



Número: **0110228-26.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

Última distribuição : **17/07/2024**

Valor da causa: **R\$ 153.472,32**

Processo referência: **0110228-26.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CHAO E TETO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA (APELANTE)	CARLOS CEZAR FARIA DE MESQUITA FILHO (ADVOGADO) WALTER COSTA JUNIOR (ADVOGADO) THIAGO AUGUSTO OLIVEIRA DE MESQUITA (ADVOGADO) HELENA DE MELO SIEMS (ADVOGADO)
CONSTRUTORA CAPITAL ROSSI (APELANTE)	KEYTH YARA PONTES PINA (ADVOGADO) PRISCILA ROCHA CANAVIEIRA (ADVOGADO) CAMILA BARBOSA FIGUEIREDO (ADVOGADO) ROLAND RAAD MASSOUD (ADVOGADO)
FRANCISCO ASSIS DE VASCONCELOS SERRA (APELADO)	MARCIO MIRANDA NASSAR (ADVOGADO)
LEA CRISTINA BAPTISTA DE SIQUEIRA DE VASCONCELOS SERRA (APELADO)	MARCIO MIRANDA NASSAR (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
22549158	09/10/2024 23:15	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0110228-26.2015.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA CAPITAL ROSSI, CHAO E TETO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

APELADO: LEA CRISTINA BAPTISTA DE SIQUEIRA DE VASCONCELOS SERRA, FRANCISCO ASSIS DE VASCONCELOS SERRA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

EMENTA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CONFIGURADO. CORREÇÃO MONETÁRIA PELA TAXA SELIC.

1. **Caso em exame:** Apelação cível envolvendo pedido de rescisão contratual e indenização por danos morais devido a atraso na entrega de imóvel. A construtora prorrogou o prazo de entrega, levando os compradores a pleitearem a rescisão contratual com devolução dos valores pagos.
2. **Questão em discussão:**
 - a) Se o atraso na entrega do imóvel configura motivo suficiente para a rescisão contratual com devolução integral dos valores pagos.
 - b) Se é válida a aplicação de multa contratual em favor do comprador, inversamente à prevista no contrato apenas para inadimplência do consumidor.
 - c) A legitimidade da condenação em danos morais pelo atraso na entrega do imóvel.
 - d) A aplicação da taxa SELIC como índice de correção monetária.
3. **Razões de decidir:**
 4. a) O atraso na entrega da obra por parte da construtora justifica a rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora, conforme jurisprudência do STJ.
 5. b) É possível a inversão da cláusula penal estipulada exclusivamente para o consumidor em casos de inadimplemento da construtora.
 6. c) O dano moral é configurado pelo atraso significativo na entrega do imóvel, ultrapassando mero dissabor, sendo devida a indenização.
 - d) A correção monetária deve ser calculada pela taxa SELIC, em conformidade com o REsp 1.795.982.
7. **Dispositivo e tese:** Recurso parcialmente provido para aplicar a taxa SELIC na correção monetária dos valores a serem devolvidos. Mantida a condenação em danos



morais e a inversão da cláusula penal em desfavor da construtora.

Tese de julgamento: "Nos casos de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, é cabível a inversão da cláusula penal estipulada apenas para o consumidor, em desfavor da construtora, com a devida devolução integral dos valores pagos e aplicação de correção monetária pela taxa SELIC. Ademais, o atraso significativo na entrega do imóvel justifica a condenação em danos morais."

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 35, III; CC, art. 475; REsp 1.795.982.

-

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, na 36ª Sessão Ordinária de 2024, à unanimidade, em conhecer e dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Sr. Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), data registrada no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0110228-26.2015.8.14.0301

AGRAVANTE: CONSTRUTORA CAPITAL ROSSI

AGRAVADOS: LEA CRISTINA BAPTISTA DE SIQUEIRA DE VASCONCELOS SERRA e FRANCISCO ASSIS DE VASCONCELOS SERRA

RELATÓRIO

Trata-se de **AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL** (id. 17846164) interposto pelo **CONSTRUTORA CAPITAL ROSSI** em face da decisão monocrática (id. 17898916) que negou provimento ao seu recurso.

BREVE RETROSPECTO PROCESSUAL.

Na origem, relataram os autores que firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda com o intuito de adquirir imóvel no empreendimento Autêntico Batista Campos, a ser construído pela segunda ré. Noticiaram que, malgrado a entrega do empreendimento estivesse prevista para ocorrer em junho de 2016, a construtora demandada emitiu um comunicado informando que a data para a entrega do imóvel seria deslocada para junho de 2017.

Em seguida, informaram que, em virtude da frustração pela modificação do cronograma, buscaram a rescisão administrativa, com a devolução dos valores pagos; entretanto, não lograram êxito, o que motivou a propositura da presente demanda.

Em contestação, a Capital Rossi Empreendimentos S/A alegou a sua ilegitimidade passiva para responder pela devolução da comissão de corretagem, bem como que os pleitos de inversão da cláusula penal e de reparação por perdas e danos não são cumuláveis.

Prosseguiu apontando que a inscrição do nome dos demandantes em cadastro de restrição ao crédito se agitou de mero exercício regular de direito, na medida em que os compradores se encontravam inadimplentes e que a retenção de parte dos valores pagos na hipótese de rescisão contratual estava prevista no contrato.

O dispositivo da sentença combatida foi lavrado nos seguintes termos (ID 14797181):

(...)

DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, e com apoio na fundamentação apresentada, reconheço a ilegitimidade passiva da requerida **CHÃO E TETO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA** e, no mérito, julgo **TOTALMENTE PROCEDENTE OS PEDIDOS FORMULADOS PELOS AUTORES**, declarando rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes e condenando a ré Capital



Rossi Empreendimentos S/A a pagar aos réus: a) a título de restituição da comissão de corretagem e dos valores pagos pela aquisição do imóvel, o equivalente a R\$ 53.472,32 (cinquenta e três mil, quatrocentos e setenta e dois reais e trinta e dois centavos), com juros de mora 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação, e correção monetária pelo INCC, contados a partir de cada pagamento a ser devolvido; b) como cláusula penal, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, no período compreendido entre agosto de 2015 e a data da presente sentença, devendo os encargos incidirem sobre o valor obtido pela conversão da obrigação de fazer em dinheiro, mediante liquidação de sentença por arbitramento; c) a título de danos morais, o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor, com incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação e correção monetária pelo INPC desde esta decisão.

Condeno ainda a ré Capital Rossi Empreendimentos ao pagamento de custas processuais e em honorários em favor dos advogados dos requerentes, que fixo em 13% (treze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §2º do CPC.

Condeno os autores em honorários advocatícios em favor dos advogados da requerida Chão e Teto, fixando-os em 10% (dez por cento) sobre o valor da comissão de corretagem.

Remetam-se os autos para UNAJ para apuração das custas pendentes, intimando-se em seguida a demandada Capital Rossi Empreendimentos S/A para efetuar o seu pagamento, no prazo de 15 (quinze) dias. Advirta-se a demandada que, na hipótese do não pagamento das custas processuais, o crédito delas decorrente sofrerá atualização monetária e incidência dos demais encargos legais e será encaminhado para inscrição da Dívida Ativa.

Com trânsito em julgado desta sentença, arquivem-se os presentes autos, mediante as cautelas legais.

P.R.I.C.

Belém, 14 de julho de 2020.

CESAR AUGUSTO PUTY PAIVA RODRIGUES

Juiz de Direito da 11ª Vara Cível e Empresarial de Belém

Irresignada, a Capital Rossi Empreendimentos S/A interpôs recurso de Apelação no id Num. 14797182 - Pág. 16-27, alegando que a culpa da rescisão se deu pela inadimplência dos compradores e não pelo atraso da obra.

Asseveram que não podem ser condenados à devolução da comissão de corretagem, pois o valor foi para ao corretor.

Alega que a multa prevista na cláusula 12ª do contrato, pois se trata de cláusula moratória, aplicada em caso de inadimplemento, não podendo ser usada como compensatória.

Argumentam que não há prova do dano moral e, por tal motivo, descabe a indenização e que o quantum fixado é abusivo, devendo ser reduzido, requerendo que os juros sejam calculados com base na taxa SELIC.

Ao final, pleiteiam o provimento do recurso



Não forma apresentadas contrarrazões ao recurso.

Proferi a decisão monocrática, consoante ementa que segue:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA QUE DÁ ENSEJO A RESCISO CONTRATUAL COM A DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES DOS VALORES PAGOS. DANOS MORAIS DEVIDOS. MANTIDO O VALOR FIXADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DA TAXA SELIC. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Em seguida, a **CONSTRUTORA CAPITAL ROSSI** interpôs **AGRAVO INTERNO**, sustentando que:

1. **Omissão sobre a inversão da cláusula penal e parâmetros:**

A decisão monocrática não se manifestou sobre a impossibilidade de inversão da multa contratual e os parâmetros utilizados para cálculo da multa e dos juros compensatórios, o que caracteriza omissão impeditiva de compreensão clara e completa do julgado.

Argumenta que a multa moratória prevista na cláusula 12ª do contrato não pode ser aplicada como compensatória, pois as naturezas são distintas.

Sustenta que os valores pagos devem ser restituídos com devidas atualizações e incidência de juros de mora, mas sem aplicação de penalidade adicional, sob pena de desequilíbrio contratual e enriquecimento ilícito.

2. **Rescisão por culpa do inadimplemento dos compradores:**

A decisão monocrática entendeu que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da construtora.

Contudo, a agravante argumenta que o fator determinante para a rescisão foi o inadimplemento dos agravados, que pararam de pagar as parcelas antes do vencimento regular para entrega do imóvel.

Sustenta que os agravados utilizaram a alegação de atraso na obra como pretexto para escapar dos descontos pactuados, quando, na verdade, a culpa pela rescisão foi deles.

3. **Comissão de corretagem:**

A construtora afirma que os agravados firmaram um contrato com terceiro para pagamento da comissão de corretagem, o que afasta sua responsabilidade pela devolução desse valor. Alega que a jurisprudência do STJ, no Tema 938, reconhece a legalidade da cobrança de comissão de corretagem em contratos de promessa de compra e venda, desde que o comprador seja previamente informado.

4. **Danos morais:**

A decisão monocrática condenou a agravante ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor a título de danos morais pelo atraso na obra. A construtora argumenta que não houve comprovação de dano moral efetivo, sustentando que o simples inadimplemento contratual não justifica a condenação por danos morais. Pede, subsidiariamente, a redução do valor para R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) para cada agravado, devido à curta duração do suposto aborrecimento.

5. **Taxa SELIC:**

A agravante sustenta que os juros moratórios deveriam ser calculados com base na taxa SELIC, que é a taxa em vigor para a mora do pagamento de débitos judiciais. Alega que a decisão monocrática confundiu o índice aplicável às parcelas ajustadas em contrato com o índice aplicável a débitos judiciais.



Ao final, requer seja provido o recurso e reformada a sentença.

Sem contrarrazões (ID. 18773859 - Certidão).

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso de Agravo Interno.

Cinge-se a controvérsia, ao pedido de reforma da decisão do juízo de piso, ao fundamento de que a apelante não deu causa à rescisão contratual, por isso não pode ser condenada à devolver integralmente os valores, nem em danos morais.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Analisando os autos, no id Num. 14797171 - Pág. 25, temos que a construtora/apelante determinou como data de entrega da obra, 30/06/2016, com prorrogação até 30/12/2016.

Entretanto, no id Num. 14797172 - Pág. 8, temos o comunicado da empresa apelante, prorrogando o prazo final da obra para junho/2017.

Desta forma, a rescisão foi motivada pelo atraso da obra e não por culpa exclusiva do comprovado, sendo devida a devolução integral dos valores pagos pelo promitente-comprados, nos esteira do entendimento jurisprudencial:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA E DANOS MORAIS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - LOTEAMENTO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA - MULTA CONTRATUAL DEVIDA - DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO - VALOR DA INDENIZAÇÃO - MANUTENÇÃO. O atraso imotivado na entrega da obra de infraestrutura do loteamento enseja a rescisão do contrato, por culpa exclusiva do vendedor e, conseqüentemente, impõe-se a restituição integral dos valores pagos pelo apelado, a teor da Súmula nº 543 do STJ. A construtora apelante deve ser condenada a pagar a multa prevista no contrato em razão do atraso na entrega do imóvel. É cabível a indenização por danos morais



quando o atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento é desarrazoado, frustrando a expectativa do consumidor. O valor da indenização deve ser fixado de acordo com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

(TJ-MG - AC: 10000211476155001 MG, Relator: Sérgio André da Fonseca Xavier, Data de Julgamento: 09/11/2021, Câmaras Cíveis / 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 09/11/2021)

Desta forma, evidente que a apelante deu razão à rescisão do contrato, pois extrapolou o prazo da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, devendo ressarcir a autora/apelada.

-

DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

Com relação à comissão de corretagem. A apelante requer que tal valor seja abatido da condenação, pois foi pago diretamente à empresa CHÃO E TETO.

No entanto, a restituição das parcelas comprovadamente pagas deve ser imediata e integral, nos termos da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça:

"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, **DEVE OCORRER A IMEDIATA RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR - INTEGRALMENTE**, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

Nesse contexto, rescindido o contrato por culpa exclusiva da apelante, é de rigor a devolução da comissão ou taxa de corretagem ao consumidor contratante, tal como determinado na sentença, tendo em vista que o consumidor deve ser indenizado de todos os gastos e investimentos havidos na conclusão do negócio, inclusive aqueles relativos a pagamento de comissão de corretagem.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO. RESCISÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO AO AUTOR. JUROS MORATÓRIOS. TAXA CONTRATADA. SELIC. INAPLICABILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). **2. No caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem.** 3. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que, na vigência do Código Civil de 2002, os juros moratórios devem ser pagos com base na taxa Selic, a não ser que outra taxa tenha sido contratada. 4. Agravo interno não provido". (AgInt no REsp 1863961/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS



CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2021, DJe 30/06/2021)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ. 1. O acórdão recorrido está em consonância a jurisprudência do STJ, que se firmou no sentido de que os integrantes da cadeia de consumo, em ação indenizatória consumerista, também são responsáveis pelos danos gerados ao consumidor, não cabendo a alegação de que o dano foi gerado por culpa exclusiva de um dos seus integrantes. Incidência da Súmula 83 do STJ. 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, "resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem". (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019). Incidência da Súmula 83 do STJ. 3. Agravo interno desprovido". (AgInt no REsp 1888853/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 04/12/2020)

Neste aspecto, não assiste razão ao apelante, pois o consumidor deve ser integralmente ressarcido de tudo que pagou, tendo em vista que não deu causa à rescisão contratual.

DA RESPONSABILIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS

Neste raciocínio, **LEA CRISTINA BAPTISTA DE SIQUEIRA DE VASCONCELOS SERRA e FRANCISCO ASSIS DE VASCONCELOS SERRA** assistem direito à rescisão do pacto, mais perdas e danos, nos termos do art. 35, inciso III, do CDC c/c o art. 475, do CC, vejamos:

CDC

Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;

II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;

III - **rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, E A PERDAS E DANOS.**

CC

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, **CABENDO, EM QUALQUER DOS CASOS, INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS.**

DA INVERSÃO DA MULTA

A inicial da demanda pleiteou a inversão da multa contratual, nos seguintes termos:

(...)

DA MULTA CONTRATUAL:

Pelos princípios da equidade, boa-fé objetiva e bilateralidade, pode-se pedir na justiça o recebimento dos mesmos encargos contratuais previstos contra os consumidores em caso de mora destes. Nesse caso, seria cobrar da construtora aquilo que ela cobraria dos consumidores, caso estivessem inadimplentes.

Dessa forma, a multa contratual prevista apenas para o caso de inadimplemento do consumidor fere o equilíbrio entre as partes contratantes, razão pela qual deve incidir também para o caso de inadimplemento da fornecedora de produto ou serviços. Quem deu causa à rescisão, deve suportar o respectivo encargo.

Ora, o contrato em análise é de natureza adesiva, pois somente prevê sanções ao consumidor em caso de mora, tal como a prevista na Cláusula Décima-Segunda, itens 'a', 'b', 'e' e 'd' e Parágrafo Primeiro, que estabelece, em caso de atraso no pagamento de prestações, as seguintes sanções: correção monetariamente do débito conforme INCC; juros de 1% ao mês; multa de 2% sobre o valor atualizado do débito; e honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento).

Porém, não seria justo nem razoável que a inadimplência do comprador – parte mais fraca na relação contratual - resultasse em sua penalização com a aplicação de multa moratória calculada sobre o débito corrigido e o pagamento de juros moratórios, além de compensação monetária, enquanto que para a construtora não surgisse qualquer sanção por conta de sua inadimplência.

Isso implica dizer que, por força da evidente desproporcionalidade presente no contrato, que é no mínimo um abuso, e com amparo nos incisos V e VI, do art. 69, do CDC, o consumidor tem o direito à inversão da cláusula penal unilateral, de modo a estabelecer a proporcionalidade das prestações recíprocas em relação à construtora, entendimento esse já pacificado pelo C. STJ, senão vejamos:

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. (...). EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE.

1. (...). 2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de Julgamento: 16/08/2012, 14 - QUARTA TURMA) (grifei).

Em assim sendo, requer-se, desde já, nos termos do art. 6, inc. V, do CDC, a Inversão da cláusula penal, com o fim de que, em respeito aos princípios da equidade, boa-fé objetiva e bilateralidade, seja aplicada à construtora Ré as mesmas sanções fixadas no contrato, para o caso de inadimplemento por parte do comprador.

A quantia a ser fixada a título de mora, calculado sobre o valor até o momento pago e o tempo de atraso, corresponde à incidência de atualização monetária, conforme Índice Nacional de Custos de Construção - INCC, aplicação de dos juros moratórios e compensatórios de 1% ao mês cada, multa moratória de 2% sobre o valor atualizado.

Destarte, como o negócio firmado entre as partes não previu uma cláusula venal para a hipótese de mora da construtora, enquanto que em relação ao comprador riste uma variedade de penalidades, é de direito e de justiça, pela demora injustificada da arte Ré, a aplicação dos mesmos encargos sobre o valor do negócio. (Num. 14797171 - Pág. 6/7)

A inversão de multa em atraso de obra é uma mudança na lógica contratual inicialmente estabelecida, mediante a aplicação da multa em sentido oposto ao previsto no contrato.

É possível a inversão da cláusula penal estipulada exclusivamente para o consumidor, nos casos de inadimplemento da construtora/incorporadora, pelo atraso na entrega.

A Segunda Seção desta Corte firmou tese contrária ao entendimento adotado pelo Tribunal de origem e assinalou que, "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" (Tema 971/STJ).

Neste raciocínio, a sentença deve ser mantida.

DO DANO MORAL

No que concerne a alegação da apelante de que inexistiria comprovação de lesão extrapatrimonial que justifique a fixação de indenização a título de dano moral, impõe-se tecer algumas considerações.

Como é sabido, 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.

No caso *sub examine*, tenho que o inadimplemento contratual, consubstanciado no injustificado atraso na entrega do imóvel por significativo período, não pode ser considerado mero dissabor, uma vez que a aquisição de um bem desse importe, cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de modo que seu descumprimento, sem dúvida enseja efetivo lesão extrapatrimonial suscetível de indenização.

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

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS.PRELIMINARES. NÃO ACOLHIDAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA INCONTROVERSO. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS. MANTIDOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1.Preliminares. Não acolhidas

2. Estando incontroverso nos autos o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, resta configurado o direito dos Apelados de receberem indenização por lucros cessantes durante o período da mora, visto que é uníssono na jurisprudência da Corte Superior que o prejuízo dos compradores, nesta hipótese, é presumido.

3. Entendo que a condenação em dano moral deve ser mantida, tendo em vista

que há situações particulares nas quais se pode detectar uma anormal violação dos direitos da personalidade do promitente-comprador decorrente do atraso. Foi o que ocorreu no caso em tela. Digo isso, porque o prazo para entrega do apartamento estava previsto para dezembro/2009, porém o mesmo só foi entregue no dia 23/02/2012, ou seja, soma-se mais de dois anos de demora, o que, a meu ver, demonstra não se tratar de mero inadimplemento contratual.

4. Recurso de Apelação conhecido e desprovido à unanimidade.

(TJ-PA – APC 0055720-72.2011.8.14.0301. Relator Des. Ricardo Ferreira Nunes. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 14/03/2023. Publicado em 21/03/2023). (Grifei).

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. MÉRITO. **ATRASO DA OBRA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1002 STJ. DANO MORAL. EXCESSO DE PRAZO. CARACTERIZADO. SUCUMBÊNCIA EM DESFAVOR DAS RÉS. DECAIMENTO DA PARTE AUTORA NA PARTE MÍNIMA DO PEDIDO. AUSÊNCIA DE INOVAÇÃO FÁTICA-JURÍDICA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DE AGRAVO INTERNO.**

1. A preliminar de ilegitimidade passiva não deve prosperar considerando que as construtoras, em razão da responsabilidade solidária, são partes legítimas para configurarem passivamente no feito em razão da relação jurídica firmada com o consumidor.

2. Em face do atraso na entrega do imóvel, resta caracterizado o inadimplemento contratual a ensejar a restituição integral dos valores pagos pelos compradores, em observância à Súmula 543 do STJ.

3. Não se aplica à hipótese o Tema 1002 do STJ que determina a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado, considerando que o desfazimento do negócio jurídico ocorreu diante do atraso na entrega do imóvel por culpa dos promitentes vendedores.

4. No que diz respeito à condenação em danos morais, a jurisprudência pátria e a doutrina vêm entendendo que este tipo de rescisão contratual por inadimplência da promitente vendedora por atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera a respectiva responsabilidade, todavia, em caso de excesso de prazo, extrapola-se o mero aborrecimento. Precedentes do STJ.

5. No que se refere à sucumbência, anoto que a parte autora decaiu da parte mínima do pedido, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC/2015, devendo, desse modo, a ré arcar integralmente com o ônus sucumbencial. Ademais, a teor da Súmula n. 326 do STJ, “na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca”, igualmente, não cabe a referida incidência.

6. Ausente qualquer inovação na situação fática-jurídica estampada na decisão monocrática combatida, o recurso não merece provimento, por uma questão de lógica jurídica da matéria de direito tratada e, principalmente, em nome da segurança jurídica.

7. Confirmar-se a decisão objurgada, que se mostra correta não merecendo reparos, é medida que se impõe, aplicando-se *ope legis*, a multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.

8. Agravo interno conhecido e desprovido.

(TJ-PA – APC 0025783-07.2017.8.14.0301. Relator Des. Leonardo de Noronha Tavares. 1ª Turma de Direito Privado. Julgado em 21/02/2022. Publicado em 03/03/2022). (Grifei).

Dessa forma, entendo que restou configurado situação que ultrapassa o mero dissabor e simples aborrecimento, mormente o período significativo de atraso na entrega do imóvel, ensejando o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil.

DA MINORAÇÃO DOS DANOS MORAIS

Acerca do valor dos danos morais, 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\$ 10.000,00 (dez mil reais), encontrando-se, inclusive em consonância aos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência deste Tribunal em casos similares, conforme precedente *in verbis*:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1[...]. 3) Entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte das Incorporadoras apelantes e, em contrapartida, não restou comprovado nos autos o inadimplemento por partes dos compradores, ora apelados, pelo que não é possível imputar a estes a causa da rescisão contratual. 4) Dada a culpa exclusiva das Incorporadoras na rescisão do contrato, os compradores devem receber a integralidade dos valores pagos conforme estabelecido na sentença combatida, que está em consonância ao enunciado da súmula 543 do STJ. 5) Danos morais devidos. A mora das Incorporadoras perdurou prazo superior a 01 (um) ano, o que configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais aos autores, pelo que entendo devida tal parcela. 6) Entretanto, é necessário quantificar a lesão sofrida com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com a devida correlação entre o dano gerado e a realidade dos fatos, pelo que concluo pela redução do quantum arbitrado para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida pelo INPC a partir da publicação desta decisão (súmula 362 do STJ), acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do evento danoso (súmula 54 STJ). 7) Recurso conhecido e parcialmente provido.

(TJ-PA – APC 2020.02616514-47. Rel. Des. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. 1ª Turma de Direito Privado. Julgado em 18/11/202. Publicado em 18/11/2020). (Grifei).

Destarte, tenho que o valor fixado em sentença, no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais) para cada autor, mostra-se suficiente para compensar adequadamente os danos extrapatrimoniais sofridos pela autora, não sendo exacerbado ao ponto de ensejar a sua minoração.

DOS JUROS DE MORA

O apelante alega que com relação aos juros de mora deve ser aplicada a taxa Selic.



Entretanto, compulsando os autos, tenho que no contrato juntado no id Num. 14797171 - Pág. 39, o índice pactuado foi o IPC da fundação Getúlio Vargas, IGP da fundação Getúlio Vargas e IPC da FIPE.

Neste tópico, assiste razão ao Agravante, devido a mudança de entendimento no julgamento do REsp 1.795.982, em que a maioria dos ministros votou pela aplicação da taxa SELIC para a correção de dívidas civis, em detrimento do modelo de correção monetária somada a juros de mora de 1% ao mês.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de Agravo Interno, apenas, para reformar a sentença e a decisão monocrática para aplicar a TAXA SELIC como correção monetária, nos termos do REsp 1.795.982.

Ficam as partes advertidas, desde logo, que a interposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará à imposição da multa prevista pelo art. 1.026, §2º, do CPC.

É como voto.

Belém/PA, data registrada no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

Belém, 08/10/2024