



## ACÓRDÃO

**APELAÇÃO N.º 0041666-47.2013.815.2001.**

ORIGEM: 7ª Vara Cível da Comarca da Capital.

RELATOR: Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

1º APELANTE: Vertical Engenharia e Incorporações Ltda.

ADVOGADO: José Mário Porto Júnior (OAB/PB nº 3.045) e Francisco Luiz Macedo Porto (OAB/PB nº 10.831).

2º APELANTE: Adriana Nogueira Tigre Coutinho.

ADVOGADO: Andrei de Meneses Targino (OAB/PB nº 16.883).

**EMENTA: INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL CONSTANTE DO CONTRATO, EM DESFAVOR DA CONSTRUTORA. CONDENAÇÃO DA CONSTRUTORA AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E DE MULTA PELO ATRASO. APELAÇÃO DA PROMOVIDA. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA UNILATERAL E DESPROPORCIONAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CLÁUSULA ABUSIVA. APLICAÇÃO DO ART. 51, IV, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONCLUSÃO DA OBRA E ENTREGA DO IMÓVEL APÓS O PRAZO PREVISTO EM CONTRATO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. ATRASO INJUSTIFICADO E DEMASIADO, CAPAZ DE ENSEJAR LESÃO EXTRAPATRIMONIAL. DEMORA DE QUASE DOIS ANOS ALÉM DA DATA PREVISTA PARA RECEBIMENTO DO BEM. FATOR QUE ATENTA CONTRA A DIGNIDADE E A HONRA DA PROMOVENTE. REVISÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. FIXAÇÃO COM BASE EM CLÁUSULA NEGOCIAL. IMPOSSIBILIDADE. NATUREZA CONTRATUAL QUE NÃO SE CONFUNDE COM AS VERBAS DEVIDA EM RAZÃO DA SUCUMBÊNCIA PROCESSUAL. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO. RECURSO ADESIVO DA AUTORA. PRELIMINAR DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL, ARGUIDA NAS CONTRARRAZÕES. RAZÕES RECURSAIS QUE IMPUGNAM ESPECIFICAMENTE OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. REPRODUÇÃO DE TRECHOS DA EXORDIAL QUE NÃO IMPLICAM, NECESSARIAMENTE, AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. REJEIÇÃO. MÉRITO. DANOS DECORRENTES DO ATRASO INJUSTIFICADO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO DA ADQUIRENTE, QUE FICOU IMPOSSIBILITADA DE USUFRUIR DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS PROBATÓRIOS QUE PERMITAM A QUANTIFICAÇÃO DAS LESÕES PATRIMONIAIS. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DA INDENIZAÇÃO PATRIMONIAL. NEGADO PROVIMENTO AO APELO ADESIVO.**

1. A mera repetição, nas razões recursais, das alegações deduzidas na petição inicial, não importa, por si só, em violação ao princípio da dialeticidade, desde que sejam hábeis a impugnar as razões de decidir adotadas na decisão recorrida.

2. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade (CDC, art. 51, IV).

3. “É possível a inversão da multa fixada no contrato para o caso de inadimplência do consumidor, se houver descumprimento de obrigação atribuível à construtora, por se tratar de medida de justiça e equidade, que preserva o equilíbrio do contrato.” (Apelação Cível nº 2368697-03.2013.8.13.0024 (2), 9ª Câmara Cível do TJMG, Rel. Márcio Idalmo Santos Miranda. j. 06.12.2016, Publ. 26.01.2017)

4. “Embora o atraso na entrega do imóvel possa gerar dano moral compensável, estes devem estar demonstrados e configurados, não podendo ser fundamentado somente no mero inadimplemento contratual.” (STJ. 3ª Turma. AgInt no AREsp 1126144/MA, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 13/03/2018)

5. Os danos morais, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presumem pelo simples descumprimento do prazo contratual, somente restando configurados em situações excepcionais, desde que devidamente comprovada a ocorrência de uma significativa e anormal violação a direito da personalidade do adquirente.

6. “A ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes.” (STJ. 3ª Turma. REsp 1662322/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 10/10/2017)

7. Inexistindo nos autos qualquer documento que indique o valor de mercado atualizado do bem ou algum parâmetro de fixação da quantia que seria cobrada a título de aluguel, resta impedida a quantificação dos danos patrimoniais e, conseqüentemente, a condenação da Promovida ao pagamento da indenização requestada, não obstante a presunção de prejuízo material à Autora, na condição de adquirente de imóvel cuja entrega se deu com atraso.

8. Os honorários advocatícios sucumbenciais serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa (CPC, art. 85, § 2º).

**VISTO**, relatado e discutido o presente procedimento referente à Apelação n.º 0041666-47.2013.815.2001, em que figuram como partes Adriana Nogueira Tigre Coutinho e Vertical Engenharia e Incorporações Ltda.

**ACORDAM** os eminentes Desembargadores integrantes da Colenda Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, acompanhando o Relator, **em conhecer dos Recursos, dar provimento parcial à Apelação interposta pela Ré e negar provimento ao Apelo Adesivo interposto pela Autora.**

## **VOTO.**

**Vertical Engenharia e Incorporações Ltda.** interpôs **Apelação** contra a Sentença prolatada pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital, f. 222/228, nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais em seu desfavor ajuizada por **Adriana Nogueira Tigre Coutinho**, que julgou parcialmente procedente o pedido, invertendo, em favor da Promovente, a multa moratória fixada na Cláusula nº 07, do Contrato de Compra e Venda de Unidade Imobiliária entabulado entre as Partes, prevista no percentual de 2% sobre o montante devido, condenando a Construtora ao pagamento da quantia de R\$ 5.000,00, a título de

indenização pelos danos morais sofridos em decorrência do atraso na entrega do imóvel, bem como ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, fixados no percentual de 20% sobre o valor do bem, consoante previsto em contrato, e julgou, por outro lado, improcedente a parte do pedido que objetivava a condenação da Ré em lucros cessantes, ao fundamento de que a Autora não comprovou que deixou de auferir ganhos com o imóvel durante o período de atraso.

Em suas razões, f. 232/243, a Construtora reputou ser descabida a inversão da multa estipulada no Contrato em favor da Consumidora, conforme determinado pelo Juízo, ainda que descumprido o prazo previsto para a entrega do imóvel, ao argumento de que a referida cláusula visa protegê-la contra eventual inadimplência contratual dos compradores, de modo a garantir a efetiva construção do empreendimento de que fazem parte as unidades imobiliárias por eles adquiridas.

Insurgiu-se contra a fixação dos honorários advocatícios no percentual de 20% sobre o valor do imóvel, fulcrada nos termos constantes do Contrato, sustentando que a previsão contratual de pagamento de honorários se refere à hipótese de eventual cobrança judicial de parcelas atrasadas, que afirma não ser o caso destes autos.

Afirmou que o inadimplemento contratual, por si só, é insuficiente para ensejar a ocorrência de danos de ordem extrapatrimonial, pelo que defende inexistir o dever indenizatório que lhe foi imposto, pugnando, ao final, pelo provimento da Apelação e pela reforma da Sentença, para que o pedido seja julgado improcedente em sua totalidade.

Contrarrazoando, f. 255/265, a Autora pleiteou o desprovimento do Apelo, alegando que o contrato em análise não previu a incidência de penalidade por descumprimento por parte da Construtora, razão pela qual, em seu entender, é possível a revisão do pacto, com vistas a equilibrar a relação contratual e, demonstrado o atraso na entrega do imóvel, sustentou que a Promovida deve arcar com os ônus do inadimplemento, inclusive o pagamento de honorários advocatícios previstos no instrumento contratual, e indenizar os danos decorrentes do atraso.

*Incontinenti*, a Promovente interpôs **Apelação Adesiva**, f. 295/300, asseverando que o atraso na entrega do imóvel em questão impossibilitou sua locação e, conseqüentemente, a aferição de lucro, assim como que, demonstrado o descumprimento contratual, restou configurado o dever indenizatório da Construtora, inclusive quanto aos danos materiais, que, em seu dizer, devem ser arbitrados com base no valor de mercado do imóvel, pelo que requereu o provimento do Apelo Adesivo e a procedência total do pedido.

Contrarrazoando o Recurso da Promovente, f. 336/347, a Parte Ré arguiu, preliminarmente, a ausência de dialeticidade recursal, aduzindo que as razões recursais se limitaram a reproduzir os argumentos utilizados na Exordial e que os fundamentos da Sentença não foram especificamente impugnados, e, no mérito, pugnou pelo desprovimento do Recurso Adesivo, sob a argumentação de que os danos patrimoniais não foram devidamente demonstrados.

Desnecessária a intervenção Ministerial no feito, por não restarem configuradas quaisquer das hipóteses elencadas no art. 178, I a III, do Código de Processo Civil.

## **É o Relatório.**

Os Recursos são tempestivos, a Ré recolheu o preparo recursal, f. 244, e a Autora é beneficiária da gratuidade judiciária, f. 57, pelo que, presentes os demais requisitos de admissibilidade, **deles conhecimento, analisando-os conjuntamente.**

A Promovente, nas razões do Apelo Adesivo, insurgiu-se contra o fundamento utilizado pelo Juízo para julgar improcedente a parte do pedido que objetivava a condenação da Ré ao pagamento de danos patrimoniais na modalidade lucros cessantes, impugnando especificamente a Sentença.

Ainda que a Autora tenha se utilizado de partes da argumentação trazida na Exordial para embasar o pleito, não há que se falar em ausência de dialeticidade recursal a ensejar o não conhecimento do Recurso, porquanto são hábeis a impugnar as razões de decidir adotadas na Sentença, em consonância com o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do AgRg nos EDcl no AREsp 760.065/SC<sup>1</sup>, **pelo que rejeito a preliminar arguida pela Promovida em suas Contrarrazões.**

### **Passo à análise do mérito dos Recursos.**

As Partes firmaram, em 16 de julho de 2009, Contrato de Promessa de Compra e Venda da Unidade nº 201, do Edifício Villaggio di Roma, localizado na Avenida Sapé, Bairro de Manaíra, nesta Capital, no valor de R\$ 619.010,00, consoante instrumento contratual colacionado à f. 20/36, com entrega prevista para o mês de junho de 2011, conforme disposto na Cláusula Nona, f. 34, sendo admitida uma tolerância de cento e oitenta dias excedentes do prazo estabelecido para a conclusão da obra, por ocorrência de casos fortuitos ou de força maior, bem como as hipóteses listadas no rol da referida Cláusula.

O atraso da obra restou configurado e é fato incontroverso, reconhecido pelo Juízo na Sentença, tendo em vista que a Autora não recebeu o imóvel na data prevista para a entrega, mesmo que considerado o prazo de tolerância, somente subscrevendo o Termo de Recebimento do Imóvel em 25 de abril de 2013, f. 51.

As Turmas do Superior Tribunal de Justiça, em recentes julgados, sedimentaram a matéria relativa aos danos decorrentes de atraso na entrega de unidade residencial por parte das construtoras, firmando a tese de que: 1) a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, lucros cessantes, com presunção dos prejuízos suportados pelo comprador<sup>2</sup>; e de que

1 “Esta Corte pacificou entendimento no sentido de que a repetição dos argumentos trazidos na petição inicial ou na contestação não implica, por si só, em ofensa ao princípio da dialeticidade, caso constem do apelo os fundamentos de fato e de direito evidenciadores da intenção de reforma da sentença. Precedentes do STJ: AgRg no AREsp 571.242/SC, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 14/05/2015; AgRg no REsp 1.337.636/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe de 26/09/2014; REsp 1.324.308/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 08/09/2014.” (STJ, AgRg nos EDcl no AREsp 760.065/SC, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 10/03/2016, DJe 17/03/2016).

2 “A ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes.” (STJ. 3ª Turma. REsp 1662322/RJ, Rel. Min. Nancy Andriighi, julgado em 10/10/2017)

“Descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível

2) o simples inadimplemento contratual, relativo ao atraso na entrega do imóvel, não é capaz de, por si só, gerar dano moral indenizável, devendo haver, no caso concreto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima<sup>3</sup>.

O entendimento jurisprudencial da Corte Superior considera que, havendo atraso, os lucros cessantes devem ser calculados como sendo o valor do aluguel do imóvel, posto que o adquirente está morando em um imóvel alugado enquanto aguarda o seu, ou não está morando de aluguel e comprou o novo imóvel apenas como investimento, caso em que também experimentará prejuízo financeiro, porque, se a unidade residencial tivesse sido entregue no prazo, aferiria lucro com sua locação a terceiro.

*In casu*, contudo, não obstante a presunção de prejuízo material à Autora, na condição de adquirente de imóvel cuja entrega se deu com atraso, inexistente nos autos qualquer documento que indique o valor de mercado atualizado do bem ou algum parâmetro de fixação da quantia que seria cobrada a título de aluguel, impedindo, dessa forma, a quantificação dos danos patrimoniais e, conseqüentemente, a condenação da Promovida ao pagamento da indenização requestada.

Nesse sentido é a jurisprudência dos Tribunais de Justiça dos Estados de

---

a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.” (STJ. 3ª Turma. AgRg no AREsp 229.165/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 20/10/2015)

- 3 “O mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.” (STJ. 3ª Turma. AgInt no REsp 1684398/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 20/03/2018)

“Em situações excepcionais é possível haver a condenação em danos morais, desde que devidamente comprovada a ocorrência de uma significativa e anormal violação a direito da personalidade do adquirente.” (STJ. 3ª Turma. AgInt no REsp 1693221/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 20/03/2018)

“Embora o atraso na entrega do imóvel possa gerar dano moral compensável, estes devem estar demonstrados e configurados, não podendo ser fundamentado somente no mero inadimplemento contratual.” (STJ. 3ª Turma. AgInt no AREsp 1126144/MA, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 13/03/2018)

“O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz por si só de gerar dano moral indenizável, devendo haver, no caso concreto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima.” (STJ. 3ª Turma. REsp 1654843/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 27/02/2018)

“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. 4ª Turma. AgRg no REsp 1408540/MA, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, julgado em 12/02/2015)

Minas Gerais<sup>4</sup> e do Rio Grande do Sul<sup>5</sup>.

Os danos morais, por sua vez, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presumem pelo simples descumprimento do prazo contratual, somente restando configurados em situações excepcionais, desde que devidamente comprovada a ocorrência de uma significativa e anormal violação a direito da personalidade do adquirente.

Assim, para ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto, devem estar demonstrados o atraso e uma consequência fática que gere dor, angústia, revolta, ultrapassando o mero dissabor.

No caso sob exame, como visto, o imóvel deveria ter sido entregue em junho de 2011 e sua entrega definitiva somente se deu em abril de 2013, correspondendo,

- 4 APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINARES REJEITADAS. INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONSTRUTORA. ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. ATRASO DEMASIADO INJUSTIFICADO. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO DEVIDA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. QUANTUM. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO. "TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA". RESTITUIÇÃO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. [...] Consoante precedentes do STJ, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, presume-se os lucros cessantes experimentados pelo promitente comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. [...] **Os lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel devem ser cabalmente comprovados nos autos.** (Apelação Cível nº 0106135-16.2013.8.13.0625, 11ª Câmara Cível do TJMG, Rel. Marcos Lincoln. j. 07.03.2018, Publ. 16.04.2018)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONSTRUÇÃO CIVIL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DANOS MORAIS INDEVIDOS - LUCROS CESSANTES - NÃO COMPROVAÇÃO. [...] 2. "São incabíveis os lucros cessantes quando não existente prova concreta de que o imóvel estaria alugado no período do atraso das obras e qual o valor do prejuízo, sendo este ônus do autor, nos termos do art. 333, I do CPC". 3. **Os lucros cessantes em razão do atraso na entrega do imóvel devem ser efetivamente comprovados.** (Apelação Cível nº 1406579-79.2014.8.13.0024 (1), 12ª Câmara Cível do TJMG, Rel. José Flávio de Almeida. j. 21.02.2018, Publ. 27.02.2018)

- 5 APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Incidência do CDC e Atraso na entrega da obra. Ausente decaimento da parte recorrente, não pode ser conhecido o recurso nos pontos respectivos. Juros de obra. Caso dos autos em que a cobrança indevida de juros de obra não encontram respaldo na prova produzida. **Lucros cessantes. Não comprovação. O prejuízo não se presume, devendo restar comprovado o dano efetivo, o que não ocorreu na espécie.** Comissão de corretagem. O Superior Tribunal de Justiça já pacificou entendimento em julgamento sujeito ao rito do art. 1.036 do novo CPC, de que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com destaque do valor da comissão. Havendo prova nos autos de que foi ajustada a obrigação do promitente comprador pelo pagamento de tal verba e da sua inclusão no preço do imóvel, deve ser reconhecida a sua responsabilidade pelo pagamento. APELAÇÃO PARCIALMENTE CONHECIDA E DESPROVIDA. (Apelação Cível nº 70075721696, 18ª Câmara Cível do TJRS, Rel. Heleno Tregnago Saraiva. j. 14.12.2017, DJe 18.12.2017)

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. **Os lucros cessantes consistem em modalidade de indenização vinculada à comprovação da frustração na expectativa de lucro. Prova escorreita, não produzida no caso. Inocorrência de lucros cessantes.** DANOS MORAIS. É assente neste Órgão Fracionário que o mero descumprimento contratual, por si só, não gera dano moral. Ausência de prova, no caso concreto, do prejuízo extrapatrimonial sofrido pela autora. Sentença reformada. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. (Apelação Cível nº 70074962515, 18ª Câmara Cível do TJRS, Rel. Marlene Marlei de Souza. j. 10.10.2017, DJe 16.10.2017)

dessa forma, a vinte e dois meses de atraso, demora que se mostra demasiadamente exagerada e, indiscutivelmente, implica lesão à honra da Autora, que se viu privada de utilizar do bem por quase dois anos além do previsto.

O instrumento contratual pactuado entre as Partes previu, em sua Cláusula Sétima, f. 33, em caso de atraso no adimplemento de qualquer prestação por parte da Autora, a incidência de juros de mora de 8% ao mês, uma penalidade no percentual de 2% sobre o valor reajustado da dívida e a cobrança de honorários advocatícios à base de 20%, também sobre o débito recalculado.

Nos termos do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor<sup>6</sup>, são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

Com base nesse dispositivo legal, os Tribunais de Justiça pátrios têm decidido que a estipulação contratual de obrigação pecuniária decorrente do inadimplemento apenas em desfavor do adquirente de unidade residencial representa desequilíbrio na relação negocial, devendo, por esse motivo, ser aplicada em relação a ambas as partes contratantes. Ilustrativamente:

DIREITO DO CONSUMIDOR. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO COM ANTECIPAÇÃO DE TUTELA E MULTA COMINATÓRIA, CUMULADA COM DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA UNILATERAL E DESPROPORCIONAL. POSSIBILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DA LEI Nº 8.078/90. JUROS MORATÓRIOS. INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVOLUÇÃO DEVIDA. RESP Nº 1.551.951/SP. PREQUESTIONAMENTO. [...] 3. **Inversão de cláusula penal moratória unilateral e desproporcional, em razão do atraso excessivo e injustificado na entrega do bem imóvel, pelas Apelantes, haja vista que se trata de relação jurídico – legal de consumo, afigurando-se, assim, legitimamente possível a aplicação da multa prevista exclusivamente em desfavor do consumidor, nos casos de mora ou de inadimplemento, agora, também, em desfavor da fornecedora/prestador de serviços, consoante os vetores orientativos do princípio do equilíbrio contratual.** [...] (Processo nº 1605204-1, 12ª Câmara Cível do TJPR, Rel. Mário Luiz Ramidoff. DJ 23.06.2017)

APELAÇÃO. AÇÃO PELO RITO ORDINÁRIO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO ENTREGA. PRAZO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DANO MORAL. DANO MATERIAL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. [...] **Quando o contrato prevê multa para o caso de descumprimento apenas em desfavor do consumidor, é medida de equidade a aplicação dessa penalidade também para o caso de mora atribuível ao fornecedor.** [...] (Apelação Cível nº 3946533-75.2013.8.13.0024 (1), 15ª Câmara Cível do TJMG, Rel. Tiago Pinto. j. 26.10.2017, Publ. 08.11.2017)

APELAÇÃO CÍVEL – REVISÃO CONTRATUAL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – MORA DA CONSTRUTORA –

6 Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...] IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

COMPROVADA – MULTA – INVERSÃO – EQUIDADE DAS PARTES – DEVIDA – TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA – RESSARCIMENTO DEVIDO – PRIMEIRO RECURSO NÃO PROVIDO. [...] É possível a inversão da multa fixada no contrato para o caso de inadimplência do consumidor, se houver descumprimento de obrigação atribuível à construtora, por se tratar de medida de justiça e equidade, que preserva o equilíbrio do contrato. A denominada taxa de evolução de obra, por ter sido estabelecida em contrato firmado perante instituição financeira, com ela deverá ser discutida, não podendo a Construtora Ré ser condenada a restituir à parte autora os valores despendidos a esse título. [...] (Apelação Cível nº 2368697-03.2013.8.13.0024 (2), 9ª Câmara Cível do TJMG, Rel. Márcio Idalmo Santos Miranda. j. 06.12.2016, Publ. 26.01.2017)

Correto, portanto, o posicionamento adotado na Sentença, de aplicar a supramencionada Cláusula Sétima, que prevê os encargos decorrentes de eventual descumprimento contratual, também em desfavor da Construtora Ré.

Os honorários advocatícios sucumbenciais foram arbitrados com base na mesma Cláusula Sétima do Contrato, previstos no percentual de 20% sobre o valor do débito reajustado, em caso de inadimplemento.

Não há que se confundir, contudo, a natureza dos honorários estabelecidos no pacto, eminentemente contratual, com aqueles decorrentes da sucumbência processual, fulcrados no art. 85, do Código de Processo Civil, os quais devem ser fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa.

Posto isso, **conhecidos os Recursos, nego provimento ao Apelo Adesivo interposto pela Autora e dou provimento parcial à Apelação interposta pela Promovida apenas para, reformando em parte a Sentença, com fulcro no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, fixar os honorários advocatícios sucumbenciais a serem pagos pela Ré no percentual de 10% sobre o montante condenatório, a ser apurado na fase de liquidação.**

**É o voto.**

Presidi o julgamento realizado na Sessão Ordinária desta Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 29 de maio de 2018, conforme Certidão de julgamento, dele também participando, além deste Relator, os Excelentíssimos Desembargadores João Alves da Silva e Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Presente à sessão a Exma. Procuradora de Justiça Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes.

Gabinete no TJ/PB em João Pessoa,

**Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira**  
Relator