



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO**

ACÓRDÃO N. 203056 DJE: 29/4/2019.
APELAÇÃO CÍVEL N. 0002191-70.2013.8.14.0301
APELANTE: CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI
ADVOGADO: TIAGO NASSER SEFER – OAB/PA 16.420
APELADO: PAULO RAFAEL ABDON MORAES
APELADA: IVANA LETÍCIA TEIXEIRA MORARES
ADVOGADO: LUIS ANDRÉ BARRAL PINHEIRO – OAB/PA 13.7333
ADVOGADO: OFIR NOBRE DA SILVA NETTO – OAB/PA 18.383
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA
RELATORA: DESª. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – 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 – LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – ALUGUEIS FIXADOS EM 1% DO VALOR DO IMÓVEL – LEGALIDADE – VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA – 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 TOTAL FIXADO EM R\$15.000,00 (QUINZE MIL REAIS) – CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR – IMPOSSIBILIDADE – CORREÇÃO MONETÁRIA QUE APENAS REPOE PERDAS INFLACIONÁRIAS – SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE INCC PELO IPCA-IBGE – COMPENSAÇÃO INCABÍVEL NA HIPÓTESE – SENTENÇA QUE DEVE SER PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1 – Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias; a ausência de comprovação de fato ensejador de lucros cessantes; a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

impossibilidade de congelamento do saldo devedor; a ocorrência ou não dano moral; e a minoração do *quantum* indenizatório.

2 – Com efeito, não se revela abusiva a “cláusula de tolerância” de 180 (cento e oitenta) dias prevista em contrato, visto que além de se tratar de prática comum no âmbito imobiliário, considerando os inúmeros fatores a ensejar alterações no andamento da edificação, tal possibilidade de prorrogação foi livremente pactuada pelos contratantes, sendo sua legalidade entendimento pacífico na jurisprudência pátria, impondo-se a reforma do *decisum* recorrido nesse ponto.

3 – Acerca da fixação de lucros cessantes, impõe-se o reconhecimento da mora das construtoras, quando do atraso na entrega do bem além da tolerância contratual, configurada de plano a partir do encerramento deste, sendo devidos alugueis, a título de lucros cessantes, como medida objetiva de aferição daquilo que os compradores/apelados teriam obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

4 – Outrossim, a variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrada pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo das construtoras.

5 – 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.

6 – Impõe-se a compensação do dano moral por meio de indenização, em razão de atraso injustificado de obra que ultrapassa o mero dissabor, revelando-se, adequado o *quantum* indenizatório total fixado na sentença recorrida no montante de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

7 – Acerca do congelamento do saldo devedor, entende o STJ não ser possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora da construtora, isto porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa dos compradores, ora apelados.

8 – É razoável, entretanto, determinar que, no período de mora do incorporador, substitua-se tanto o índice da construção civil quanto o IGP-M (índice notoriamente atrelado à correção de alugueis e outros preços imobiliários), pelo IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete mais adequadamente a variação do custo de vida, salvo se o INCC for menor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

9 – Por fim, acerca do pedido de compensação entre os valores da condenação e o montante eventualmente devido pelos autores/apelados, insta esclarecer que a incidência do art. 368 do CC/2002 no caso em epigrafe, deve haver certeza quanto à existência e determinação quanto ao objeto de ambos.

10 – *In casu*, não se pode afirmar, peremptoriamente, nestes autos, que os apelados estão inadimplentes quanto ao cumprimento do contrato firmado entre as partes, pois não foi objeto específico de apreciação na ação de conhecimento, devendo o eventual inadimplemento contratual ser perseguido por via própria e adequada, sendo incabível a análise da questão no presente feito.

11 – Recurso de Apelação **Conhecido e Parcialmente Provido** para:

11.1 - Declarar a legalidade da cláusula de tolerância no limite de 180 (cento e oitenta) dias, sendo o exaurimento desta o marco inicial do efetivo atraso da obra, inclusive para incidência dos lucros cessantes; bem como para afastar o congelamento do saldo de devedor, determinando, ainda, a substituição do INCC pelo IPCA-IBGE como índice de correção monetária, mantendo, outrossim, o *decisum* vergastado em suas demais disposições.

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 23 de abril de 2019**, na presença do Exmo. Representante da Doutra Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER e DAR PARCIAL 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

Página 3 de 21

Fórum de: **BELÉM** Email:
Endereço:
CEP: Bairro: Fone:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto pela **CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI** inconformada com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da **AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS**, ajuizada contra si por

PAULO RAFAEL ABDON MORAES e **IVANA LETÍCIA TEIXEIRA MORAES**, julgou parcialmente procedente a pretensão esposada na inicial.

Em sua exordial (fls. 03-24), narram os autores/apelados terem adquirido em 02/05/2008, junto a requerida, a unidade 303 do empreendimento “Ed. Village Arcadia”, pelo valor de R\$245.000,00, previsto para ser entregue em março de 2012, destacando que, não obstante, o imóvel não foi entregue no tempo aprazado.

Pleitearam, assim, a condenação da requerida em obrigação de fazer, consubstanciada na entrega do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa; a declaração de nulidade da cláusula de tolerância fixada no contrato; a condenação da requerida em danos materiais, a título de lucros cessantes (alugueis) e em danos morais; bem como a devolver, em dobro, os valores pagos em razão da cobrança de tarifas que considera ilegais; e, por fim, o congelamento do saldo devedor.

Juntaram os autores, documentos às fls. 30-108 dos autos.

Em decisão interlocutória (fls. 117-118), indeferiu o juízo “*ad quo*” o pedido de tutela antecipada.

Em contestação (fls.133-157), aduz a requerida, em síntese, a impossibilidade do pedido relativo à obrigação de fazer, para entrega do imóvel pronto no prazo de 30 (trinta) dias; a inépcia da inicial; e a ilegitimidade da autora Ivana Letícia Teixeira Moraes. No mérito, defendeu a regularidade da cláusula de tolerância, a impossibilidade do congelamento da parcela relativa às chaves e a regularidade de sua atualização monetária, a impossibilidade de condenação em danos materiais por ausência de provas e a inexistência de danos morais.

Juntou a requerida, documentos as fls. 158-160 dos autos.

Em audiência preliminar (fls. 170), restou infrutífera a tentativa de acordo.

O feito seguiu seu trâmite regular até a prolação da sentença (fls. 229-234), que julgou parcialmente procedente os pedidos autorais para declarar a abusividade da cláusula de tolerância; determinar o congelamento do saldo devedor; condenar a requerida ao pagamento de lucros cessantes no percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel; condenar,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

ainda, ao pagamento de danos morais aos autores no importe total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e, por fim, condenar a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Dessa decisão, a construtora requerida opôs Embargos de Declaração (fls. 235-239), que foram rejeitados pelo juízo “*ad quo*” (fl. 240).

Inconformada, a requerida CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI interpôs Recurso de Apelação (fls. 242-264).

Argui 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.

Alega que os lucros cessantes não podem ser presumidos, sendo indispensável a sua comprovação pelos autores/apelados, como a perda de uma oportunidade ou desembolso para custear um imóvel.

Aduz a impossibilidade de congelamento do saldo devedor, visto inexistir ilegalidade na atualização monetária da parcela de financiamento através do INCC até a conclusão da obra.

Argumenta que os requerentes/apelados não conseguiram 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.

Sustenta que mantida a condenação, impõe-se a compensação entre os valores desta e os devidos pelos autores/apelados, nos termos do art. 368 do CC/2002.

Pleiteia, assim, o provimento do recurso apelatório para que seja reformada integralmente a sentença de piso julgando-se improcedente a pretensão autoral.

O prazo para a apresentação de contrarrazões decorreu *in albis* (fls. 270).

Após regular distribuição, coube-me a relatoria do feito (fl. 271).

Instada as partes sobre a possibilidade de conciliação (fl. 273), manifestaram-se os apelados (fl. 274) e a apelante (fl. 276), pleiteando pela designação de audiência.

Por sua vez, realizada audiência de conciliação em 11/05/2018, restou infrutífera a tentativa de acordo (fl. 280).

Em petição de fls. 282-292, apresentaram os autores/apelados, pedido cautelar incidental objetivando a imissão na posse do bem e a vinculação do valor consignado no processo n. 0324288-83.2016.8.14.0301 ao presente feito.

Em decisão de fls. 303-304, o pedido cautelar mencionado alhures foi inadmitido por esta relatora.

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



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora**

VOTO

JUIZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pela apelante, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL

Precipuaente, 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 deste, visto que a vergasta decisão foi publicada na vigência do Novo Diploma Processual Civil.

QUESTOES PRELIMINARES

Face ausência de questões preliminares, atendo-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 ausência de comprovação de fato ensejador de lucros cessantes; a impossibilidade de congelamento do saldo devedor; a ocorrência ou não dano moral; e a minoração do *quantum* indenizatório.

Consta das razões deduzidas pela ora apelante 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; que os lucros cessantes não podem ser presumidos, sendo indispensável a sua comprovação pelos autores/apelados; a impossibilidade de congelamento do saldo devedor, visto inexistir ilegalidade na atualização monetária da parcela de financiamento através do INCC até a conclusão da obra; bem como não terem os apelados demonstrado de que forma o eventual atraso na conclusão das obras do imóvel teriam lhe ensejado dano



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

extrapatrimonial e não apenas mero aborrecimento, e, que o *quantum* indenizatório fixado a esse título seria exacerbado.

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 exija do 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 ensejar 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).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

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.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

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).

Desse modo, o exame da ocorrência ou não de atraso na entrega da unidade imobiliária a originar inadimplemento contratual das construtoras, bem como a indenização à título de danos materiais e morais, deve levar em conta o exaurimento do prazo inicial, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, que no Contrato de Promessa



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

de Compra e Venda (fls. 34-40) pactuado entre as partes encontra-se previsto no Item 32 (fl. 37).

Dos Lucros Cessantes

Acerca da fixação de lucros cessantes, impõe-se o reconhecimento da mora da construtora, quando do atraso na entrega do bem além da tolerância contratual, configurada de plano a partir do encerramento deste, sendo devidos alugueis, a título de lucros cessantes, como medida objetiva de aferição daquilo que os compradores/apelados teriam obtido se a entrega tivesse sido tempestivamente efetuada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto a incidência de lucro cessante, quando derivados do atraso na entrega do imóvel, senão vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO COM APLICAÇÃO DE MULTA. 1. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes. 2. Agravo regimental a que se nega provimento com aplicação de multa
(AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014). (Grifei).

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

Outrossim, acerca da variação percentual entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel, é consagrado pela jurisprudência pátria como referencial para o cálculo dos alugueres que o adquirente do bem deixou de auferir por força do retardo da construtora, sem prejuízo, frisa-se da incidência da multa prevista em contrato.

Nesse sentido, recente julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. **1. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um apartamento, tendo o prazo se esgotado sem que a agravante realizasse a entrega do imóvel ao agravado. 2. Em função dessa violação contratual, o juízo a quo determinou às agravantes que pagassem, a título de lucros cessantes, 1% (um por cento) do valor do imóvel; determinou que fosse aplicada a taxa de correção pelo INCC ou IPCA, sobre o saldo devedor, sendo aplicado o menor; por fim, deferiu o pedido para que a os agravantes pagassem mensalmente 0,5% por cento do valor do imóvel, referente à cláusula penal, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais). 3. Agiu corretamente o juízo de primeiro grau ao deferir o pedido de tutela antecipada em relação ao pagamento de lucros cessantes, tendo em vista que o atraso na entrega do empreendimento é fato incontroverso e, portanto, a concessão da tutela para pagamento de lucros cessantes independe da demonstração de perigo de dano. 4. Em relação ao argumento de que no contrato já havia previsão de pagamento de 0,5% do preço da unidade e que, portanto, não caberia o pagamento de alugueis mensais, não se sustenta, pois tal previsão refere-se a cláusula penal, cuja natureza é distinta da dos lucros cessantes e portanto, podem cumular. 5. Considero justo e razoável o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual mantenho o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada. 6. As agravantes alegam a impossibilidade de substituição do índice de correção monetária, alegando que deve ser aplicado o INCC, por ser o índice contratualmente adotado. 7. Contudo, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do imóvel é cabível a utilização do IPCA, quando este é mais vantajoso para o consumidor em relação ao INCC. 8. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.** (2017.03777104-45, 180.167, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-08-08, Publicado em 2017-09-05). (Grifei).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

Destarte, adequada revela-se a fixação de lucro cessantes no caso em apreciação, não se evidenciando excessivo o percentual fixado, razão pela qual não merece reparo o *decisum* recorrido neste ponto.

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.

Cumpra 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

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 02/05/2008 (fls. 34-40) estabeleceu como prazo de entrega da obra (Item VIII), março de 2012, entretanto, até o ajuizamento da ação de conhecimento em janeiro de 2013, o empreendimento imobiliário não havia sido entregue, inexistindo, ainda, qualquer comprovação da conclusão da obra até a prolação da sentença em abril de 2016.

Dessa forma, considerando o aludido período, já se ultrapassa significativamente o termo originário para a entrega das chaves, exaurindo-se, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, restando, portanto, incontroverso nos autos a não entrega do imóvel adquirido pela autora/apelada na data aprazada.

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 pelos adquirentes, 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

(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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

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 TJPA. 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, entendo 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 pelos apelados, sendo evidente a frustração destes, que investiram seus recursos e sonhos para adquirir um imóvel residencial, e passam longo lapso temporal sem receber o bem, de modo que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial aos compradores/apelados, 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

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 de 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

No caso em exame, conforme sobejamente abordado os autores/apelados adquiriram 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 total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser dividido entre as apelados nos termos da sentença, encontrando-se, inclusive em consonância aos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência pátria em casos similares, conforme precedente *in verbis*:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO DE ENTREGA DA OBRA. QUANTUM INDENIZATÓRIO. DANOS MORAIS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. No caso dos autos, o valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em decorrência do atraso na entrega do imóvel, não desrespeita aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser mantido. 2. Não há de falar em redução da condenação em danos morais [...]. 3. Recurso conhecido e desprovido.
(2017.00997192-12, 171.693, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-07, Publicado em 2017-03-16). (Grifei).

EMENTA: APELAÇÃO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MATERIAIS MORAIS CONFIGURADOS. DEVER DE INDENIZAR. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO PELO JUÍZO ORIGINÁRIO PARA R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS) PARA CADA UM DOS AUTORES, ATENDE OS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE DE ACORDO COM AS PECULIARIDADES DO CASO APRESENTADO. CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.
(2017.05108441-09, 183.738, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-11-21, Publicado em 2017-11-29). (Grifei).

Ademais, tem-se que o valor fixado em sentença, no importe total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pelos apelados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

Do Congelamento do Saldo Devedor

Por fim, analisa-se a possibilidade ou não de congelamento do saldo devedor, em decorrência do atraso injustificado na entrega do imóvel.

Com efeito, de acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, verifica-se, de fato, não ser possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora da construtora, isto porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa dos compradores, ora apelantes.

Frisa-se, contudo, que no período de mora das construtoras, já constado o prazo de tolerância previsto na avença no limite de 180 (cento e oitenta) dias, é mister substituir o Índice Nacional de Custo de Construção – INCC por indexador que reflita a inflação da economia nacional como um todo, aliais, o contrário seria premiar o fornecedor por sua própria torpeza, quando se sabe que o índice da construção civil tem sido notoriamente superior, não sendo justo que o consumidor seja onerado com a diferença, que constituiria desvantagem excessiva decorrente da mora do empreendedor.

É razoável, desse modo, determinar que, no período de mora do incorporador, substitua-se tanto o índice da construção civil quanto o IGP-M (índice notoriamente atrelado à correção de aluguéis e outros preços imobiliários), pelo IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 a 40 salários mínimos, salvo se o INCC for menor.

Assim, essa substituição incidirá a partir do transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se, o prazo de tolerância previsto no instrumento contratual no limite de 180 (cento e oitenta) dias, salvo se o INCC revelar-se menor nesse período.

Nesse sentido, vejamos os seguintes julgados, *in verbis*:

CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. SALDO DEVEDOR. "CONGELAMENTO". IMPOSSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. I. Inviável o "congelamento" do saldo devedor durante o período de mora da construtora vez que os juros e correção têm natureza de atualização monetária, possuindo o escopo de manutenção do equilíbrio contratual e poder de moeda. II. Recurso improvido. III. Sentença mantida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

(TJ-DF 20140710012833 0001245-68.2014.8.07.0007, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 16/11/2016, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 28/11/2016 . Pág.: 188/198). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PEDIDO LIMINAR DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. **A atualização do saldo devedor, mesmo no período de inadimplência da construtora, não se mostra abusiva, porquanto visa apenas a resguardar o valor aquisitivo da moeda. Assim, não há falar em congelamento do saldo devedor.** Negado seguimento ao agravo de instrumento. Decisão monocrática.

(TJ-RS - AI: 70066879594 RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Data de Julgamento: 07/10/2015, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/10/2015). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUÇÃO CIVIL. CONGELAMENTO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. **1. O poder judiciário não pode determinar o congelamento de saldo devedor de imóvel objeto de contrato de compra e venda, embora o vendedor esteja em mora para entrega do bem, pois a simples correção monetária plena não trás prejuízos ao consumidor (adquirente). Além disso, a vedação à cobrança de resíduo inflacionário implicaria reconhecer o enriquecimento sem justa causa do comprador do imóvel, uma vez que, na hipótese, não poderia a incorporadora (ou construtora) repassar ao consumidor a majoração dos preços de insumos utilizados na construção civil.** 2. Agravo de instrumento conhecido e provido.

(TJ-AM 40040217520148040000 AM 4004021-75.2014.8.04.0000, Relator: Yedo Simões de Oliveira, Data de Julgamento: 20/11/2016, Primeira Câmara Cível). (Grifei).

Ressalta-se, por oportuno, que 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.

Nesse contexto, o fato da apelante encontrarem-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 inexiste equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos já que 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, devendo ser reformada a sentença de piso nesse ponto.

Do Pedido de Compensação

Página 19 de 21

Fórum de: **BELÉM** Email:

Endereço:

CEP: Bairro: Fone:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

Por fim, acerca do pedido de compensação entre os valores da condenação e o montante eventualmente devidos pelos autores/apelados, insta esclarecer que a incidência do art. 368 do CC/2002 no caso em epigrafe, deve haver certeza quanto à existência e determinação quanto ao objeto de ambos.

Isto porque, o art. 369 do CC/2002, estabelece que a compensação se efetua entre dívidas líquidas, vencidas e de coisas fungíveis.

Nesse sentido, vejamos precedente jurisprudencial:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. OBRIGAÇÃO DE FAZER COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA PELA CONSTRUTORA. **PEDIDO DE COMPENSAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1. Para que as dívidas e créditos sejam compensados, deve haver certeza quanto à existência e determinação quanto ao objeto de ambos.** 2. Não se conhece do pedido de cessação da mora, se a questão foi decidida posteriormente em ação própria e não foi objeto da decisão agravada. 3. Agravo de Instrumento parcialmente conhecido, mas não provido. Preliminar rejeitada. Agravo Interno interposto pela Agravada prejudicado. Unânime. (TJ-DF 07021329020188070000 DF 0702132-90.2018.8.07.0000, Relator: FÁTIMA RAFAEL, Data de Julgamento: 02/08/2018, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 09/08/2018). (Grifei).

In casu, não se pode afirmar, peremptoriamente, nestes autos, que os apelados estão inadimplentes quanto ao cumprimento do contrato firmado entre as partes, pois não foi objeto específico de apreciação na ação de conhecimento.

Ademais, verifica-se que a matéria em questão, já se encontra em discussão em sede de ação revisional e de consignação em pagamento (Proc. n. 0324288-83.2016.8.14.0301), via adequada que tramita no MM. juízo de direito da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA.

Assim, tem-se que esta será oportunamente objeto de apreciação pelo juízo primevo, de forma que o enfrentamento da questão por esse juízo “*ad quem*”, constituiria flagrante e vedada supressão de instância.

Destarte, o eventual descumprimento contratual por parte dos autores apelados deve ser perseguido por via própria e adequada, sendo incabível a análise da questão no presente feito.

Por fim, acertada demonstra-se a sentença vergastada, merecendo reforma apenas no que tange a validade da cláusula de tolerância e o congelamento do saldo devedor, razão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

pela qual deve ser mantida em seus demais termos por seus próprios e jurídicos fundamentos.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** do Recurso de Apelação **DANDO-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para declarar a legalidade da cláusula de tolerância no limite de 180 (cento e oitenta) dias, sendo o exaurimento desta o marco inicial do efetivo atraso da obra, inclusive para incidência dos lucros cessantes; bem como para afastar o congelamento do saldo de devedor, determinando, ainda, a substituição do INCC pelo IPCA-IBGE como índice de correção monetária, mantendo o *decisum* vergastado em suas demais disposições.

É como voto.

Belém, 23 de abril de 2019.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

Fórum de: **BELÉM** Email:
Endereço:
CEP: Bairro: Fone: