do prejuízo;
- Recursos improvidos. (TJMG - Apelação Cível nº 1.0024.11.180229-4/001 – Rel.Des. Amorim Siqueira - 9ª CÂMARA CÍVEL - à unanimidade rejeitada a preliminar aventada em sede de contrarrazões e negar provimento a ambos os recursos.) grifo nosso

Dito isso, uma vez indicada a jurisprudência dominante no âmbito deste TJE/PA, passo à análise das demais teses meritórias no caso concreto:

Inicialmente não há dúvida de que se trata de uma relação de consumo, aplicando-se a Lei nº 8.078/1990 (CDC), uma vez que o apelado se enquadra no conceito de consumidores (art. 2º) e o apelante como fornecedor de bens e serviços (art. 3º).

Seguindo essa trilha, entendo que andou bem o juízo singular ao reconhecer a hipossuficiência da consumidora frente à construtora apelante, para fins de inversão do ônus da prova, conforme autoriza o microsistema consumerista.



3. DA EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR:

Com efeito, 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 à atividade desenvolvida pelas construtoras ou incorporadoras, tal como as alegadas e não provadas dificuldades para aquisição de cimento e aço (crise econômica), ou ainda a anormalidade no índice pluviométrico no ano (força maior), 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.

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.

O prazo de tolerância avençado é previsto justamente para salvaguardar as construtoras de supostas intercorrências num empreendimento de grande porte como o do caso.

Ademais, ratifico que ausência de mão-de-obra, greve, vandalismo e chuvas, relacionam-se com o risco do empreendimento, sendo defeso dividi-lo com o contratante.

Com efeito, tais fatos não se afiguram como hipóteses de caso fortuito/força maior, capazes de excluir a responsabilidade, haja vista que a construtora teria como antever as dificuldades ou atrasos ante a experiência no ramo e a rotina de chuvas na cidade de Belém, nacionalmente conhecida.

O caso fortuito ou força maior não se verifica quando, dentro do âmbito de abrangência do ato, está a possibilidade de prever o fato ocorrido, como é o caso dos autos.

Nesse sentido, os precedentes deste Eg. TJE/PA:

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. [...] 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. 4. [...] 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). grifo nosso

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ENTREGA DO HABITE-SE E TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL. ANÁLISE PREJUDICADA. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS PREJUÍZOS FINANCEIROS. RESSARCIMENTO. PROVA INEQUÍVOCA, VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E FUNDADO RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. PRESENTES. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. DETERMINAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ. 1- A entrega do habite-se e o efetivo recebimento do imóvel em questão pelos agravados, sequer haviam ocorrido à época em que foi proferida a decisão agravada. Logo, não há como levar em consideração tais fatos, já que não contribuíram para a formação do convencimento do Juízo sobre os requisitos necessários ao deferimento do pleito de tutela antecipada formulado pelos autores/agravados; 2- A alegação de ausência de mão de obra, greve e chuva não configuram força maior capaz de eximir a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, haja vista sua previsibilidade, além de que o risco do empreendido não pode ser compartilhado com o consumidor. 3- O contrato de aluguel e os respectivos comprovantes de pagamento são provas inequívocas da verossimilhança das alegações dos autores/agravados, em sede de tutela antecipada, quanto ao direito de ressarcimento dos prejuízos financeiros que serão suportados por conta da mora na entrega do bem imóvel adquirido da agravante; 4- O fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação em favor dos agravados configura-se diante dos prejuízos despendidos com o pagamento de alugueis de sua moradia, onde residem enquanto aguardam a entrega efetiva do empreendimento, e cuja mora não lhes pode ser atribuída em decorrência do atraso na entrega do imóvel pela construtora agravante; 5- Diante do reconhecimento, pelo STJ, de que a correção monetária do saldo devedor é apenas um mero fator de atualização da moeda, bem ainda, que seu afastamento altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, deve ser reformada a decisão agravada, para determinar que seja aplicado o INCC, previsto em contrato, para correção do saldo devedor até a data limite para entrega da obra, e a após, deve ser substituído pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ? IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE, salvo se o INCC for menor; 6- Recurso conhecido e parcialmente provido, apenas para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até abril de 2011, e a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação. No mais, mantendo-se a decisão agravada. (2015.01557951-07, 145.776, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-05-04, Publicado em 2015-05-11) grifo nosso

Assim, não merece agasalho a referida tese.

4. DOS LUCROS CESSANTES:

Como visto, insurge-se a construtora apelante contra a condenação ao pagamento de danos materiais (lucros cessantes), fixados em 1% do valor do imóvel por mês desde abril de 2011 até a data da efetiva entrega do imóvel.

Sobre o tema, em que pese o esclarecimento feito linhas atrás, passo a



tecer os seguintes comentários adicionais:

Os Tribunais Pátrios vêm seguindo entendimento esposado na farta jurisprudência emanado da Corte Superior – STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenizações pelos prejuízos sofridos, uma vez caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo inclusive às alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos, materiais, morais e lucro cessante, sofridos pelo compromissário comprador, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que segundo entendimento do Tribunal da Cidadania é presumido.

Explico:

Tal assertiva se deve ao fato do promissário comprador, ora apelado, não ter recebido no tempo em que foi aprezado em contrato, o imóvel objeto da demanda, e por consequência, deixou de usufruir do bem, direta ou indiretamente, auferido lucros, e, ainda, além do pagamento das parcelas do imóvel adquirido, continuou os gastos com a locação, o que gera sobrecarga financeira. E isso tudo está ocorrendo, por culpa exclusiva da empresa/apelante, conforme se verifica através dos documentos colacionados aos autos, que convenceram o Togado Singular quanto ao direito postulado pelo autor.

No caso tutelado, verifica-se patente os prejuízos suportados pelo apelado, presumindo-se a frustração deste, que comprou um imóvel residencial, sonho de muitos brasileiros, e que passou anos para receber o Bem. Em verdade, o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial ao comprador/recorrido, sendo fato gerador de danos materiais e sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Dessa forma, conforme tem se posicionado o Colendo STJ, através de incontáveis julgados, pacificando tal postura, saliento que, para modificar as conclusões consignadas no decism, caberia ao recorrente, trazer elementos de convicção, todavia, limitou-se apenas a afirmar que os lucros cessantes necessitariam de comprovação do prejuízo sofrido e que a cláusula de tolerância seria legal, e, ainda, que o imóvel seria destinado à locação e não à moradia; ademais, entende que o valor arbitrado, de 1%, a título de lucros cessantes, seria irrazoável. Assim, em nenhum momento, a recorrente apresentou justificativa juridicamente plausível para o grande atraso na entrega do bem.

Como sabido, a reparação dos prejuízos, inclusive dos lucros cessantes, se refere aos danos materiais efetivamente sofridos por alguém, em função de culpa, omissão, negligência, dolo ou imperícia de outrem. (Art. 402 do CC), de forma que, o argumento de que se encontra ausência de comprovação de prejuízo a amparar o ônus que lhe está sendo imposto pelo juízo singular, não se justifica, em face da presunção relativa, admitida pela jurisprudência, oriundo do atraso na entrega da obra pela Empresa Demandada.



Essa solução, repiso, está presente na farta jurisprudência emanada do Tribunal da Cidadania - STJ, e é compartilhada pelos Tribunais Pátrios, dentre os quais este E. TJPA, cuja orientação se apresenta no sentido de que é presumido o prejuízo do promitente comprador em caso de descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sendo cabível, portanto, o ônus que lhe foi imposto pelo Togado Singular; bem como os julgados coadunam com a sentença que determinou o congelamento do saldo devedor, senão vejamos:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMPROVADO. PAGAMENTO DE ALUGUEIS ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL. DEVIDO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. É inegável que foi celebrado contrato de promessa de compra e venda entre as partes e que o prazo para a entrega da obra não foi obedecido, inclusive já tendo computado o prazo de tolerância, fatos estes incontrovertidos que atraem a satisfação do requisito da verossimilhança da alegação, já que o C. STJ já reconheceu sua presunção; 2. Recurso conhecido e improvido.

(TJPA - PROCESSO N° 2014.3027517-8 Relatorias: Desa. Diracy Nunes Alves. - 5ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade, pelo conhecimento e improvido do Agravo Interno, 20 de novembro de 2014. (Destaque nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – RELAÇÃO DE CONSUMO. INDENIZATÓRIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO DA OBRA. CUMULAÇÃO DE VERBAS INDENIZATÓRIAS. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR DURANTE A MORA. DANOS CONFIGURADOS. CONCESSÃO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA RECURSAL –RECURSO PROVIDO.

O deferimento de tutela recursal deve-se ao preenchimento dos requisitos exigidos na legislação pertinente a matéria. No caso, há prova inequívoca do direito invocado pela parte autora e da verossimilhança de suas alegações, pois os elementos trazidos aos autos se mostram suficientes ao fim de propiciar o reconhecimento do direito arguido pela agravante. O congelamento do saldo devedor é medida que se impõe, uma vez que a Agravante não deve suportar o ônus de uma situação que não dera causa. O pedido de congelamento do saldo devedor durante a mora da ré, não há como incluir na conta da consumidora a atualização dos valores devidos em decorrência do inadimplemento contratual sob pena de violação à Boa-fé e a todos os Princípios de Direito. Nada obsta que promova a cobrança dos valores que forem reputados cabíveis, pelas vias ordinárias (Precedentes).

A jurisprudência já pacificada no Colendo STJ, que já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, a indenizações pelos prejuízos sofridos em face do descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, reconhecendo inclusive ser cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, a agravante não comprovou, o motivo de força maior ou caso fortuito. Assim sendo, há que se reconhecer a presunção de prejuízo do promitente-comprador. Não discrepa desse entendimento esta E. Corte – TJPA. (Precedentes).

À unanimidade nos termos do voto do desembargador relator recurso provido.

(TJPA - 1ª Câmara Cível Isolada Rel. Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, 21 de maio de 2015).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE ACERTAMENTO DE RELAÇÃO JURÍDICO-OBIGACIONAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL NA PLANTA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPRADOR. DEVE A CONTRATADORA ARCAR COM OS CUSTOS DO ALUGUEL DA PARTE ATÉ A EFETIVA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL, A NÃO SER QUE PROVE QUE A MORA CONTRATUAL NÃO LHE É IMPUTÁVEL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO ATACADA. RECURSO CONHECIDO, MAS IMPROVIDO À UNANIMIDADE.

(TJPA - Acórdão n°: 112.700 2ª Cãm. Civ. Isolada Comarca de Belém Agravo de Instrumento n°: 20123003972-4 Rel. Des. Claudio A. Montalvão Neves Julg. 01/10/2012



DJ 03/10/2012).

AÇÃO ORDINÁRIA DE ACERTAMENTO DE RAÇÃO JURÍDICO-OBIGACIONAL CONSUMEIRISTA C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E OBRIGAÇÃO DE FAZER (Proc. n°: 0005910-94.2012.814.0301). Analisando os autos, constatei que a decisão guerreada está correta, pois a agravante firmou um contrato para a entrega de uma unidade em um empreendimento seu em uma respectiva data, porém não cumpriu o acordado no período pactuado no contrato assinado por ambos, havendo responsabilidade da mesma, sendo licito ao agravado receber a partir desta o valor do aluguel pago enquanto a empresa não proceder à efetiva entrega das chaves pela construtora. No entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é certo que há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não verificamos no caso em comento. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

(TJPA - PROCESSO N° 2012.3.015641-1 Relatora Desa. Marneide Merabet - Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará - Julgamento presidido pela Desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho. - Belém, 29 de Abril de 2013.)

Aqui faço um parêntese para frisar que, nesse cenário, embora reconheça a existência de decisão em sentido contrário no âmbito desta Eg. Corte, data venia, tais decisões já foram superadas por outras mais recentes e de modo diverso; e, portanto, não se alinha ao posicionamento dominante, ao qual me filio e acompanho por ser prevalecente neste Tribunal – TJE/PA.

Contudo, é de salientar que, jurisprudência dominante não significa ‘jurisprudência unânime’, mas tão-somente o posicionamento majoritário desta Egrégia Corte, assim como da maioria dos Tribunais Pátrios, cuja jurisprudência pertinente ao thema decidendum encontra-se colacionada linhas acima.

Em face, ainda, das alegações da apelante, vislumbro que o percentual de 1% aplicado, independente do pagamento integral do bem imóvel, encontra-se dentro dos parâmetros fixados pela jurisprudência predominante dos Tribunais Pátrios, e em consonância com o posicionamento do Tribunal da Cidadania, senão vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE SENTENÇA ULTRA PETITA NÃO ACOLHIDA. PEDIDO CONTRAPOSTO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RITO ORDINÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. MÉRITO: INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. AUSÊNCIA. MULTA MORATÓRIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL AO ADQUIRENTE. INVERSÃO NÃO PERMITIDA. LUCROS CESSANTES. AFERIÇÃO DOS ALUGUÉIS. COTAÇÕES APRESENTADAS PELAS PARTES. TERMO INICIAL. CELEBRAÇÃO DA CESSÃO DE DIREITOS. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. CONJECTÁRIOS LÓGICOS DA CONDENAÇÃO. 1. Não é ultra petita a sentença que fixa o valor dos aluguéis devidos a título de lucros cessantes, porquanto tal questão encontra amparo em entendimento jurisprudencial já consolidado. Do mesmo modo, não extrapola os limites da lide a determinação de que a condenação seja acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Tratando-se de encargo decorrente de lei (art. 405 do CC), sua concessão independe de requerimento da parte, estando implícito ao pedido inicial. 2. Nos termos dos arts. 278, § 1º, e 315, do CPC, a formulação de pedido contraposto apenas é permitida nos processos que tramitam sob o procedimento sumário. Com efeito, estando os presentes autos sob a égide do rito ordinário, deveria a autora ter apresentado o requerimento de rescisão contratual mediante reconvenção, com recolhimento de custas iniciais, ou mesmo por ação autônoma, sendo



certo que a fungibilidade permitida pela jurisprudência, em prestígio à instrumentalidade das formas e à celeridade processual, apenas se mostra possível nas hipóteses de ajuizamento de reconvenção em procedimento sumário. 3. Nos termos da jurisprudência do STJ e desta eg. Corte, que a pessoa jurídica pode ser equiparada a consumidor nas hipóteses em que o bem ou serviço adquirido não tenha por objetivo o fomento de sua atividade empresarial, qualificando-se, nesses casos, como a destinatária final do produto ou serviço. 4. Sem expressa previsão contratual, não é possível a aplicação da multa moratória ou compensatória, nem tampouco a utilização dos parâmetros fixados para essas hipóteses (inversão da cláusula), em situação totalmente diversa. A cominação do mesmo percentual previsto para o caso de inadimplemento do adquirente em desfavor da construtora afigura-se verdadeira intervenção pública nas relações privadas. 5. Havendo atraso na entrega de imóvel, é cabível a condenação da construtora ao pagamento de aluguéis, a fim de compensar o adquirente pela não disponibilidade do imóvel e pela impossibilidade de exercer todos os direitos inerentes à propriedade. 5. A condenação aos aluguéis não está atrelada à eventualidade de uma locação por parte do adquirente, mas sim ao simples fato de este não ter a posse dos bem pelo período em que teria direito. 6. A utilização do preço médio do mercado de aluguel de imóveis semelhantes ao adquirido pela parte mostra-se adequado para o ressarcimento dos lucros cessantes. Por sua vez, tendo as cotações apresentadas pelas partes mostrado-se suficientes para a aferição do quantum devido a este título, a determinação de apuração do valor mediante liquidação de sentença não se justificaria no caso concreto. 7. Tratando-se de cessão de direitos, o termo inicial para a incidência dos lucros cessantes é a data da assinatura do referido termo, na medida em que apenas a partir daí o cessionário passou a ter direito subjetivo sobre o bem e seus eventuais frutos legais. Acrescenta-se que, in casu, a construtora ré já se encontrava em mora à época da assinatura do pacto, com ciência inequívoca da cessionária. 8. Preliminar de nulidade da sentença e pedido contraposto rejeitados. No mérito, apelações da autora e da ré desprovidas. (TJ-DF - APC: 20140111247014, Relator: ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO, Data de Julgamento: 09/03/2016, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 29/03/2016 . Pág.: 364)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. MULTA MORATÓRIA. CABIMENTO. REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. I. Aplica-se ao caso dos autos as disposições previstas no Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), pois devidamente configurado os réus como fornecedores de bens e serviços (art. 3º) e a autora como consumidora (art. 2º), tratando-se o imóvel de bem de consumo. II. Demonstrado pelo conjunto fático-probatório dos autos que a parte autora não recebeu o imóvel adquirido no prazo de entrega prometido, configurado descumprimento contratual. III. Aplicável a multa contratual pelo atraso na entrega do imóvel. No caso de imposição de multa moratória que beneficie apenas o fornecedor, deve ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor e, por conseguinte, as disposições do art. 6º, inciso V, que autoriza o julgador modificar a incidência da cláusula penal suportada exclusivamente pelo consumidor, de modo a estabelecer a proporcionalidade das prestações recíprocas em relação à construtora. IV. Não entregue o imóvel na data contratada, é cabível a condenação da construtora por lucros cessantes, a título de alugueres, em razão da privação do uso e fruição do bem. V. O descumprimento de cláusula contratual não gera, por si só, indenização por danos morais. Trata-se de contrato de promessa de compra e venda de imóvel ainda na planta, assumindo o adquirente os riscos próprios do negócio. Dano moral não configurado. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70068721521, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 30/06/2016) grifo nosso

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. AUSÊNCIA DE PROVA ACERCA DO PAGAMENTO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO DE AUFERIMENTO DE LUCROS CESSANTES. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. VALOR ADEQUADO. MULTA COMINATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. EXCLUSÃO. NECESSIDADE. POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE OUTRAS MEDIDAS. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica quanto à possibilidade de arbitramento de lucros cessantes, de forma presumida, em casos de atraso na entrega de imóvel. 2. O percentual de um por cento (1%) do valor do imóvel,



encontra-se de acordo com os critérios da proporcionalidade e razoabilidade. 3. Não se mostra adequada a fixação de multa diária para o descumprimento de obrigação de pagar quantia certa. (Agravo de Instrumento Cv 1.0024.13.238450-4/001, Relator(a): Des.(a) Wagner Wilson, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/04/2014, publicação da súmula em 28/04/2014). Grifo nosso

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

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

Outrossim, não há falar em bis in idem, haja vista que é possível a cumulação de cláusula penal moratória com a indenização por lucros cessantes, eis que tais institutos possuem natureza jurídica diversa.

Assim, rejeito a tese suscitada, entendendo irretocável a sentença quanto ao ponto.

5. DOS DANOS MORAIS. DO QUANTUM INDENIZATÓRIO:

No caso concreto, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento.

Isto porque ainda que a aquisição tenha sido motivada não para fins de moradia, mas de puro investimento imobiliário, igualmente, o abalo moral resta caracteriza pela frustração da justa expectativa.

Portanto, em relação aos danos morais, também entendo pela sua configuração, uma vez que, apesar de não decorrer de forma automática do inadimplemento contratual, de acordo com a jurisprudência assentada do Superior Tribunal de Justiça, no caso em apreço, o imóvel deveria ter sido entregue ao recorrido em abril de 2011, porém mesmo após a prorrogação do prazo de entrega, ainda não havia sido entregue, passando-se, assim, anos para a conclusão do empreendimento, partindo do fato de que o contrato fora assinado em maio de 2007; o que demonstra superar o mero aborrecimento, gerando profundo abalo psicológico à recorrida.

Assim, o adquirente que teve a entrega frustrada dentro do prazo previsto, aliado ao fato de a obra ter sido entregue com 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, desdém, deboche etc., afinal não há nada que possa ser feito, razão pela qual comprovada uma situação específica, o direito a indenizações por danos morais deve ser deferido, senão vejamos:

Nesse contexto, a jurisprudência do STJ e dos demais Tribunais Brasileiros, in verbis:

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

(...)

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

(...)

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

(...)

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

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).

CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. PRETENSÃO DE COMPELIR A CONSTRUTORA A ENTREGAR O IMÓVEL, PAGAR MULTA CONTRATUAL E INDENIZAR O DANO MORAL DECORRENTE DA ESPERA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA ATACADA PELA CONSTRUTORA APENAS NO QUE TANGE AO DANO MORAL. Hipótese em que o imóvel foi entregue mais de dois anos após o prazo previsto, frustrando a justa expectativa do comprador de ver consumado o sonho da casa própria, cuja concretização demanda esforços de toda a família, e estendendo a necessidade de manter residência alugada. Dano moral configurado. Verba indenizatória fixada em consonância com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade e em respeito ao seu caráter punitivo e pedagógico. Termo inicial dos juros que deve ser modificado, para contarem-se a partir da data da sentença, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Recurso parcialmente provido. (Apelação nº 0008924-92.2010.8.19.0212, 20ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Marco Antônio Ibrahim. j. 25.06.2012).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL QUE CONDENA A RÉ AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS. Irresignação da ré, requerendo a improcedência total do pedido e, subsidiariamente, a minoração do valor da condenação. Recurso adesivo da autora pleiteando a majoração do valor da condenação. Inadimplemento contratual que ultrapassa o mero aborrecimento. Dano moral configurado. Provimento integral ao segundo apelo, com fundamento no art. 557, caput, do CPC para fixar o valor dos danos em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), observados os critérios da razoabilidade, proporcionalidade e precedentes desta Corte. (Apelação nº 0092177-26.2010.8.19.0002, 13ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Gabriel Zefiro. j. 31.05.2012).

RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL ARBITRADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) PARA CADA AUTOR. APELAÇÃO. PEDIDO DE IMPROCEDÊNCIA. DESCABIMENTO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA NA ÍNTEGRA. Incontroverso o atraso na entrega do imóvel, insere-se na esfera do risco inerente ao empreendimento, cabendo a responsabilização da empresa na forma do artigo 14, caput do Código de Defesa do Consumidor e do artigo 927, parágrafo único do Código Civil de 2002. Responde a empresa independentemente de culpa pelos serviços oferecidos, bem como pelos riscos decorrentes do mesmo, salvo nas hipóteses do art. 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, quando decorrente de culpa exclusiva do consumidor ou terceiro, desde que provados pelo fornecedor do serviço, o que não ficou demonstrado no presente caso. Inequívoco o dever de indenizar. Quanto aos lucros cessantes, são devidos, computando-se no valor o que deixaram de auferir com o aluguel do imóvel, eis que devem ser presumidos, pois indiscutível a restrição à fruição do bem imóvel, decorrentes do atraso na entrega do imóvel, sendo inequívoco o dano causado, devendo ser indenizado, sob pena de enriquecimento ilícito da parte que deu causa ao atraso. Precedentes citados: 0001292-90.2011.8.19.0208. 1ª



Ementa. Apelação Des. Renata Cotta. Julgamento: 09.11.2011 Terceira Câmara Cível; 0019293-57.2010.8.19.0209 1ª Ementa. Apelação. Des. Nagib Slaibi Julgamento: 30.11.2011. Sexta Câmara Cível. Desprovisionamento do recurso. (Apelação nº 0011378-30.2009.8.19.0002, 6ª Câmara Cível do TJRJ, Rel. Nagib Slaibi. j. 16.05.2012).

Conforme o entendimento alhures, em que a fixação do dano moral é arbitrado de acordo com o caso concreto, e dentro dos parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade, levando-se, ainda, em consideração o seu caráter repressivo e pedagógico; e, ademais, pela incontestável duração do atraso na entrega do aludido imóvel, verifico que deve ser mantido o patamar fixado na sentença, de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

6. DA REFORMA DA CONDENAÇÃO DE ABSTENÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL PELO INCC DO VALOR DAS CHAVES. DO PEDIDO DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR:

No que se refere à determinação para que a requerida/apelante se abstenha de proceder à correção monetária do saldo devedor a partir de abril de 2011, até a entrega efetiva das chaves, nesta parte, deve ser revista a decisão apelada.

Explico.

O C. STJ, em hipótese como a destes autos, decidiu pelo restabelecimento da correção monetária do saldo devedor, sob a justificativa de que essa correção constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes.

Nesta senda, peço venia para transcrever excerto do Voto prolatado pela Exma. Min. Nancy Andrighi no julgamento do REsp nº 1.454.139-RJ:

(...) 10. Com efeito, a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação.

Cuida-se, aliás, de fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

11. Não é por outro motivo que o art. 1º da Lei nº 4.864/65 autoriza os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo a prever a correção monetária da dívida, com o consequente reajustamento das prestações mensais de amortização.

12. No mesmo sentido, o art. 46 da Lei nº 10.931/04, que admite, nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, a estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

13. Nesse contexto, salvo melhor juízo, o fato de o vendedor encontrar-se em mora no cumprimento da sua obrigação – no caso a entrega do imóvel –



não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexistente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos.

14. Em outras palavras, o prejuízo decorrente do atraso na conclusão da obra não guarda correspondência como o valor da correção monetária do saldo devedor para o período de inadimplência.

15. Há, pois, clara violação do comando do art. 944 do CC/02, segundo o qual a indenização deve ser calculada com base na extensão do dano. Da mesma forma, ofende-se o art. 395 do CC/02, que imputa ao contratante inadimplente a responsabilidade pelos prejuízos a que sua mora der causa.

16. Não se ignora tampouco se afasta o direito do comprador de ser ressarcido dos prejuízos decorrentes da mora do vendedor na entrega das chaves. Todavia, em consonância com os mencionados dispositivos legais, essa compensação deve corresponder ao efetivo dano suportado, inclusive de sorte a manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

17. Assim é que, em situações como a dos autos, a parte prejudicada pode requerer, por exemplo, indenização correspondente ao aluguel pago (ou que seria recebido) durante o período de atraso na entrega do imóvel – o que, aliás, foi requerido nos autos principais – ou até mesmo a suspensão do pagamento do saldo devedor até que haja a purgação da mora; enfim pretensões que possuam efetiva equivalência econômica com a inadimplência do outro contratante.

18. Note-se, por oportuno, que a imposição de indenizações desprovidas de equivalência econômica induz desequilíbrio do próprio contrato e o conseqüente enriquecimento se causa de uma das partes. Embora não se possa determinar de antemão qual dos contratantes será prejudicado – o que dependerá das circunstâncias presentes em cada caso (duração da mora, valor do saldo devedor, índice de correção monetária etc.) – fato é que o equilíbrio econômico-financeiro do contrato será afetado, beneficiando-se uma das partes em detrimento da outra.

19. Dessa forma, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora. (...) (grifo nosso)

Desta forma, diante do reconhecimento de que a correção monetária do saldo devedor é apenas um mero fator de atualização da moeda, bem ainda, que seu afastamento altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, a reforma da decisão agravada neste ponto é medida que se impõe.

Quanto ao índice a ser adotado na correção monetária do saldo devedor, novamente remeto esta análise ao julgamento no REsp nº 1.454.139-RJ, da lavra da Min. Nancy Andrighi, ao norte mencionado, para transcrever o seguinte trecho:

(...) 21. O INCC é um dos 03 componentes do Índice Geral de Preços – IGP-M, com um peso de 10%. Os outros são o Índice de Preços ao Consumidor – IPC (com peso de 30%) o Índice de Preços no Atacado – IPA (com peso de



60%). É elaborado pela Fundação Getúlio Vargas e afere, mês a mês, os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população.

22. Diante disso, consoante já decidiu o STJ, não se aplica o INCC como índice de correção após à entrega da obra (AgRg no REsp 579.160/DF, 4ª Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe de 25.10.2012. No mesmo sentido: AgRg no Ag 1.349.113/PE, 3ª Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, DJe de 19.08.2011).

23. Seguindo nessa mesma linha de raciocínio e considerando que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora, afigura-se igualmente inaplicável o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra.

24. Por outro lado, partindo da premissa fixada adrede – de que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda – também não se mostra razoável deixar o saldo devedor sem nenhuma correção, salvo nas hipóteses em que o mencionado atraso derivar de comprovada má-fé da construtora.

25. Assim, a solução adequada ao reequilíbrio da relação contratual deve ser a substituição do INCC pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos – salvo se o INCC for menor.

26. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. (...)

Contudo, conforme também já decidido pelo STJ, não obstante ter se reconhecido a necessidade de manter a correção do saldo devedor, e considerando que os apelados não podem ser prejudicados pelo descumprimento contratual da construtora apelante referente ao prazo pactuado para a entrega do imóvel, se torna inaplicável o INCC, previsto em contrato, para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra, de modo que a solução adequada para reequilibrar a relação contratual deve ser a substituição do INCC pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE, salvo se o INCC for menor.

Logo, de acordo com o julgamento alhures, escoreita a aplicação do INCC como índice de correção do saldo devedor durante o prazo em que perdurar a obra, até o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, pois além de ser o índice que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, como é o caso dos autos, está expressamente previsto no contrato celebrado entre as partes.

Entretanto, após o transcurso da data limite para entrega da obra, já incluído o prazo de tolerância, o INCC deve ser substituído pelo IPCA, salvo se o INCC for menor.



No mesmo sentido colaciono os seguintes julgados deste TJPA:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES.

1. Recurso em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor traduz ausência de equivalência econômica entre as duas: obrigações/direitos. O melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora desde que ausente má-fé da construtora.
2. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.
3. Recurso provido. Á unanimidade. (201430077178, 135542, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 03/07/2014, Publicado em 07/07/2014)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO E PROVA INEQUÍVOCA VERIFICADA. INSCRIÇÃO DO AUTOR NOS CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. IMPOSSIBILIDADE. LÍCITA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ CORREÇÃO MONETÁRIA. MORA DA CONSTRUTORA INICIADA APÓS O EUXARIMENTO DOS DIAS DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. INDISPENSABILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A previsão de forma incondicionada de prorrogação do prazo para entrega da unidade, prevista na cláusula 3.2, configura clara abusividade, pois ameniza a responsabilidade da agravante por descumprimento no prazo da entrega da obra inicialmente estipulado (janeiro/2012), prorrogando por muito tempo a entrega, que primeiro foi por 180 dias e a previsão de novas prorrogações para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, o que coloca o agravado em total desvantagem, incompatível com a boa-fé ou a equidade, em patente afronta ao art.51, incisos I, IV, IX, XV do Código de Defesa do Consumidor.
2. É lícita a cláusula contratual que prevê a correção monetária, pois a atualização do valor da moeda não implica em ocorrência de onerosidade excessiva tampouco em acréscimo, tendo como fim atualizar o valor da obrigação. A correção monetária deve ser mantida com base no INCC (Índice de Custo da Construção Civil), que acompanha as variações do custo da matéria-prima e a sua utilização é admitida no período antecedente a entrega do imóvel.
3. Reconhecida a legalidade da correção monetária do saldo devedor do imóvel pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), até a obtenção do habite-se (término da construção), quando deve ser substituído pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), bem como a mora da construtora iniciada após o decurso dos 180 dias previstos na clausula 3.2 da promessa



de compra e venda, qual seja, julho/2012.

3. É reconhecida a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, uma vez que o pagamento destas parcelas é uma medida de direito que se impõe, já que a inexigibilidade dessas parcelas acarretará prejuízos à construtora agravante, que necessita do pagamento das parcelas avençadas para dar seguimento à obra, não sendo razoável dispensar o pagamento dessas.

4. Face a hipossuficiência do agravado em relação a empresa agravante, mantém-se a obrigação de a ré se abster de inscrever o autor nos cadastros restritivos de crédito e protesto, e caso tenha inscrito proceda ao cancelamento definitivo da inscrição, no prazo de 72 (setenta e dias) horas, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

5. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido. (201330092490, 121516, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 20/06/2013, Publicado em 01/07/2013)

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ENTREGA DO HABITE-SE E TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL. ANÁLISE PREJUDICADA. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS PREJUÍZOS FINANCEIROS. RESSARCIMENTO. PROVA INEQUÍVOCA, VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E FUNDADO RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. PRESENTES. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. DETERMINAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ. 1- A entrega do habite-se e o efetivo recebimento do imóvel em questão pelos agravados, sequer haviam ocorrido à época em que foi proferida a decisão agravada. Logo, não há como levar em consideração tais fatos, já que não contribuíram para a formação do convencimento do Juízo sobre os requisitos necessários ao deferimento do pleito de tutela antecipada formulado pelos autores/agravados; 2- A alegação de ausência de mão de obra, greve e chuva não configuram força maior capaz de eximir a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, haja vista sua previsibilidade, além de que o risco do empreendido não pode ser compartilhado com o consumidor. 3- O contrato de aluguel e os respectivos comprovantes de pagamento são provas inequívocas da verossimilhança das alegações dos autores/agravados, em sede de tutela antecipada, quanto ao direito de ressarcimento dos prejuízos financeiros que serão suportados por conta da mora na entrega do bem imóvel adquirido da agravante; 4- O fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação em favor dos agravados configura-se diante dos prejuízos despendidos com o pagamento de alugueis de sua moradia, onde residem enquanto aguardam a entrega efetiva do empreendimento, e cuja mora não lhes pode ser atribuída em decorrência do atraso na entrega do imóvel pela construtora agravante; 5- Diante do reconhecimento, pelo STJ, de que a correção monetária do saldo devedor é apenas um mero fator de atualização da moeda, bem ainda, que seu afastamento altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, deve ser reformada a decisão agravada, para determinar que seja aplicado o INCC, previsto em contrato, para correção do saldo devedor até a data limite para entrega da obra, e a após,



deve ser substituído pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ? IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE, salvo se o INCC for menor; 6- Recurso conhecido e parcialmente provido, apenas para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até abril de 2011, e a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação. No mais, mantendo-se a decisão agravada. (2015.01557951-07, 145.776, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-05-04, Publicado em 2015-05-11)

Assim, merece reforma a sentença quanto ao ponto, apenas para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, e a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação.

7. DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. DA HIPOSSUFICIÊNCIA DO CONSUIDOR:

Alega a construtora apelante que o apelado não demonstrou a condição de hipossuficiente, sendo indevida a inversão do ônus probatório deferido em 1ª Instância.

Todavia, reputo manifestamente improcedente o argumento, porquanto aplicável o CDC na espécie, sendo o consumidor considerado a parte mais fraca na relação processual e de consumo, entendendo corretamente o magistrado de piso pela possibilidade de inversão do ônus da prova, na forma do art. 6º, VIII do CDC.

8. DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA:

Finalmente, em razão da vertente decisão afasta-se a sucumbência recíproca, eis que andou bem o juízo a quo ao reconhecer que o decaimento fora mínimo (art. 21, parágrafo único, do CPC).

Portanto, deve ser mantida a sentença quanto ao ponto.

9. DO DISPOSITIVO:

Ante o exposto, conheço e dou parcial provimento ao apelo, apenas para restabelecer a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, e a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação. No mais, mantida integralmente a sentença, por seus



próprios termos.

É como voto.

Belém - PA, 03 de abril de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora