



Processo nº 0004822-84.2013.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelantes: Balieiro & Balieiro LTDA – ME e Marcus Brenner Gualberto de Aragão.

Apelados: Balieiro & Balieiro LTDA – ME e Marcus Brenner Gualberto de Aragão.

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

**EMENTA:** APELAÇÕES CÍVEIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO DA CONSTRUTORA. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE ENTREGA DO IMÓVEL. LAPSO TEMPORAL DA PRORROGAÇÃO INDETERMINADO. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. ALEGAÇÃO DE ATRASO POR CASO FORTUÍTO E FORÇA MAIOR. FATOS INERENTES AO RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. ARTIGO 14 DO CDC. MORA CONFIGURADA. CONTRATO QUE PREVÊ CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. ENTENDIMENTO DO STJ. PREFIXAÇÃO CONTRATUAL DE INDENIZAÇÃO QUE NÃO ALCANÇA PATAMAR RAZOÁVEL. PREVALÊNCIA DOS LUCROS CESSANTES FIXADOS NA SENTENÇA POR SEREM MAIS BENÉFICOS AO CONSUMIDOR. DANO MORAL. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO ENSEJA REPARAÇÃO. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DE OFÍCIO, ADEQUAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO PELO IPCA, SALVO SE O INCC FOR MENOR. RECURSO DO CONSUMIDOR. DANO MORAL. QUANTUM FIXADO EM ATENÇÃO AOS CRITÉRIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. FIXAÇÃO DE MULTA DIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE ANTE A INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CORRESPONDENTE. RECURSO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DO CONSUMIDOR CONHECIDO, PORÉM, IMPROVIDO.

#### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, na 43ª Sessão de Julgamento, realizada no dia 02/12/2019, à unanimidade, em CONHECER dos APELOS e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso da Construtora e NEGAR PROVIMENTO ao Recurso do Consumidor, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pela Exm<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> Des<sup>a</sup> MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE.

Belém (PA), 03 de dezembro de 2019.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**

Desembargador Relator

#### **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso de Apelações Cíveis interpostas por BALIEIRO &



BALIEIRO LTDA – ME e MARCUS BRENER GUALBERTO DE ARAGÃO, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Pedido de Tutela Antecipada c/c Indenização por Danos Materiais e Morais (processo nº 0004822-84.2013.8.14.0301) movida por MARCUS BRENER GUALBERTO DE ARAGÃO, em razão de seus inconformismos com a sentença proferida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Belém – PA, que julgou parcialmente procedentes os pedidos do autor, condenando o réu a pagar, a título de lucros cessantes, o valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), todo dia 05 de cada mês, a partir da data de sua intimação da decisão até a imissão na posse, mediante depósito na conta corrente do autor. Deferiu a também a tutela antecipada, condenando o réu, a título de lucros cessantes, referentes aos alugueis passados desde quando o autor deferia ter sido imitado na posse do imóvel até a data da intimação da decisão, mediante depósito, com juros legais de 1% ao mês e a correção monetária pelo INCC. Ressalvou que o valor das chaves será o constante no contrato avençado e, por fim, condenou a ré ao pagamento de uma indenização por danos morais, no valor de R\$ 15.000,00, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar do evento danoso e correção monetária pelo INPC, a contar da prolação desta decisão. Condenou a Ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

A Apelante BALIEIRO & BALIEIRO LTDA – ME alega, em suas razões recursais às fls. 78/107, que o pedido de congelamento da parcela das chaves não consta na exordial, tendo inovado tal pedido em sede de réplica, não sendo oportunizado ao recorrente manifestar-se sobre este pedido. Pugna, portanto, pelo afastamento desta condenação por ser extra petita e, ainda contrária à lei, implicando em enriquecimento ilícito do consumidor.

Sustenta que deve ser reconhecido a ocorrência de caso fortuito e força maior, em razão das paralisações e greves dos trabalhadores da construção civil e que a indenização por lucros cessantes é descabida em razão de haver cláusula específica no contrato celebrado entre as partes, bem como por haver possibilidade de prorrogação da data de entrega por livre pactuação entre as partes.

Alega que o simples atraso na entrega do imóvel, por si só, não implica em condenação por lucros cessantes, razão pela qual não há, nos autos, prova da referida perda financeira aduzida pelos Agravados. Alternativamente, requereu que o valor arbitrado fosse reduzido. E de igual forma, pugna pelo descabimento da condenação por danos morais, uma vez que o mero descumprimento contratual não tem o condão de, por si só, ensejar a referida condenação.

O comprador insurge-se da sentença, às fls. 112/118, requerendo a majoração da indenização por danos morais para, no mínimo R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), bem como para que seja fixado multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) retroativos a data em que deveria ser cumprida a avença até que haja a imissão de posse no imóvel por parte do Apelante.

Por fim, requereu sejam majorados os honorários advocatícios para 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

Os recursos foram recebidos nos efeitos evolutivo e suspensivo, conforme decisão de fl. 119.

O comprador apresentou contrarrazões, às fls. 120/129, e a Construtora,



às fls. 130/139, requerendo o total improvimento dos respectivos recursos.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 170.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

#### VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do Agravo de Instrumento, em consonância com o Enunciado Administrativo n° 02, do C. STJ e com o Enunciado n° 01 deste E. TJPA.

Da análise dos autos, verifico que a data prevista para a entrega do imóvel, conforme cláusula 5.3 do contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes (fls. 18/30), era 31/12/2011.

Ressalta-se, aqui, que fatos como greve de trabalhadores e/ou escassez de material no mercado não justificam a demora indeterminada do empreendimento, isto porque, estes fatores configuram-se em fatos previsíveis inerentes ao risco da atividade econômica, não caracterizando caso fortuito ou de força maior para fins de exclusão da responsabilidade. Ademais, conforme preleciona o artigo 14 do CDC, o fornecedor de serviços responde, independentemente de culpa, pelos danos causados aos consumidores na prestação do serviço. Assim, não é viável transferir ao consumidor ônus cuja causa não lhe pertence, não podendo tal demora prorrogar o prazo de entrega da obra.

Nesse sentido, os tribunais pátrios possuem entendimento:

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – DANOS EMERGENTES DEVIDOS – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – QUANTUM MANTIDO – POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO – INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL – POSSIBILIDADE - RESTITUIÇÃO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA – RECURSO DAS EMPRESAS DESPROVIDO – RECURSO DO REQUERENTE PROVIDO. Não tendo a requerida comprovado a existência de cláusula ou causa excludente de responsabilidade civil, há obrigação de indenizar os danos causados pelo atraso na entrega do imóvel. Fatores externos ligados à execução da obra são inerentes ao risco da atividade e suas consequências não podem ser atribuídas ao consumidor. São devidos os danos emergentes equivalentes aos valores de aluguéis que poderia o autor ter recebido no período de atraso na obra. O atraso injustificado e além do prazo razoável da entrega da obra enseja dano moral. A quantia fixada pelo juiz de primeira instância, qual seja, R\$ 13.000,00, considerou todas as perspectivas demonstradas no feito, pois, se por um lado é evidente o poderio econômico das apelantes, por outro, restaram evidenciadas as consequências suportadas pela apelada, sem que tal quantia signifique qualquer mácula do princípio que veda o enriquecimento ilícito. Não há que se falar em impossibilidade de cumulação de danos emergentes e danos morais, na medida em que aqueles referem-se à espécie de dano material, não guardando qualquer correlação com estes, donde se extrai ser plenamente possível a cumulação na forma como acertadamente decidido pelo magistrado singular. Prevista a cláusula penal apenas para o inadimplemento do promitente-comprador no contrato de adesão firmado entre este e a construtora-incorporadora, a mesma multa deverá, em inversão, ser considerada para indenização pelo inadimplemento do promitente-vendedor. É devida a restituição ao consumidor, pela construtora, da taxa de evolução de obra paga após o vencimento do prazo para entrega da obra. (TJ-MS - AC: 08072317620168120001 MS 0807231-76.2016.8.12.0001, Relator: Des. Marcelo Câmara Rasslan, Data de Julgamento: 16/07/2019, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 18/07/2019) (grifo nosso). CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. OBRA. ENTREGA. ATRASO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. ENTREGA CHAVES. PRAZO. FINAL. SENTENÇA. MANUTENÇÃO. I- O prazo de tolerância, reputado válido para as promessas de compra e venda de imóvel na planta, destina-se a justificar eventual ocorrência de imprevistos, razão pela qual é inconcebível a tese de que a burocracia imposta pelos órgãos



administrativos respaldam o atraso da entrega da obra além de tal marco. II - A teor da jurisprudência firmada no STJ, no período do atraso da obra, os lucros cessantes em favor do promitente-comprador são presumidos, considerando seu termo final a efetiva entrega das chaves. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-BA - APL: 05593834320148050001, Relator: Heloísa Pinto de Freitas Vieira Graddi, Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: 27/02/2019).

APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Ação ordinária de indenização. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Acolhimento parcial. Atraso na entrega do imóvel. Simples alegação de que o atraso na obra se deu por fatores incontroláveis não caracteriza força maior. Caso de fortuito interno, ligado à própria atividade desenvolvida pela fornecedora e que constitui risco previsível. Prazo de tolerância. Tolerância, embora não abusiva, que depende da expressa comprovação de caso fortuito ou de força maior. Ausência, contudo, de demonstração de fortuito externo a justificar a utilização do referido prazo na vertente dos autos. Atraso da ré reconhecido a partir de 1º de novembro de 2010 até 19 de setembro de 2011. Da atualização monetária durante a mora. O inadimplemento das rés, em razão do atraso na entrega do bem, gerou incremento do saldo devedor. Aplicação do índice postulado pela autora, uma vez que a ela mais favorável. Danos materiais. Lucros cessantes que são presumidos e devem ser indenizados de 1º de novembro de 2010 até 19 de setembro de 2011, data a partir da qual havia a possibilidade de entrega das chaves mediante a quitação do saldo devedor. Dano moral. Devida indenização pelos danos morais sofridos, eis que o atraso injustificado na entrega das obras extrapolou os limites do aceitável para casos desta natureza. Valor arbitrado em R\$ 15.000,00, que se harmoniza com o entendimento que vem prevalecendo nesta Câmara. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido. (TJ-SP - APL: 00218156120118260004 SP 0021815-61.2011.8.26.0004, Relator: Viviani Nicolau, Data de Julgamento: 28/01/2015, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/01/2015) (grifo nosso).

No que se refere a incidência do prazo de tolerância regular, é sabido que sua aplicação é possível desde que estabelecido no contrato com prazo determinado e razoável, sendo que não pode ultrapassar o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias, correspondendo a imprevistos que possam ocorrer, como chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, entre outros.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento:

**RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE.**

1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra.
2. A compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil).
3. No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância.
4. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família.
5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra



e venda de imóvel em construção DESDE QUE CONTRATADA COM PRAZO DETERMINADO E RAZOÁVEL, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos.

6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis.

7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).

8. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.

9. Recurso especial não provido. (STJ. REsp nº 1.582.318/RJ. Terceira Turma. Min. Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva. Data de Julgamento 12/09/2017. DJe 21/09/2017) (grifo nosso).

Assim, é imprescindível para a sua aplicação a devida previsão contratual, bem como, com expressa indicação do lapso temporal a que sujeita, não podendo ultrapassar os 180 (cento e oitenta) dias, ditos como razoável.

Compulsando os autos, verifico que o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 18/30) não possui cláusula contratual que o preveja, pelo o que entendo que o prazo de tolerância não pode ter aplicação ao caso.

Evidencia-se que a prorrogação de prazo indicada na cláusula 4.7, § 1º, não é capaz de surtir este efeito, dado que ao indicar a possibilidade de prorrogação não determina prazo especificado, deixando em aberto o lapso temporal, pelo o que não pode ser considerada válida.

Assim, dado que o prazo indicado no contrato não possuía nenhuma prorrogação válida tenho que o termo final para entrega do imóvel, se manteve para o dia 31/12/2011. E, tendo por consideração que a ação foi ajuizada em 31/01/2013, verifica-se que não existem dúvidas quanto a mora da Construtora na entrega do imóvel.

Dada a caracterização da mora da Construtora, em razão de descumprimento contratual, válido é se falar em concessão de parcela indenizatória à consumidora.

Entretanto, analisando o instrumento contratual firmado entre as partes, constato que foi pactuado entre as partes multa convencional, em caso descumprimento por parte da vendedora, consubstanciada na cláusula 4.7, § 4º (fl. 20), in verbis:

(...) §4º Se a PROMITENTE VENDEDORA não concluir a obra no prazo estabelecido e não tendo ocorrido prorrogação pelos motivos previstos neste instrumento, pagará a PROMITENTE VENDEDORA ao PROMITENTE COMPRADOR, à título de pena convencional,



a quantia que equivaler a 1% do valor total já pago pelo PROMITENTE COMPRADOR, por mês de atraso, sendo exigível até a data da entrega das chaves.

Da simples leitura da cláusula acima, conclui-se que a multa pactuada entre as partes, consubstancia uma indenização para o caso de inadimplemento relativo por parte da Construtora, isto é, embora tardia, ainda se mostra útil o cumprimento do contrato. Sendo assim, é nítido o seu caráter indenizatório.

Desta forma, havendo multa convencional no sentido de prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe se falar em posterior cumulação com lucros cessantes, uma vez que esta também se caracteriza como parcela indenizatória.

A propósito, o C. Superior Tribunal de Justiça, inclusive já pacificou a matéria, em casos análogos à espécie, por meio dos Recursos Especiais Representativos de Controvérsia n° 1.635.428/SC (Tema 970), cuja ementa ora se transcreve:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE.

1. A tese a ser firmada para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(STJ. REsp n° 1.635.428/SC. Segunda Seção. Min. Rel. Luis Felipe Salomão. Data do julgamento 22/05/2019. DJe 25/06/2019).

Assim, em que pese ser devida parcela indenizatória, esta não possui a forma de lucros cessantes, mas sim de multa moratória no percentual de 1% (um por cento) sobre o valor já pago pelo comprador, por mês ou fração de mês de atraso, conforme pactuado entre as partes.

Entretanto, vale ressaltar que o entendimento consolidado se firmou considerando a existência de cláusula penal no sentido de prefixar em patamar razoável a indenização, sendo assim, deve-se ter em consideração a razoabilidade da multa convencional, o que não traduz a hipótese dos autos, uma vez que ela incide sobre o total pago pelo autor e não sobre o valor do imóvel avençado entre as partes.

Desta forma, afastado a cláusula contratual em comento, por ser evidentemente prejudicial ao consumidor, para manter os lucros cessantes conforme previsto na sentença, que incide sobre o valor do imóvel, sendo portanto, mais benéfica ao consumidor.

Quanto ao pleito de danos morais deferido pelo juízo 'a quo' em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), pugna a Apelante pelo seu improvimento, dado que o mero aborrecimento não pode dar ensejo a condenação desta natureza.

É sabido que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, sendo necessário, para isso, que reste comprovado a efetiva ofensa aos direitos da personalidade. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO



RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. (...) (STJ. AgRg no REsp nº 1.408.540/MA. Quarta Turma. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira. Data de Julgamento 12/02/2015. DJe 19/02/2015) (grifo nosso).

Ocorre que, analisando os autos, verifica-se que não se tem notícias nos autos a respeito da entrega do referido bem, pelo o que se presume que ele ainda não foi entregue, o que importa em mora de quase 9 (nove) anos.

Diante desse cenário, entendo configurar atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais a autora, pelo o que mantenho a sentença. Nesse sentido, já entendeu o STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário – como no caso dos autos, 3 (três) anos – pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação. Precedente: AgInt no AREsp 1.049.708/RJ. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma. DJe 26/05/2017. Súmula 83 do STJ.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ. AgInt no REsp nº 1.679.556/SE. Quarta Turma. Min. Rel. Maria Isabel Gallotti. Julgamento em 10/04/2018. DJe 18/04/2018) (grifo nosso).

No tocante ao valor dos danos fixados, entendo por bem manter o seu quantum em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), posto que tal importe encontra-se dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende ao caráter dúplice que contém a sanção (pedagógico e reparador), não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito. De igual modo, não há o que se falar em insuficiência de indenização, tal como pretende o consumidor Apelante.

Por fim, a Construtora Apelante alega que a sentença se configura em extra petita, visto que o pedido de congelamento da parcela de chave não consta na exordial.

Analisando os autos, verifico que de fato não existe pedido específico referente ao congelamento da parcela de chaves, entretanto vale considerar que a correção monetária aplicada se configura em consectário legal, sendo, portanto, matéria de ordem pública, podendo ser decretada de ofício. Todavia, ao decretar a não incidência da correção monetária, a sentença descumpriu o preceito legal, promovendo o desequilíbrio contratual, merecendo ser reformada.

Com efeito, a respeito da matéria, entendo que não há possibilidade de congelamento de saldo devedor em decorrência do atraso na entrega da obra. Isto porque, em relação a correção monetária do saldo devedor, o STJ pacificou o entendimento de que deve ocorrer a substituição do índice de correção monetária do INCC pelo 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, conforme Recurso Especial nº 1.454.139 – RJ , ‘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. 1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 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. 4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes. 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) (grifo nosso).

Esta Egrégia Corte, por suas 02 (duas) Turmas de Direito Privado, seguem a mesma orientação jurisprudencial. Vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. CONGELAMENTO DO INDICE INFLACIONÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO DA MOEDA PELO IPCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 5. Manutenção da correção do saldo devedor, porém com a substituição do INCC pelo IPCA, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega da obra (considerados o prazo de 180 dias, como cláusula de tolerância). 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJPA – AI 0000157-84.2015.8.14.0000. 2ª Turma de Direito Privado. Rel. José Maria Teixeira do Rosário. Data de Julgamento: 21/02/2017. DJe 13/03/2017) (grifo nosso).

-----  
AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

1- Incontroverso que houve atraso na entrega do imóvel adquirido pela agravada através de contrato de compra e venda firmado com a agravante; 2- A previsão contratual da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias na entrega da obra não se afigura abusiva; 3- O STJ decidiu pelo restabelecimento da correção monetária do saldo devedor, sob a justificativa de que essa correção constitui mera reposição do valor real da moeda; 4- Escorreita a aplicação do INCC como índice de correção do saldo devedor, porém após o transcurso da data limite para entrega da obra, já incluído o prazo de tolerância, o INCC deve ser substituído pelo IPCA, salvo se o INCC for menor. Portanto, indevida a determinação de congelamento do saldo devedor; 5- Agravo de



Instrumento conhecido e provido. (TJPA – AI 0081743-46.2015.8.14.0000. 1ª Turma de Direito Privado. Rel. Maria do Ceo Maciel Coutinho. Data de Julgamento: 06/10/2016. DJe 17/10/2016) (grifo nosso).

Desta feita, reformo a sentença para que a partir do esgotamento do prazo para a conclusão da obra, o valor da parcela final do contrato seja reajustado monetariamente, todavia, de ofício, por se tratar de questão de ordem pública, fixo o índice a ser observado, a saber, o IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, salvo se o INCC for menor, pois que aquele reflete a variação do custo de vida de famílias com renda de 01 (um) a 40 (quarenta) salários mínimos e melhor reequilibra a relação contratual, conforme os julgados colacionados.

O comprador Apelante requer seja fixado multa diária (astreintes) em caso de descumprimento da obrigação de fazer, na ordem de R\$ 1.000,00 (um mil reais) retroativos a data em que deveria ser cumprida a avença até que haja a imissão de posse no imóvel por parte da Apelante.

No que se refere a esse pedido, observo que o magistrado deixou de cominar a referida multa em razão de ter indeferido a obrigação de fazer visando impor a parte requerida prazo para a entrega do imóvel.

Sendo assim, diante da inexistência de obrigação de fazer, não há razões para cominar a multa diária requerida, visto que esta visa o resultado prático correspondente, o qual inexistente na condenação.

Ante o exposto, CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO à Apelação Cível interposta pelo Consumidor e CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação Cível da Construtora, para afastar o congelamento do saldo devedor da Apelada, conforme precedentes do C. STJ e desta Egrégia Corte de Justiça e, de ofício, adequando o índice de correção monetária do saldo devedor, após o esgotamento do prazo de entrega da obra para o IPCA, salvo se o INCC for menor, mantendo a sentença em seus demais termos, nos termos da fundamentação supra.

Por sucumbir o autor em parte mínima do pedido, mantenho a condenação das custas e honorários advocatícios sucumbenciais, como fixado em sentença, nos termos do artigo. 86, parágrafo único, do CPC.

É como voto.

Belém (PA), 03 de dezembro de 2019.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
**DESEMBARGADOR – RELATOR**