



ACÓRDÃO N° DJE:
APELAÇÃO CÍVEL N°. 0006907-09.2014.8.14.0301
APELANTE: CKOM ENGENHARIA LTDA
APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO: DANIEL PANTOJA RAMALHO – OAB/PA 13.730
ADVOGADA: JULIANA SANTA BRIGIDA BINTENCOURT – OAB/PA 14.373
ADVOGADO: AMAIAMA LAMARÃO JOSAPHAT – OAB/PA 21.117-B
APELADA: STELA ANGÉLICA DA COSTA BRITO
ADVOGADO: JOSÉ MARINHO GEMAQUE JÚNIOR – OAB/PA 8.955
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA
RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE – ATRASO DE OBRA QUE SE CARACTERIZA APÓS O EXAURIMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDO EM CONTRATO PARA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA – VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS – GREVE DE TRABALHADORES DA CONSTRUÇÃO CÍVEL – PREVISIBILIDADE – CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADO – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 – PATAMAR RAZOÁVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – CULPA EXCLUSIVA DAS CONSTRUTORAS APELANTES – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – SÚMULA 543 DO STJ – ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA – SUBSTITUIÇÃO DO INCC PARA O IPCA – POSSIBILIDADE – JURISPRUDÊNCIA DO STJ – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – 20% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO – DIVISÃO SOLIDARIA ENTRE AS APELANTES – RAZOABILIDADE – SENTENÇA ESCORREITA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1 – Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias; a ocorrência de caso fortuito ou de força maior a elidir a responsabilidade das apelantes; a ocorrência ou não dano moral; a minoração do quantum indenizatório; a retenção de valores relativos a taxa administrativa da hipótese de rescisão do contrato; a impossibilidade de substituição do índice de correção INCC pelo IPCA; bem como a redução dos honorários advocatícios.

2 – Com efeito, a sentença recorrida não foi afastada a legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, mas, contrariamente, confirmada sua validade e incidência, outrossim, verifica-se inexistir no ajuste qualquer menção a suposta cláusula de tolerância de 90 (noventa) dias para as hipóteses de caso fortuito e força maior.

3 – Não elide o inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega da obra, a alegada carência de mão de obra, paralisações, greve de trabalhadores da construção civil e ausência de material, visto que tais ocorrências são previsíveis e, integram o risco da atividade do incorporador



ou da construtora.

4 – O Descumprimento, injustificado do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, exaurindo inclusive o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, é elemento caracterizador de dano extrapatrimonial.

5 – Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso injustificado de obra que ultrapassa o mero dissabor, revelando-se, adequado o quantum indenizatório fixado na sentença recorrida no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

6 – Acerca da rescisão do ajuste, resta incontroverso nos autos a responsabilidade das apelantes pelo atraso na entrega do imóvel por período que ultrapassa a própria cláusula de tolerância prevista em contrato, o que justifica sua rescisão com restituição integral das parcelas pagas pela apelada, nos termos da Súmula 543 do STJ.

7 – Em relação a correção monetária do saldo devedor, o STJ pacificou o entendimento de que deve ocorrer a substituição do INCC para o IPCA (salvo se o INCC for menor) a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, por considerar ser a maneira mais acertada de dirimir a questão, sem prejudicar nenhuma das partes.

8 – Por fim, considerando-se o princípio da razoabilidade e os requisitos esses previstos no citado § 2º do art. 85 do NCPC, tenho que o valor fixado a título de honorários advocatícios, 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, a ser suportado solidariamente entre as apelantes revela-se adequado in casu.

9 – Ademais, irrepreensível demonstra-se a sentença vergastada, razão pela qual deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

10 – Recurso de Apelação Conhecido e Desprovido, mantendo a sentença vergastada em todos os seus termos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na Sessão Ordinária realizada em 11 de dezembro de 2018, na presença do Exmo. Representante da Doutra Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao recurso de Apelação, nos termos do voto da Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora Relatora



APELAÇÃO CÍVEL N°. 0006907-09.2014.8.14.0301
APELANTE: CKOM ENGENHARIA LTDA
APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO: DANIEL PANTOJA RAMALHO – OAB/PA 13.730
ADVOGADA: JULIANA SANTA BRIGIDA BINTENCOURT – OAB/PA 14.373
ADVOGADO: AMAIAMA LAMARÃO JOSAPHAT – OAB/PA 21.117-B
APELADA: STELA ANGÉLICA DA COSTA BRITO
ADVOGADO: JOSÉ MARINHO GEMAQUE JÚNIOR – OAB/PA 8.955
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA
RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO CÍVEL interposto por CKOM ENGENHARIA LTDA., e META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inconformadas com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 7ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, ajuizada contra si por STELA ANGÉLICA DA COSTA BRITO, julgou parcialmente procedente a pretensão espositada na inicial.

Em sua exordial (fls. 02-09), narra a autora/apelada ter celebrado em 26/06/2007, contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, referente a unidade imobiliária n. 503 do empreendimento Porto de Dover no montante total de R\$ 137.340,00 (cento e trinta e sete mil, trezentos e quarenta reais).

Afirmou que o imóvel em questão não foi entregue pelas requeridas no prazo avençado, bem como que mesmo cumprindo com todos os pagamentos pactuados e obrigações assumidas, foi surpreendida ao comparecer com atraso de 15 (quinze) dias do prazo para financiamento estipulado no ofício foi informada pelas requeridas que o contrato havia sido rescindido.

Pleiteou, assim, a rescisão do contrato, com a anulação de cláusulas



consideradas abusivas; a devolução dos valores pagos pela autora no importe de R\$ 60.968,33 (sessenta mil, novecentos e sessenta e oito reais e trinta e três centavos); a condenação das requeridas ao pagamento de indenização por danos morais; inversão do ônus da prova e condenação por custas processuais e honorários advocatícios na razão de 20% sobre o valor da condenação.

Juntou a requerente, documentos às fls. 10-88 dos autos.

Em contestação (fls. 108-127), aduziram as requeridas a validade das cláusulas contratuais pactuadas; a ausência de responsabilidade pelo atraso da obra, que decorreria de caso fortuito proveniente da crise financeira e do elevado índice de inadimplência; alegaram que rescindido o contrato deve ser estipulado o percentual de 25% de retenção à título de taxa administrativa; bem como que a devolução dos valores seja parcelada; e, por fim, a improcedência do pedido de indenização a título de danos morais.

Em sede de audiência (fl. 130), restou infrutífera a tentativa de conciliação, deferindo, outrossim, o juízo ad quo o pedido de inversão do ônus da prova.

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (fls. 133-135), que julgou parcialmente procedente os pedidos autorais, para declarar rescindido o contrato em epígrafe com a restituição integral dos valores pagos devidamente atualizados; reconhecer o atraso na entrega da obra condenando as requeridas solidariamente ao pagamento R\$ 10.000,00 (dez mil reais) à título de danos morais, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE; e, condenar, ainda, as requeridas ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da condenação.

Inconformadas, as requeridas CKOM ENGENHARIA LTDA., e META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., interpuseram Recurso de Apelação (fls. 136-149).

Alegam, inicialmente, a legalidade da cláusula contratual de tolerância que estabeleceu a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da obra em 180 (cento e oitenta) dias, mais 90 (noventa) dias nas hipóteses de caso fortuito e força maior.

Aduzem inexistir responsabilidade das construtoras/apelantes pelo atraso na conclusão da obra, face a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, quais sejam, paralisações, greve de trabalhadores da construção civil, ausência de material e de mão de obra qualificada.

Arrazoam, que a rescisão do ajuste não é motivada por nenhum ato das apelantes, mas sim por mera opção do apelada, sendo incabível a devolução integral dos valores pagos, sem se descontar o montante relativo as despesas administrativas.

Arguem ser equivocado a substituição do índice de correção previsto em contrato INCC pelo IPCA, visto que aquele seria o mais adequado para o reajuste monetário por refletir com fidelidade os custos da construção civil.

Argumentam que a requerente/apelada não conseguiu demonstrar de que forma o eventual atraso na conclusão das obras do imóvel teria lhe ensejado dano extrapatrimonial e não apenas mero aborrecimento, bem como que o quantum indenizatório fixado a esse título seria exacerbado.

Sustentam, ainda, o percentual fixado à título de honorários advocatícios



não observou o critério da razoabilidade, pugnando por sua minoração para o patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Em contrarrazões (fls. 158-161), aduz a requerente/apelada não assistirem razão as apelantes em suas alegações, pugnando pelo desprovimento do recurso de apelação e, por conseguinte, que seja mantida in totum a sentença vergastada.

Após regular distribuição, coube-me a relatoria do feito (fl. 164).

Instadas as partes sobre a possibilidade de conciliação (fls. 166), manifestou-se a apelada, apresentado proposta de acordo (fl. 167), entretanto, intimada as partes apelantes (fl. 169), quedaram-se essas inertes (fl. 170).

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em pauta para julgamento.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pelos apelantes, tenho-os como regularmente



constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço dos recursos, passando a proferir voto.

INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL

Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, os recursos em exame serão apreciados sob a égide do Código de Processo Civil de 1973, visto que a vergasta decisão foi publicada anteriormente à vigência do Novo Diploma Processual Civil.

QUESTÕES PRELIMINARES

Face a ausência de questões preliminares, atenho-me ao exame de mérito da demanda.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias; a ocorrência de caso fortuito ou de força maior a elidir a responsabilidade das apelantes; a ocorrência ou não dano moral; a minoração do quantum indenizatório; a retenção de valores relativos a taxa administrativa da hipótese de rescisão do contrato; a impossibilidade de substituição do índice de correção INCC pelo IPCA; bem como a redução dos honorários advocatícios.

Consta das razões deduzidas pela ora apelante a legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, mais 90 (noventa) dias nas hipóteses de caso fortuito e força maior; inexistir responsabilidade das construtoras/apelantes pelo atraso na conclusão da obra, face a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, quais sejam, paralisações, greve de trabalhadores da construção civil, ausência de material e de mão de obra qualificada; que a rescisão do ajuste não é motivada por nenhum ato das apelantes, mas sim por mera opção do apelada, sendo incabível a devolução integral dos valores pagos, sem se descontar o montante relativo as despesas administrativas; consta, ainda, ser equivocada a substituição do índice de correção previsto em contrato INCC pelo IPCA, visto que aquele seria o mais adequado para o reajuste monetário por refletir com fidelidade os custos da construção civil; que a requerente/apelada não conseguiu demonstrar de que forma o eventual atraso na conclusão das obras do imóvel teria lhe ensejado dano extrapatrimonial e não apenas mero aborrecimento, bem como que o quantum indenizatório fixado a esse título seria exacerbado; e, por fim, que o percentual fixado à título de honorários advocatícios não observou o critério da razoabilidade, pugnando por sua minoração para o patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Da Cláusula de Tolerância

Prima facie, acerca das cláusulas de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, sabe-se que o contrato referente a aquisição de unidade imobiliária, como



no caso em comento, materializa uma relação entre as partes de natureza consumerista. Assim, tratando-se de relação de consumo, é vedada a estipulação de cláusula contratual que imponha ao consumidor ônus sobremodo desvantajoso em relação ao fornecedor e implique em desequilíbrio na relação contratual, nos termos do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Outrossim, não se evidencia ilegal a previsão em contrato de cláusula de tolerância que prevê o elastecimento do prazo para entrega do imóvel pelo período de 180 (cento e oitenta) dias, visto que além de se tratar de prática comum no âmbito imobiliário, considerando os inúmeros fatores a ensejarem alterações no andamento da edificação, tais como intempéries, atraso por parte dos fornecedores de materiais, imprevistos inerentes a execução da obra, considera-se, ainda, que nessa hipótese tal possibilidade de prorrogação teria sido livremente pactuada pelos contratantes.

Este é o entendimento adotado por este Egrégio Tribunal, conforme julgado, in verbis:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA JUNTO AS CONSTRUTORAS RÉS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES NO MONTANTE DE R\$ 1100,00 (MIL E CEM REAIS) POR MÊS DE ATRASO E DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 11.820,00 (onze mil oitocentos e vinte reais.[...]. PELO TEMPO QUE A RECORRIDA DEIXOU DE USUFRUIR DO IMÓVEL, EM VISTA DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ATUALMENTE TODOS OS CONTRATOS, INDISTINTAMENTE, PREVEEM CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA DATA DE ENTREGA, QUE, EM REGRA, É DE ATÉ 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, PRAZO ESTE ENTENDIDO COMO RAZOÁVEL PELA JURISPRUDÊNCIA DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL. RAZÃO AS APELANTES QUANTO A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2017.01081387-15, 171.886, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-13, Publicado em 2017-03-21). (Grifei).

Da mesma forma tem se posicionado a jurisprudência dos demais Tribunais pátrios:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLAUSULA COM PREVISÃO DE MAIS DE UM PRAZO. INTERPRETAÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE TOLERANCIA. VALIDADE. MORA CONFIGURADA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. 1. Na existência de cláusula contratual que estabelece mais de um prazo para a entrega do imóvel, esta deve ser interpretada de maneira mais favorável ao consumidor, à luz do artigo 47 do CDC. 2. É válida a cláusula de tolerância de 180 dias prevista contratualmente, porquanto a construção civil, comumente, se depara com imprevistos referentes à mão de obra, fornecimento de materiais, dentre outros, razão pela qual não se vislumbra abusividade na referida cláusula de prorrogação quanto ao prazo de entrega da obra. 3. Aplica-se a presunção de dano ao adquirente, nas hipóteses em que a entrega de imóvel não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador suportou lesão em seu patrimônio, devendo ser,



portanto, ressarcido financeiramente. 4. O atraso na entrega do imóvel, por fato atribuível à construtora, confere ao promitente-comprador o direito à indenização por lucros cessantes decorrentes da não fruição do bem no período da mora da promitente-vendedora. 5. Recurso parcialmente provido.

(TJ-DF - APC: 20130710098369 DF 0009496-12.2013.8.07.0007, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Data de Julgamento: 11/03/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 19/03/2015). (Grifei).

RECURSO INOMINADO. IMOBILIÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA POR PRAZO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA (180 DIAS) CONTRATADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. LEGALIDADE. DANOS MATERIAIS CONFIGURADOS. CLÁUSULA PENAL UNILATERAL. INVERSÃO DA MULTA LIMITADA A 2%. ART. 51, INCISO XII DO CDC. O prazo estabelecido para a entrega do imóvel foi em 30/03/2012 (fl. 24), com previsão de tolerância de 180 dias (fls. 36). Assim, verifica-se que a parte recorrida detinha expectativa receber o bem em setembro de 2012, tendo sido entregue somente em 07/06/2013 (fl. 101). Tendo em vista a complexidade da obrigação da contratada (execução de obra), a estipulação de prazo de 180 dias de tolerância para seu cumprimento mostra-se legítima e razoável, uma vez que decorre da previsibilidade ocorrências de contratemplos inerentes à atividade da construção civil. Não obstante a legalidade da cláusula de tolerância de prazo, o atraso, no caso concreto, resta configurado a partir de 30/09/2012, impondo-se à recorrida o dever de indenizar os prejuízos sofridos pela recorrente no período de 30/09/2012 a 07/06/2013, sobretudo em razão da comprovada necessidade de aluguel de imóvel no período. [...]. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-RS - Recurso Cível: 71004636973 RS, Relator: Fabiana Zilles, Data de Julgamento: 30/09/2014, Primeira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/10/2014). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APELO 1: CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - LEGALIDADE - PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE NÃO ULTRAPASSOU O MERO DISSABOR - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - RESTITUIÇÃO NA FORMA SIMPLES, ANTE A AUSÊNCIA DE PROVA DE MÁ-FÉ - RECURSO NÃO PROVIDO. APELO 2: LEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ QUANTO AO PLEITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM CORRETAGEM - DESPESA DE RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA, QUE EFETIVAMENTE CONTRATOU OS SERVIÇOS DO CORRETOR PARA INTERMEDIAR AS VENDAS - DANOS MATERIAIS - LUCROS CESSANTES - REPARAÇÃO DEVIDA, NA FORMA DE ALUGUERES - PREJUÍZO PRESUMIDO - INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL DE 2% E JUROS DE MORA POR INADIMPLEMENTO - DESCABIMENTO - AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL - EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - PLEITO DE MINORAÇÃO - NÃO CABIMENTO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. É lícita a cláusula de tolerância que estabelece o prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, independentemente de comprovação de caso fortuito ou força maior. 2. Em que pese a expectativa frustrada pelo inadimplemento ser apta a trazer abalo emocional, o atraso na entrega pelo prazo de 2 meses não se afigura como abalo psíquico ensejador de dano moral. (TJ-PR - APL: 13611631 PR 1361163-1 (Acórdão), Relator: Prestes Mattar, Data de Julgamento: 16/06/2015, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1594 29/06/2015). (Grifei).



Deste modo, o exame da ocorrência ou não de atraso na entrega da unidade imobiliária a originar a rescisão do ajuste por inadimplemento contratual das construtoras, bem como a indenização à título de danos morais, deve levar em conta o esgotamento do prazo inicial, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias que no Contrato de Promessa de Compra e Venda (fls. 17-28) pactuado entre as partes encontra-se previsto na 10.1. (fl. 23).

Destaca-se, entretanto, que na sentença recorrida o juízo ad quo não afastou a legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, mas, contrariamente, confirmou sua validade e incidência in casu.

Noutra ponta, depreende-se, ainda, inexistir no ajuste qualquer menção a suposta cláusula de tolerância de 90 (noventa) dias para as hipóteses de caso fortuito e força maior que estaria prevista no Item 10.2 do Contrato, visto que o referido Item disciplina questão diversa, outrossim, ainda que previsto a aludida disposição não seria válida, haja vista que a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias já se presta a esse objetivo.

Do Caso Fortuito e de Força Maior

Acerca da alegação de inexistir responsabilidade das construtoras/apelantes pelo atraso na conclusão da obra, face a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, quais sejam, paralisações, greve de trabalhadores da construção civil, ausência de material e de mão de obra qualificada, impõe-se fazer algumas ponderações.

Ladeando a assente divergência doutrinária que cerca a definição da ocorrência de caso fortuito ou de força maior, sobretudo, entre as doutrinas civilista e administrativista, resta cõgnito que o elemento comum entre eles é a imprevisibilidade, ou seja, o fato ocorrido para ser considerado caso fortuito ou de força maior deve ser indispensavelmente imprevisível.

Nas palavras do eminente jurista José dos Santos Carvalho Filho:

São fatos imprevisíveis aqueles eventos que constituem o que a doutrina tem denominado de força maior e de caso fortuito. Não distinguiremos estas categorias, visto que há grande divergência doutrinária na caracterização de cada um dos eventos. Alguns autores entendem que a força maior é o acontecimento originário da vontade do homem, como é o caso da greve, por exemplo, sendo o caso fortuito o evento produzido pela natureza, como os terremotos, as tempestades, os raios e os trovões.

(CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. 11^a. ed. p. 458).

Outrossim, não elide o inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega da obra, a alegada carência de mão de obra, paralisações, greve de trabalhadores da construção civil e ausência de material. Tal ocorrência é previsível e integra o risco da atividade do incorporador ou da construtora, de modo que as apelantes devem estar prontas para enfrentá-las, até porque dispõe de razoável prazo de tolerância.

Nesse sentido, vejamos o posicionamento da jurisprudência pátria:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES. HONORÁRIOS DE



SUCUMBÊNCIA. MULTA CPC/73 475-J. 1. O injustificável atraso na entrega do imóvel, computado o prazo de tolerância, enseja a resolução do negócio com o retorno das partes ao estado anterior. 2. Chuvas, greves, carência de mão de obra e burocracia de órgãos públicos não configuram caso fortuito nem motivo de força maior, pois previsíveis e inerentes aos riscos do negócio. 3. Incorporador inadimplente não tem direito a retenção de valores. 4. Em caso de sentença desconstitutiva e condenatória, os honorários devem ser fixados conforme o CPC/73 20, § 3º. 5. O termo inicial para a contagem do prazo quinzenal disposto no CPC/73 475-J é o da intimação para o pagamento.

(TJ-DF 20140111738639 DF 0043925-86.2014.8.07.0001, Relator: FERNANDO HABIBE, Data de Julgamento: 16/08/2017, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 05/09/2017). (Grifei).

APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONVERTIDO EM RETIVO. NÃO CONHECIDO. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO EXPRESSO. MÉRITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS. CHUVAS. GREVE. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. SITUAÇÕES INERENTES À PRÓPRIA ATIVIDADE. LUCRO CESSANTE. DESNECESSIDADE DE PROVA. MULTA POR ATRASO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO CONTRATO. INVIABILIDADE. SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. RECOMPOSIÇÃO DO VALOR DA MOEDA. AUSÊNCIA DE ACRÉSCIMOS AO CREDOR. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Consoante inteligência do artigo 523, 1º do Código de Processo Civil, não deve ser conhecido o Agravo de instrumento interposto pela Apelante, o qual foi convertido em agravo retido por este Tribunal de Justiça (fls. 171/172v), pois não houve requerimento expresso para sua apreciação em preliminar de apelação; 2. A suposta ocorrência de chuvas, greves e ausência de mão de obra qualificada não configuram hipóteses de caso fortuito ou força maior, porquanto são situações previsíveis e inerentes à atividade da Construtora. Assim, demonstrada a responsabilidade da Construtora pelo atraso, deve o adquirente ser indenizado; 3. O atraso na entrega do imóvel gera danos aos compradores e, por isso, os lucros cessantes, nesses casos, não necessitam de comprovação dos prejuízos, existindo a sua presunção. Precedentes do STJ; [...] Recurso parcialmente provido.

(TJ-PE - APL: 4150816 PE, Relator: Stênio José de Sousa Neiva Coêlho, Data de Julgamento: 07/06/2016, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 21/06/2016). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. AFASTADOS. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS. HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Transcorrido o prazo estabelecido no contrato para entrega do imóvel e não tendo sido configurado caso fortuito ou de força maior, necessário entender-se pela inadimplência da construtora. 2. Os atrasos nos procedimentos de expedição de habite-se, bem como as alegações de falta de mão-de-obra e insumos estão inseridos no risco do empreendimento, não podendo ser repassados ao consumidor, ou utilizado como motivação para isentar as rés apelantes do atraso na entrega do empreendimento. 3. Decretada a resolução do contrato, as partes devem ser restabelecidas ao status quo ante. Se a rescisão é por culpa da incorporadora, deverá restituir todos os valores desembolsados pelo comprador, sem a possibilidade de dedução ou abatimento de qualquer montante



a título de cláusula penal ou arras. 4. A jurisprudência é pacífica no sentido de que o atraso na entrega da unidade imobiliária enseja indenização por lucros cessantes, pela impossibilidade de usar, usufruir, gozar e até dispor da coisa, assim considerada sua natureza e os frutos que são passíveis de gerar. Persiste a obrigação quanto ao pagamento de lucros cessantes, ainda que o consumidor pleiteie a rescisão contratual. 5. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida. (TJ-DF 20160710051244 DF 0004952-73.2016.8.07.0007, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, Data de Julgamento: 06/12/2017, 1ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 23/01/2018). (Grifei).

Destarte, considerando que os eventos descritos pelas apelantes como justificadores do atraso na entrega da obra não configuram hipótese de caso fortuito ou de força maior, não há que se falar de desconstituição da responsabilidade das recorrentes por esse motivo.

Do Dano Moral

No que concerne a alegação da apelante de que o descumprimento contratual configuraria mero dissabor, inexistindo lesão ao estado emocional, psíquico ou a personalidade dos requerentes/apelados, que justifique a fixação de indenização a título de dano moral. Cumpre destacar que a caracterização do dever de indenizar, condiciona-se, inafastavelmente, a presença dos elementos ensejadores da responsabilidade civil, quais sejam, o dano, o ato ilícito, e o nexo de causalidade entre ambos.

Noutras palavras, a indenização a título de dano extrapatrimonial, pressupõe a existência de três aspectos indispensáveis: a ilicitude do ato praticado, visto que os atos regulares de direito não ensejam reparação; o dano, ou seja, a efetiva lesão suportada pela vítima e o nexo causal, sendo este a relação entre os dois primeiros, o ato praticado e a lesão experimentada.

Nesse sentido, preleciona a doutrina civilista pátria:

"Consiste a responsabilidade civil na obrigação que tem uma pessoa - devedora - de reparar os danos causados a outra - credora - dentro das forças de seu patrimônio, em decorrência de um ato ilícito ou de uma infração contratual. Visa ela, pois, a recompor o patrimônio do lesado ou compensá-lo pelos danos sofridos, desde que comprovado o nexo causal entre o ato praticado e o prejuízo da vítima". (FELIPE, Jorge Franklin Alves. Indenização nas Obrigações por Ato Ilícito. 2. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 13).

O dano moral, portanto, é lesão que integra os direitos da personalidade, tal como o direito à vida, à liberdade, à intimidade, à privacidade, à honra (reputação), à imagem, à intelectualidade, à integridade física e psíquica, de forma mais ampla a dignidade da pessoa humana.

Nessa esteira, tem-se que configura dano moral aquela lesão que, excedendo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.



O diploma cível pátrio estabelece expressamente em seu art. 186, a possibilidade de reparação civil decorrente de ato ilícito, inclusive nas hipóteses em que o dano seja de caráter especificamente moral.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

No caso sub examine, o Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária firmado entre as partes em 26/06/2007 (fls. 17-28) estabeleceu como prazo de entrega da obra (Item 2.1) a data de 30/07/2009, entretanto, conforme notificação (fl. 43) da requerida/apelante Meta Empreendimentos Imobiliários Ltda., datada de 25/05/2012, a entrega da unidade habitacional da autora/apelada somente ocorreria em 30/06/2012. Dessa forma, considerando o aludido período, que perfaz aproximadamente 35 (trinta e cinco) meses, já se ultrapassa significativamente o termo originário para a entrega das chaves, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) de tolerância, restando, portanto, incontroverso nos autos a não entrega do imóvel adquirido pela autora/apelada na data apazada.

Com efeito, o inadimplemento contratual, consubstanciado na injustificada ausência de entrega do imóvel, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem dessa monta cria uma justa expectativa de uso pela adquirente, de forma que a sua frustração, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

Acerca da possibilidade de reconhecimento de dano moral quando do atraso pela construtora na entrega da obra, assim tem se posicionado este Egrégio Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR. JUNTADA DE DOCUMENTO NA APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CARACTERIZADO COMO DOCUMENTO NOVO NOS TERMOS DO ART. 397, CPC/73 (ART. 435 DO CPC). PRECLUSÃO CONFIGURADA. DOCUMENTO DESCONHECIDO. MÉRITO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPUGNADA. AUSÊNCIA DE PROVA DA ENTREGA EFETIVA DO LOTE ADQUIRIDO. MORA CARACTERIZADA. PREJUÍZO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTE DO STJ. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. DANO MORAL EXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA. Recurso conhecido e desprovido.

(2017.01834024-70, 174.393, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-08, Publicado em 2017-05-09) (Grifei).

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR PARTE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONTESTE QUE A RECORRIDA ARCOU COM TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO E, POR OUTRO LADO, DEIXOU DE USUFRUIR O BEM ADQUIRIDO NA DATA ACORDADA, O QUE SEM DÚVIDA CAUSOU-LHE PREJUÍZO FINANCEIRO, ESTANDO CONFIGURADO OS DANOS MATERIAIS. POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. QUANTOS AOS DANOS MORAIS, DESCABIDO SERIA IMAGINAR QUE O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SEM



MAIORES EXPLICAÇÕES, TENHA OCORRIDO SEM QUALQUER ABALO A AUTORA/APELADA, QUE DEPOSITOU NA RECORRENTE A CONFIABILIDADE DE UM NEGÓCIO JURÍDICO DOS MAIS SIGNIFICATIVOS, A AQUISIÇÃO DE SUA MORADIA. MERECE AINDA IMPORTÂNCIA O FATOR DA CHANCE PERDIDA, QUE IMPLICA NA FRUSTRAÇÃO DO NEGÓCIO ALMEJADO, ISTO É, NA NÃO CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO ESCOLHIDO, EM DETRIMENTO DE OUTROS. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 180 (cento e oitenta) dias. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR AFASTADO, DEVENDO SER REAJUSTADO PELO INCC (índice nacional de custo de construção). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(2017.01736900-54, 174.323, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-04-24, Publicado em 2017-05-04). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS REPRESENTADOS PELO (LUCRO CESSANTE). PREJUÍZOS PRESUMIDOS (PRECEDENTES - STJ). RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. A r. Sentença foi minudente ao explicitar na sua linha argumentativa. Examinou todos os pontos importantes para o deslinde da questão, expondo de forma clara e suficiente as razões de seu convencimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória arbitrada no importe de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento), ao mês desde a citação (art. 405 do Código de processo Civil) e correção monetária pelo INPC, desde a sentença, obedece aos parâmetros atinentes aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. (Precedentes). Dano Material representado pelo lucro cessante. A jurisprudência emanada dos Tribunais Pátrios dentre estes o Colendo STJ, é pacífica no sentido 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. Esta indenização corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação, e independe da finalidade afirmada pelos autores. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova. (Precedentes). A fixação de lucros cessantes nessas hipóteses de inadimplemento no atraso na entrega de imóvel encontra respaldo na jurisprudência pátria, que vem acolhendo diversas medidas de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de compra e venda de imóvel adquirido na planta, quando fica demasiadamente oneroso para uma das partes, por força da mora na entrega do imóvel pela outra, consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça e desta e. Corte TJP. Desse modo, correta a decisão que arbitrou lucros cessantes a título de alugueis, pois é prática comum do mercado imobiliário. A fixação referente a 0,5% do valor do bem (na época do atraso) desde o vencimento do prazo de entrega, considerada a prorrogação de 180 dias (em agosto de 2014), até a data da efetiva devolução do montante pago anteriormente, tendo em vista a rescisão contratual, atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, entendendo justa, não se afigurando exacerbado. Não merece acolhida a irresignação das Empresas Apelantes. À unanimidade, nos termos do voto do Relator, NEGOU PROVIMENTO ao recurso de apelação. Confirma-se na integralidade a r. sentença a quo, nos termos da fundamentação exposta.

(2017.02644652-73, 177.154, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-06-19, Publicado em 2017-06-26). (Grifei).

Revela-se, portanto, assente os prejuízos suportados pelas apeladas, sendo



evidente a frustração desta, que investiu seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel residencial, e passa longo lapso temporal sem receber o Bem, de modo que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial a compradora/apelada, sendo fato gerador de danos morais os sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Deste modo, entendo que ficou configurada a existência do abalo moral que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, não merecendo reparo a decisão atacada nesse ponto.

Do Quantum Indenizatório

Noutra ponta, é oportuno salientar que o quantum indenizatório fixado a título de dano moral no decisum a quo, demonstra-se razoável e proporcional a extensão do dano sofrido pela ora apelada.

Como é sabido, a justa definição do importe indenizatório a ser estabelecido em sede dano extrapatrimonial, é sempre uma questão de significativa complexidade, uma vez que inexistente critério objetivo para determinação exata do valor adequado a compensar a dor, o constrangimento, e as demais correlatas lesões a personalidade da pessoa atingida. Nesta senda, imperioso é o ensinamento de Teresa Ancona Lopes de Magalhães:

"A ofensa derivada de lesão a um direito da personalidade não pode ficar impune e, dentro do campo da responsabilidade civil, a sua reparação tem que ser a mais integral possível para que, caso não possam as coisas voltar ao estado em que se encontravam antes, tenha a vítima do dano, pelo menos alguma satisfação ou compensação e, dessa forma, possa ver minorado o seu padecimento".

(MAGALHÃES, Teresa Ancona Lopez de. O Dano Estético. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais).

Na verdade, o objetivo da indenização pecuniária decorrente de dano moral, não é repor um desfalque patrimonial, mas representar para o lesionado uma satisfação igualmente moral ou, que seja, psicologicamente capaz de neutralizar ou mitigar em parte o sofrimento impingido.

Como aponta com maestria a eminente civilista Maria Helena Diniz:

"A reparação do dano moral, em regra, é pecuniária, visando neutralizar os sentimentos negativos compensando-os com alegria. O dinheiro seria apenas um lenitivo, que facilitaria a aquisição de tudo aquilo que possa concorrer para trazer ao lesado uma compensação por seus sofrimentos.

(DINIZ, Maria Helena. Anotações. Código Civil anotado. São Paulo: Ed. Saraiva).

Inexistindo fundamento para a mensuração objetiva do quantum, deve o julgador arbitrá-lo mediante estimativa que considere a necessidade de, com a quantia, minorar a lesão imposta ao ofendido, sem, contudo, assentar-se em elementos unicamente subjetivos.

Impõe-se, assim, a adoção de critérios mínimos de balizamento para fixação do valor de indenização. Nessa esteira, a doutrina civilista hodierna, elenca além dos tradicionais elementos compensatório e punitivo, a necessidade de se aferir a gravidade do fato, a culpabilidade do agente, a possível culpa concorrente da vítima, a condição econômica do agente e as



condições pessoais do ofendido.

No caso em exame, conforme sobejamente abordado a autora/apelada adquiriu o imóvel com escopo de materializar o sonho da casa própria, sendo este frustrado pelo injustificado atraso da obra, que até o aforamento da ação originária não havia sido concluída.

Dessa maneira, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, ainda em atenção as peculiaridades do caso em análise, demonstra-se adequado o quantum indenizatório perfilhado na decisão recorrida, no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), encontrando-se, inclusive em consonância aos parâmetros estabelecidos por este Tribunal de Justiça em casos similares, conforme precedente in verbis:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS. ALEGAÇÃO DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE EM RAZÃO DO MAIOR ÍNDICE PLUVIOMÉTRICO DOS ÚLTIMOS 30 (TRINTA) ANOS. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. IMPROCEDÊNCIA. CONFIGURAÇÃO DO DANO EXTRAPATRIMONIAL. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. MINORAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES DA CORTE ESTADUAL. DECLARAÇÃO DE VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 939. RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. SENTENÇA REFORMADA PARA MINORAR A INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL PARA R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS). REDUÇÃO DO PERCENTUAL ARBITRADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES PARA 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR CONTRATO DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.

(2018.03348006-03, 194.487, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-08-20, Publicado em 2018-08-21). (Grifei).

Ademais, tem-se que o valor fixado em sentença, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pelos apelados.

Da Rescisão Contratual e Eventual Retenção de Valores

No que concerne à rescisão do contrato firmado entre as partes, resta assente que tal resilição ocorre por culpa exclusiva das requeridas/apelantes, conclusão que tem base na confirmação dos fatos declinados alhures, consequência de atraso de quase três anos para a entrega do imóvel adquirido, impondo-se o retorno das partes ao status quo ante, como forma de primar a boa fé objetiva.

Nesse diapasão, sendo inconteste a culpa das promitentes vendedoras pela rescisão do contrato, não há que se falar em aplicação de cláusula sancionatória de retenção de valores à título de taxa administrativa.

Cumprе destacar, que o Superior Tribunal de Justiça sumulou entendimento no sentido de que sendo a rescisão oriunda de culpa exclusiva do promitente vendedor, no caso em tela as construtoras apelantes, a restituição das parcelas pagas deve ser integral, senão vejamos:



Súmula n. 543 do STJ - 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.

Nesse sentido, vejamos entendimento perfilhado pela jurisprudência pátria acerca da matéria:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA ACIONADA PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO PROVADO. CONTRATO RESCINDIDO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA. DANO MORAL MINORADO. VALOR ARBITRADO EM DESACORDO COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE PARA REDUZIR O VALOR FIXADO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.

(TJ-BA - APL: 09617023420158050113, Relator: Maria de Fátima Silva Carvalho, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: 11/07/2018). (Grifei).

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N° 543 DO STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PARCELA QUE TAMBÉM DEVE SER INTEGRALMENTE RESTITUÍDA. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. TAXA SELIC. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A promitente vendedora, ao postergar a entrega do empreendimento para data posterior ao prazo estipulado em contrato, deu causa à resolução antecipada do negócio, devendo, portanto, restituir integralmente os valores antecipados pelo promitente comprador, na forma da súmula n° 543 do STJ 2. Uma vez evidenciada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão do contrato, o consumidor não deve ser penalizado pela sua falha, de modo que devem ser restituídos todos os valores antecipados pelo Agravado, incluindo-se a comissão de corretagem. 3. O Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas editou a Portaria 1.855/2016, segundo a qual, a partir de 11/01/2003, a taxa SELIC deve ser aplicada como índice para aplicação dos juros e correção monetária. 4. Agravo de instrumento conhecido e dar parcial provimento.

(TJ-AM 40014119520188040000 AM 4001411-95.2018.8.04.0000, Relator: Maria das Graças Pessoa Figueiredo, Data de Julgamento: 09/07/2018, Primeira Câmara Cível). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. CULPA DA INCORPORADORA. RESCISÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA ADQUIRENTE. ABATIMENTO. DESCABIMENTO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. I. Demonstrada a culpa exclusiva da incorporadora pela rescisão do contrato de promessa de compra e venda - por atraso na entrega de imóvel adquirido na planta -, descabida a aplicação de cláusula penal que prevê a retenção de parte dos valores pagos, que devem ser restituídos à promitente compradora. II. Presente o nexo causal entre a omissão das rés e a angústia, ansiedade e transtornos experimentados pela compradora, decorrentes do atraso injustificado da obra, inequívoca a existência



de dano extrapatrimonial. III. O quantum indenizatório deve ter o condão de prevenir, de modo que o ato lesivo não seja praticado novamente, bem como deve possuir um caráter pedagógico. Deve-se atentar, ainda, em juízo de razoabilidade, para a condição social da vítima e do causador do dano, da gravidade, natureza e repercussão da ofensa, assim como um exame do grau de reprovabilidade da conduta do ofensor, e de eventual contribuição da vítima ao evento danoso. Manutenção do valor fixado. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

(Apelação Cível N° 70062898929, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 26/03/2015). (Grifei).

CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RETENÇÃO. CLÁUSULA ABUSIVA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. 1. Configurado o atraso na conclusão das obras, patente o interesse de agir do autor ao demandar a indenização decorrente da mora contratual por parte da empresa construtora. 2. O consumidor, parte hipossuficiente na relação de consumo, não pode ser submetido a prorrogações e prazos indefinidos de entrega do produto, pois a escolha, no momento da compra, leva em consideração a data fixada na avença, quando terá a propriedade do bem para dela usar, gozar e dispor. 3. Comprovado fato constitutivo de seu direito, o autor faz jus à indenização por lucros cessantes. 4. O alegado excesso de chuvas não configura caso fortuito ou força maior, justamente por não se vislumbrar qualquer imprevisibilidade. Tal circunstância se insere no contexto do risco da obrigação assumida, sendo certo que, para eventualidades, dentro do contexto da previsibilidade, o contrato prevê expressamente o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias sem que a empresa incorra em mora. 5. Evidenciado que a construtora foi a responsável pela rescisão contratual, por não entregar o imóvel na data prevista na avença, não há que se falar em aplicação de cláusula contratual que prevê a retenção de elevado percentual no caso de desistência do negócio pelo promitente comprador. [...] 7. Recurso da apelante conhecido e parcialmente provido.

(TJ-DF - APC: 20140111573575, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, Data de Julgamento: 21/10/2015, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 29/10/2015). (Grifei).

Destarte, no caso dos autos resta demonstrada a responsabilidade das apelantes pelo atraso na entrega do imóvel por período que ultrapassa a própria cláusula de tolerância prevista em contrato o que justifica sua rescisão com restituição integral das parcelas pagas pela apelada.

Do Índice de Correção Monetária

Acerca do índice de correção monetária, sabe-se que esse se destina a garantir a atualização da moeda, face a sua desvalorização com o decurso do tempo, ou seja, a correção monetária tem o exclusivo escopo de repor o valor aquisitivo da moeda, assegurando a manutenção do equilíbrio contratual.

Em relação a correção monetária do saldo devedor, o STJ pacificou o entendimento de que deve ocorrer a substituição do INCC para o IPCA (salvo se o INCC for menor) a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, por considerar ser a maneira mais acertada de dirimir a questão, sem prejudicar nenhuma das partes.

Nesse sentido, destaca-se a ementa do Recurso Especial n. 1.454.139 - RJ



(2014/0044528-1), de relatoria da Ministra Nancy Andrichi, in verbis:

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. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04.

[...]

2. Recurso especial 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.

3. 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.

[...]

5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente 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.

6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere 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) 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. 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.

7. Recurso especial provido.

(REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014). (Grifei).

Dessa forma, o índice de correção a ser aplicado após exaurido o prazo final de entrega do imóvel, para fins de correção monetária, é o IPCA (índice Nacional de Preço ao Consumidor-Amplo), sendo este o indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários, consoante decidiu o juízo ad quo na sentença vergastada.

Dos Honorários Advocáticos

No que tange aos honorários advocatícios, verifica-se que houve condenação do apelado ao pagamento de quantia certa, de modo que sua fixação deve ser feita nos termos da primeira parte do § 2º do art. 85 do NCPC, segundo o qual:



Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

[...]

§ 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:

Nesse sentido, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, in verbis:

"Em se tratando de ação condenatória julgada procedente, o juiz fica adstrito aos limites legais, não podendo fixar os honorários em percentual inferior a 10% sobre o total da condenação, nem em percentual superior a 20% sobre a mesma base. Dentro dessa faixa, o magistrado é livre para atribuir o percentual da verba honorária, mas deve fundamentar sua decisão, dizendo por que adotou aquele percentual."

(NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 16ª ed. São Paulo: RT, 2016, p. 475).

Assim, considerando-se o princípio da razoabilidade e os requisitos esses previstos no citado § 2º do art. 85 do NCPC, tenho que o valor fixado a título de honorários advocatícios, 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, a ser suportado solidariamente entre as apelantes revela-se adequado in casu.

Ademais, irrepreensível demonstra-se a sentença vergastada, razão pela qual deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, CONHEÇO e NEGÓ PROVIMENTO ao presente Recurso de Apelação, mantendo a sentença vergastada em todas as suas disposições.

É como voto.

Belém, 11 de dezembro de 2018.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora