



# PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Marcus da Costa Ferreira

Valor: R\$ 53.315,55 | Classificador: 5  
Comprimento de sentença ( CPC )  
RIO VERDE - 1<sup>a</sup> VARA CÍVEL  
Usuário: MURILLO SOUSA E SILVA - Data: 13/12/2019 16:28:13

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 5406217.64.2017.8.09.0137**

**COMARCA DE RIO VERDE**

**APELANTE:** [REDACTED]

**APELADO:** [REDACTED]



## RELATOR: MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA – JUIZ DE DIREITO EM SUBSTITUIÇÃO NO SEGUNDO GRAU

### VOTO

Porque próprio e atempado, conheço do recurso interposto.

Consoante relatado, cuida-se de recurso de apelação cível interposto por [REDACTED] contra sentença proferida pela MM. Juíza de Direito, da 1ª Vara Cível da Comarca de Rio Verde, Dra. Lília Maria de Souza, nos autos da **ação de indenização pelo atraso na entrega de imóvel c/c tutela provisória** ajuizada por [REDACTED].

**Na ato judicial recorrido, foram julgados parcialmente procedentes os pedidos iniciais a fim de condenar a requerida ao pagamento de lucros cessantes a serem apurados em liquidação de sentença e ao pagamento de multa contratual no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da prestação paga, atualizado pelo INPC a partir de cada pagamento, com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Ato contínuo, foram julgados improcedentes os pedidos de indenização por danos morais e nulidade de cláusula de tolerância.**

Dada a sucumbência recíproca, os litigantes foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação atualizada, na proporção de 40% para o requerente e 60% para a requerida.



Interposto recurso de embargos de declaração pelo requerente estes foram conhecidos e parcialmente providos, a fim de julgar improcedente o pedido de indenização pela contratação de advogado para propor a presente demanda.

Irresignada, [REDACTED] interpõe recurso de apelação cível, no qual aduz, em síntese, que: **a)** o apelado não colacionou nos autos o contrato de locação apto a comprovar a alegação de lucros cessantes; **b)** apresentou a todos os seus clientes o novo prazo para conclusão da obra (abril/2019) e em forma de recompensa ofereceu diversas alternativas de modo que os consumidores não ficassem prejudicados com a prorrogação do prazo para entrega do imóvel; **c)** nas ações que tem pedido de multa penal em desfavor da recorrida por atraso na entrega da obra, deve ser suspensa até o julgamento dos REsp 1614721 REsp 1631485 e **d)** diante da ausência de previsão contratual, não pode o Poder Judiciário substituir às partes e modificar o contrato originariamente entabulado a pretexto de criar uma obrigação não ajustada pelos contratantes.

De plano, constato que razão não assiste ao recorrente. Explico.

Extrai-se dos autos que o requerente, ora apelado, em 26/10/2013, pactuou com a requerida, ora apelante, um Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda e outras avenças, tendo por objeto um Apartamento de 02 quartos, nº [REDACTED], no Residencial [REDACTED], situado na [REDACTED] da comarca de Rio Verde, e que no mês de novembro de 2016 expirou o prazo para entrega do imóvel.

Pois bem. Impende, de início, destacar que a lide configura típica relação consumerista, na medida em que a demandada, ora apelante, é pessoa jurídica que comercializa, no mercado de consumo, bem imóvel adquirido pelos demandantes/apelados como final destinatária, emoldurando-se linearmente na definição inserta nos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, vejamos:



Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Registre-se, nas relações de consumo e, como tal, o consumidor tem o direito de acesso à informação adequada e clara, com inequívoco destaque sobre o texto do contrato de compra e venda de imóvel na planta. Frise-se, o artigo 6º, inciso III, do CDC, institui o dever de informação e consagra o princípio da transparência, que alcança o negócio em sua essência, porquanto a informação repassada ao consumidor integra o próprio conteúdo do contrato.

Com relação aos lucros cessantes, a jurisprudência recente e sedimentada do STJ e por esta Corte é no sentido de que são presumidos, logo, devidos desde que evidenciada a inadimplência (atraso) da construtora, com no caso. Veja-se:

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL PRESUNÇÃO DE LUCROS CESSANTES CORRESPONDENTES AO VALOR MÉDIO DE ALUGUEL DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO. (...). 1. A jurisprudência deste Sodalício firmou-se no sentido de que, reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos e devem corresponder à média do aluguel que o comprador**



deixaria de pagar. Omissis. AgInt no REsp 1723050/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/09/2018, DJe 26/09/2018).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS, INDENIZAÇÃO E REVISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - CDC. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. RESCISÃO DO CONTRATO. SÚMULA Nº 543 DO STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO COMPROVADOS. CLÁUSULA PENAL APLICÁVEL SOBRE O VALOR DO BEM E EM FAVOR DO COMPRADOR. TERMOS INICIAIS DOS JUROS E DA CORREÇÃO MONETÁRIA MANTIDOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM ACOBERTADA PELA PRESCRIÇÃO. COMPATIBILIDADE DE PEDIDO DE DANOS E RESCISÃO CONTRATUAL E IMPORTÂNCIAS PAGAS. PEDIDO CONTRAPOSTO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. INAPLICABILIDADE DA MÁ-FÉ. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NESTE GRAU RECURSAL. (...) 7. Os lucros cessantes são presumíveis, na hipótese de inexecução contratual, pelo promitente vendedor que não efetua a entrega do imóvel na data ajustada contratualmente. Nesse contexto, não há falar-se em bis in idem da cobrança de lucros cessantes e da cláusula moratória, já que de naturezas diversas. (...) (TJGO, Apelação (CPC) 0167876-39.2016.8.09.0051, Rel. MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA, 5ª Câmara Cível, julgado em 24/06/2019, DJe de 24/06/2019). Grifo nosso.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO. AFASTADO. LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. CABÍVEIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MANTIDOS. 1. Não há se falar em caso fortuito e de força maior, em decorrência do excesso de chuvas, quando se vê que houve um prazo de tolerância razoável, além do que haveria a construtora de se resguardar quando da elaboração do cronograma da obra, observando-se a época das chuvas e as dificuldades inerentes a esse período. Logo, notável se apresenta a sua responsabilidade pelo atraso na obra. 2. Descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, consoante precedente do Superior Tribunal de Justiça. 3. No que se refere a cumulação dos lucros cessantes com a multa penal compensatória, tal se apresenta possível, pois se tratam de institutos diversos, além do que esta última encontra-se prevista no contrato, de forma que necessária a sua observância. 4. No tocante aos danos morais, comprehende-se que o atraso injustificável na entrega da unidade imobiliária, por prazo extenso e por culpa da ré/apelante, autoriza a condenação na indenização pleiteada pela autora/apelada, por caracterizar ato ilícito indenizável. 5. Há de se manter o valor dos honorários sucumbenciais em consonância com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 0356897-05.2014.8.09.0051, Rel. ALAN SEBASTIÃO DE SENA CONCEIÇÃO, 5ª Câmara Cível, julgado em 02/07/2018, DJe de 02/07/2018). Grifo nosso.



Com efeito, merece acolhimento a pretensão autoral visando o recebimento de lucros cessantes em virtude dos meses de atraso na entrega do bem.

A propósito, a clara fundamentação do ilustre sentenciante:

“Restou incontrovertido que o prazo para entrega do imóvel fora pactuado para o mês de novembro 2016, com tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o qual, findou-se no mês de maio de 2016; subsistindo a mora da promovida, a partir daquele mês, quando, factualmente, deveria ter sido entregue a unidade habitacional.

Entretanto, de acordo com a promovida, o imóvel ainda não fora entregue, devido a grave crise financeira.

A cláusula de tolerância, comum nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, chama a atenção do Poder Judiciário diante de notícias de atraso na conclusão e entrega de empreendimentos imobiliários. Em que pese haver alguma divergência, a tendência dos Tribunais de Justiça é no sentido de validar tal cláusula, permitindo a prorrogação da previsão inicial da conclusão do empreendimento imobiliário para um prazo adicional de até 180 (cento e oitenta) dias.

Não há qualquer abusividade, ilegalidade e/ou violação do princípio da boa-fé contratual (CC, art. 422) na pactuação de cláusula de tolerância (180 dias) nos contratos de compra e venda na planta.

Assim, entendo que não se revela abusiva a cláusula que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel para 180 (cento e oitenta) dias, bem como uma nova prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou de força maior, de acordo com o art. 393, do Código Civil, tendo em vista os percalços naturais que podem surgir durante a construção de um



empreendimento de tamanho porte; entretanto, competia a promitente vendedora fazer prova da ocorrência de tais hipóteses, sob pena de não ser novamente prorrogada a data da entrega do imóvel, hipótese que não se coaduna com o feito em apreço, já que em defesa, limitou-se a dizer que se valeu da previsão contratual, devido à crise que assola o país, o que não encontra amparo.

Ressalte-se que a testemunha arrolada pela ré, confirmou que o imóvel ainda não foi entregue, devido a dificuldades financeiras.

Não logrando êxito a parte requerida em comprovar a ocorrência de caso fortuito ou força maior, o que autorizaria uma nova prorrogação da data da entrega do imóvel, em inobservância ao disposto no artigo 373, inciso II do CPC, há que se julgar procedente o pedido de fixação de alugueis até a entrega das chaves, já que até o momento não há informações da conclusão da obra.

Destarte, há que se reconhecer o direito da autora ao recebimento dos lucros cessantes concernentes ao valor dos alugueis que deixou de receber, a serem apurados na fase de liquidação de sentença, pela estimativa do aluguel de imóvel equivalente, a partir do mês seguinte previsto para entrega da obra, ou seja, junho de 2017, até a data da entrega das chaves, conforme entendimento dos tribunais pátrios(...)".

Frise-se que o fato da recorrente ter apresentado a seus clientes recompensa para que não ficassem prejudicados com a prorrogação do prazo para entrega do imóvel, não retira a responsabilidade da construtora pelo atraso e o dever legal de indenizar pelos lucros cessantes.

Com relação ao pedido de suspensão do feito, ao consultar o site do Tribunal Cidadania pude constatar que os recursos especiais citados pelo recorrente (REsp 1614721 REsp 1631485) já foram julgados, com acórdão publicado em 25/06/2019, inexistindo razão para adiamento.



Frise-se que os julgados acima originaram o **Tema/Repetitivo 971**, nos seguintes termos:

No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

O entendimento firmado pela Corte Superior corrobora com o entendimento esposado pelo magistrado na sentença de que no tocante ao pedido de condenação ao pagamento de multa por descumprimento contratual pelo atraso na entrega do imóvel, uma vez prevista no contrato a imposição de penalidade em caso de mora do consumidor, a mesma regra deve ser aplicada, por equidade, quando verificada a mora da ré.

Desse modo, a manutenção da sentença recorrida é medida que se impõe.

ANTE O EXPOSTO, **conheço** do recurso interposto e **nego-lhe provimento**, mantendo inalterada a sentença combatida nos seus próprios termos.

Em observância ao art. 85, §11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência fixando a proporção de 80% para a parte requerida/apelante dos honorários arbitrados pelo sentenciante.

**É o voto.**

Datado e assinado digitalmente.

**MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA**



Juiz de Direito em Substituição no Segundo Grau

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 5406217.64.2017.8.09.0137**

**COMARCA DE RIO VERDE**

**APELANTE:** [REDACTED]

**APELADO:** [REDACTED]

**RELATOR: MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA – JUIZ DE DIREITO EM SUBSTITUIÇÃO NO SEGUNDO GRAU**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL C/C TUTELA PROVISÓRIA. CDC. ATRASO NA ENTREGA COMPROVADO NOS AUTOS. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. TEMA/REPETITIVO 971 DO STJ.**

1. O contrato de compra e venda de imóvel, deve ser analisado pela óptica do Código de Defesa do Consumidor, ante a evidente relação de consumo, havendo perfeita subsunção da matéria às disposições dos artigos 2º, 3º e 54 do referido diploma.
2. Nos termos da jurisprudência dominante do STJ, no caso de atraso de obra, os lucros cessantes são presumidos, impondo, desta forma, seu pagamento, o que deve ser apurado em liquidação de sentença.
3. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser



considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

**APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.**

## ACÓRDÃO

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as mencionadas anteriormente.

**ACORDAM** os componentes da Quinta Turma julgadora da 5ª Câmara Cível, à unanimidade de votos, **EM CONHECER E DESPROVER A APELAÇÃO CÍVEL**, nos termos do voto do Relator.

**VOTARAM**, além do Relator, o Desembargador Alan S. de Sena Conceição, que presidiu a sessão de julgamento, e o Desembargador Francisco Vildon José Valente.

**PRESENTE** a Doutora Nélida Rocha da Costa Barbosa, Procuradora de Justiça.

Goiânia, 21 de outubro de 2019.

**MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA**

Juiz de Direito em Substituição no Segundo Grau



