



27/02/2025

Número: **0007306-04.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **29/05/2024**

Valor da causa: **R\$ 47.035,56**

Processo referência: **0007306-04.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Indenização por Dano Moral**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

| Partes                                     | Advogados                                                                     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ELZEMAN RABELO DE OLIVEIRA NETO (APELANTE) | MARCIA NOBRE PEIXOTO E SILVA (ADVOGADO)<br>FLAVIA DE AGUIAR CORREA (ADVOGADO) |
| EMANUELLE HELY SILVA OLIVEIRA (APELANTE)   | MARCIA NOBRE PEIXOTO E SILVA (ADVOGADO)<br>MARCELO PEREIRA E SILVA (ADVOGADO) |
| TEMPO INCORPORADORA LTDA (APELADO)         | EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)                                       |

| Documentos |                     |                         |         |
|------------|---------------------|-------------------------|---------|
| Id.        | Data                | Documento               | Tipo    |
| 25098281   | 24/02/2025<br>17:05 | <a href="#">Acórdão</a> | Acórdão |

# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0007306-04.2015.8.14.0301**

**APELANTE:** EMANUELLE HELY SILVA OLIVEIRA, ELZEMAN RABELO DE OLIVEIRA NETO

**APELADO:** TEMPO INCORPORADORA LTDA

**RELATOR(A):** Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

## EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. SUBSTITUIÇÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. QUANTUM MANTIDO. DECISÃO MONOCRÁTICA. CABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

### I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por TEMPO INCORPORADORA LTDA contra decisão monocrática que negou provimento à apelação cível e manteve sentença condenatória em ação de obrigação de fazer c/c lucros cessantes, indenização por danos materiais e morais, ajuizada por EMANUELLE HELY SILVA OLIVEIRA e ELZEMAN RABELO DE OLIVEIRA NETO, em razão do atraso na entrega de imóvel adquirido por contrato de promessa de compra e venda.

### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) verificar se a decisão monocrática violou o princípio da colegialidade; (ii) definir se os lucros cessantes devem ser calculados com base em 1% sobre o valor total do imóvel ou 0,5% sobre o valor efetivamente pago; (iii) avaliar se a condenação por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 é adequada.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O julgamento monocrático da apelação é cabível quando há entendimento dominante sobre a matéria, conforme o art. 932, IV e VIII, do CPC e a Súmula 568 do STJ, não configurando violação ao princípio da colegialidade.

4. Os lucros cessantes substituem a cláusula penal moratória quando esta não cobre integralmente os prejuízos do comprador, sendo razoável o percentual de 1% sobre o valor do imóvel, conforme entendimento do STJ no Tema 970.

5. A condenação por danos morais é mantida, pois o atraso superior a sete anos na entrega do imóvel extrapola o mero inadimplemento contratual, gerando prejuízo emocional significativo aos compradores. O valor de R\$ 10.000,00 está dentro dos parâmetros fixados pela jurisprudência.



IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

- 1. O julgamento monocrático da apelação é cabível quando há entendimento dominante sobre a matéria, nos termos do CPC e da Súmula 568 do STJ.
- 2. Os lucros cessantes substituem a cláusula penal moratória quando esta não indeniza integralmente os prejuízos decorrentes do atraso na entrega do imóvel.
- 3. O percentual de 1% sobre o valor do imóvel é critério adequado para a fixação dos lucros cessantes em caso de atraso na entrega do imóvel.
- 4. A condenação por danos morais é justificada quando o atraso na entrega do imóvel ultrapassa um prazo razoável, causando frustração significativa ao comprador.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 932, IV e VIII, 1.021, § 3º; CC/2002, art. 402.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema 970; STJ, REsp nº 2.025.166/RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 13/12/2022; STJ, AgInt no AREsp 1310580/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 12/11/2018.

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, na 4ª Sessão Ordinária de 2025, realizada por meio da ferramenta plenário virtual, sistema PJE, à unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Turma Julgadora: Des. Maria Filomena de Almeida Buarque, Des. Jose Torquato Araujo de Alencar, Des. José Antônio Ferreira Cavalcante.

Belém (PA), data registrada no sistema.

**MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

Desembargadora Relatora



## RELATÓRIO

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**ORIGEM: JUÍZO DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM/PA**

**AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0007306-04.2015.8.14.0301**

**AGRAVANTE: TEMPO INCORPORADORA LTDA**

**AGRAVADA: EMANUELLE HELY SILVA OLIVEIRA e ELZEMAN RABELO DE OLIVEIRA NETO**

**DECISÃO AGRAVADA: DECISÃO DE ID.22467853**

**RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

Trata-se de **AGRAVO INTERNO (ID.22929575) NA APELAÇÃO** interposto por TEMPO INCORPORADORA LTDA. contra a DECISÃO MONOCRÁTICA AGRAVADA (ID. 22467853), que negou provimento à apelação interposta pela Agravante, mantendo incólume a sentença proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA nos autos da Ação de Obrigação de Fazer C/C Lucros Cessantes, Indenização por Danos Materiais e Morais movida por ELZEMAN RABELO DE OLIVEIRA NETO e EMANUELLE HELY SILVA OLIVEIRA.

### **RETROSPECTO PROCESSUAL**

Na inicial (id. 19695084) os autores que informaram que realizaram Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e outros Pactos com a Requerida na data de 20.02.2010, tendo por objeto a aquisição do imóvel residencial Unidade 801B, Torre Amarilis, do Empreendimento “Condomínio Torres Floratta” no valor de R\$ 405.856,35.

Aduzem que houve o descumprimento contratual por parte da ré quanto ao prazo contratual para conclusão da obra, tendo as partes firmado em 30.11.2012 Instrumento Particular de Aditamento Confissão de Dívida e Re-Ratificação de Compromisso de Compra e Venda, tendo sido prorrogada a conclusão e entrega da obra para a data de 01.04.2014.

Alegam que embora tenham cumprido com suas obrigações contratuais, a requerida mais uma vez não teria cumprido a data mencionada, tendo encaminhado e-mail prorrogando mais uma vez a data de conclusão da obra para setembro de 2015.



Requerem os autores a concessão da tutela de urgência para que a ré entregue o imóvel objeto da ação no prazo de 30 dias, bem como determinar o congelamento do valor das chaves a contar da data em que o imóvel deveria ter sido entregue, na data que os requerentes aduzem de 01/04/2014.

No mérito, requerem a condenação da requerida ao pagamento de lucros cessantes vincendos R\$ 47.035,56, mais vincendos; a inversão da cláusula contratual que prevê a aplicação de multa; e por fim, a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

Apresentada contestação ao ID 48118881 - Pág. 1. alegando ausência de responsabilidade civil, uma vez que ambas as partes estariam inadimplentes com suas obrigações contratuais. Caso superado o referido argumento, requer a observância da fixação de lucros cessantes no percentual de 0,5% do valor pago pelos autores.

Após regular processo, sobreveio **SENTENÇA** de procedência (id.19695168)

Ante o exposto, respaldada no que preceitua o art. 487, I, do CPC, julgo procedentes os pedidos dos autores, para determinar, a não incidência de juros moratórios e multa moratória no saldo devedor abril de 2014 - considerando o esgotamento do prazo final para a conclusão da obra prevista em Instrumento Particular de Aditamento Confissão de Dívida e Re-Ratificação até a efetiva conclusão do empreendimento, bem como determinar que o saldo devedor seja atualizado pelo IPCA, salvo se o INCC for menor, aplicando-se o índice mais favorável de correção monetária aos consumidores; condeno a requerida ao pagamento de lucros cessantes no percentual de 1% sobre o valor contratual do imóvel a contar de abril de 2014 até a efetiva conclusão do empreendimento, valor este que deverá ser devidamente atualizado monetariamente pelo INPC, desde o atraso (Súmula 43, do STJ), e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da data da citação, por se tratar de relação contratual cuja obrigação é ilíquida (mora “ex personae”); condeno a requerida ao pagamento de danos morais no valor equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data do arbitramento, ou seja, da publicação desta decisão (Súmula 362, do STJ), acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, por se tratar de relação contratual cuja obrigação é ilíquida (mora “ex personae”, art. 405, CC).

Com isso, julgo extinto o processo com resolução do mérito, na forma do art. 487, inciso I do CPC.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, serão proporcionalmente distribuídas entre as partes as despesas processuais e os honorários advocatícios, nos termos do art. 86 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, condeno os autores ao pagamento de custas processuais na proporção de 40%, bem como honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Da mesma forma, condeno a requerida ao pagamento de custas processuais na proporção de 60%, bem como honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Advirto que na hipótese de não pagamento das custas pelas condenadas no prazo legal, o crédito delas decorrente sofrerá atualização monetária e incidência dos demais encargos legais e será encaminhado para inscrição em Dívida Ativa (art. 46, da lei estadual nº 8.313/2015).



P.R.I.

Belém, 25 de março de 2024.

LAILCE ANA MARRON DA SILVA CARDOSO

Em **APELAÇÃO CÍVEL** (id.19695169), a apelante TEMPO INCORPORADORA LTDA sustém impossibilidade pagamento de lucros cessantes, em detrimento da inversão da cláusula penal moratória prevista no contrato, ou alternativamente a redução do quantum para 0,5% do valor pago imóvel, e a inexistência de conduta ilícita pelas recorrentes e/ou a ausência de comprovação de ofensa a honra ou à imagem a justificar a indenização por danos morais e/ou a exorbitância/desproporcionalidade do quantum fixado a tal título.

Assim, pugna pelo provimento do presente recurso e reforma da r. sentença.

Contrarrazões ao recurso apresentadas ao id. 20448463 refutando os argumentos das apelantes, e requerendo a manutenção da sentença de 1º grau que julgou procedente a ação indenizatória.

Após proferi **DECISÃO MONOCRÁTICA** negando provimento ao recurso de apelação, com a seguinte ementa (id.22467853):

**Ementa:** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C LUCROS CESSANTES, DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. SUBSTITUIÇÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. QUANTUM MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO.

## I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta por TEMPO INCORPORADORA LTDA contra sentença que julgou procedente a Ação Ordinária de Obrigação de Fazer C/C Lucros Cessantes, Indenização por Danos Materiais e Morais, ajuizada por EMANUELLE HELY SILVA OLIVEIRA e ELZEMAN RABELO DE OLIVEIRA NETO, em decorrência de atraso na entrega de imóvel adquirido por contrato de promessa de compra e venda.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

1. Há três questões em discussão: (i) definir se os lucros cessantes devem ser aplicados em substituição à cláusula penal moratória contratual; (ii) estabelecer se o percentual de 1% sobre o valor do imóvel para apuração dos lucros cessantes é razoável; (iii) determinar se a condenação por danos morais e o valor fixado em R\$ 10.000,00 são adequados.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

1. Os lucros cessantes substituem a cláusula penal moratória quando esta se mostra insuficiente para reparar os danos sofridos pelo comprador, em conformidade com o entendimento do STJ no Tema 970.

2. O percentual de 1% sobre o valor do imóvel, adotado para a fixação dos



lucros cessantes, é considerado razoável e proporcional, refletindo o valor de mercado de aluguéis para imóveis semelhantes, e atende à reparação integral dos prejuízos decorrentes do atraso.

3. A condenação por danos morais é mantida, considerando o atraso de quase sete anos na entrega do imóvel, o que causa frustração significativa e ultrapassa o mero aborrecimento. O valor de R\$ 10.000,00 é adequado, considerando as circunstâncias do caso.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

1. Recurso desprovido.

*Tese de julgamento:*

1. Os lucros cessantes substituem a cláusula penal moratória quando esta não é suficiente para indenizar os prejuízos decorrentes do atraso na entrega de imóvel.

2. O percentual de 1% sobre o valor do imóvel é critério adequado para a fixação dos lucros cessantes em caso de atraso na entrega do imóvel.

3. A condenação por danos morais é justificada quando o atraso na entrega do imóvel ultrapassa um prazo razoável, gerando frustração significativa ao comprador.

Inconformada a **TEMPO INCORPORADORA LTDA (id.22929575)** interpôs o presente **AGRAVO INTERNO** alegando:

#### **1. ERROR IN PROCEDENDO – NECESSIDADE DE JULGAMENTO COLEGIADO**

A decisão monocrática não observou o princípio da colegialidade, sendo inadequada a análise isolada do relator.

#### **2. ERROR IN JUDICANDO – CÁLCULO DOS LUCROS CESSANTES**

A decisão determinou que os lucros cessantes sejam fixados em 1% sobre o valor total do imóvel, enquanto o percentual correto deveria ser 0,5% sobre o valor efetivamente pago pelo comprador.

A base de cálculo adotada gera enriquecimento ilícito do comprador, contrariando o artigo 402 do Código Civil, que limita a indenização ao que "razoavelmente se deixou de lucrar".

#### **3. ERROR IN JUDICANDO – INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS**

O mero atraso na entrega do imóvel não justifica indenização por danos morais, pois caracteriza apenas inadimplemento contratual, conforme entendimento consolidado do STJ.

O valor de R\$ 10.000,00 fixado a título de danos morais é excessivo, mesmo que se entenda pela condenação, devendo ser reduzido para um montante proporcional à jurisprudência dominante.

#### **PEDIDOS FINAIS**

(a) Julgamento Colegiado:

(b) Revisão dos Lucros Cessantes: Alteração da base de cálculo dos lucros cessantes para 0,5% sobre o valor efetivamente pago pelo comprador, nos termos do artigo 402 do Código Civil.

(c) Inexistência de dano moral, afastando a condenação imposta na sentença. Subsidiariamente, a redução da indenização em observância aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade.



**VOTO**

**VOTO**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o presente recurso.

A presente irresignação NÃO merece prosperar.

Em que pesem os argumentos expendidos no agravo, resta evidenciado das razões recursais que o agravante NÃO trouxe nenhum argumento capaz de infirmar a decisão hostilizada, razão pela qual deve ser mantida, por seus próprios fundamentos.

Com efeito, muito embora tenha o atual Código de Processo Civil inserido no ordenamento jurídico brasileiro nova regra a respeito do agravo interno, prevendo, a partir de sua vigência, ser vedado ao relator limitar-se à reprodução dos fundamentos da decisão agravada para julgar improcedente o agravo interno (CPC, art. 1.021, § 3º), na situação específica destes autos, tem-se por inviável ao julgador qualquer julgamento que se mostre alheio ao não provimento da insurgência com base nas razões de decidir lançadas quando da análise singular da matéria.

Imperioso ressaltar, que a vedação do art. 1.021, §3º do CPC está sendo mitigada pela jurisprudência que se consolida do Superior Tribunal de Justiça. Afinal, “A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, ao interpretar o art. 1.021, §3º do CPC/2015, assentou que o dispositivo não impõe ao julgador a obrigação de reformular a decisão agravada para, em outros termos, reiterar seus fundamentos, notadamente diante da falta de argumento novo deduzido pela parte recorrente” – (Embargos de declaração no Agravo em Recurso Especial nº 980.631, Rel. Ministra Regina Helena Costa, DJE de 22.5.2017).

A controvérsia do Agravo Interno consiste na alegação da TEMPO INCORPORADORA LTDA. de que a decisão monocrática violou o princípio da colegialidade, além de questionar a base de cálculo dos lucros cessantes fixada em 1% sobre o valor do imóvel, pleiteando sua redução para 0,5% sobre o valor efetivamente pago. A agravante também sustenta a inexistência de danos morais ou, alternativamente, a necessidade de redução do quantum indenizatório.





## 1. ERROR IN PROCEDENDO – NECESSIDADE DE JULGAMENTO COLEGIADO

O agravante alega que a matéria em discussão não poderia ter sido decidida monocraticamente pela relatora, uma vez que não estaria configurada nenhuma das hipóteses previstas no art. 932, IV e V, do CPC, que autorizam o julgamento monocrático.

É cediço que o relator do processo, de acordo com o artigo 932, inciso IV, V alíneas “a” e VIII, do NCPC, está autorizado em demandas repetitivas apreciar o mérito recursal em decisão monocrática.

Referida previsão está disciplinada no art. 133, do Regimento Interno desta Corte, que visa dar cumprimento ao fundamento legal imposto no art. 926, §1º, do NCPC e 932, inciso VIII, do NCPC. Vejamos:

Art. 926. Os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente.

§ 1o Na forma estabelecida e segundo os pressupostos fixados no regimento interno, os tribunais editarão enunciados de súmula correspondentes a sua jurisprudência dominante.

(...)

Art. 932. Incumbe ao relator:

(...)

VIII - exercer outras atribuições estabelecidas no regimento interno do tribunal.

Gize-se, ainda, que tais decisões têm por finalidade desafogar os Órgãos Colegiados, buscando dar mais efetividade ao princípio da celeridade e economia processual, sem deixar de observar, por óbvio, as garantias constitucionais do devido processo legal do contraditório e da ampla defesa.

Assim, plenamente cabível o julgamento do recurso por meio de decisão monocrática, porque há autorização para tanto no sistema processual civil vigente.

Além do mais, o julgamento do recurso de forma monocrática pelo Relator é possível sempre que houver entendimento dominante acerca da matéria, consoante o verbete nº 568 da súmula de jurisprudência do STJ, o qual prevê que:

“O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”.

Com efeito, perfeitamente aplicável os aludidos artigos, considerando a matéria veiculada no recurso e os diversos precedentes dos Tribunais, razão pela qual examinei, de plano, o apelo. A propósito:



AGRAVO INTERNO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PÚBLICO NÃO ESPECIFICADO. PRELIMINAR DE IMPOSSIBILIDADE DE JULGAMENTO MONOCRÁTICO. OBSERVÂNCIA DA SÚMULA Nº 568 E ART. 206, XXXVI DO RITJRS. REJEIÇÃO. MÉRITO. PROCESSO ADMINISTRATIVO. PROCON. MULTA. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE. EXIGÊNCIA DE CAUÇÃO IDÔNEA ? ART. 300, § 1º DO CPC. CABIMENTO. Preliminar I - Não demonstrada a mácula formal no julgamento na forma monocrática, pois em consonância com a jurisprudência dominante deste Tribunal de Justiça, com base no Enunciado da Súmula nº 568 do e. STJ; e no art. 206, XXXVI do RITJRS. Mérito II - Evidenciada a índole cautelar da garantia prevista no §1º do art. 300 do CPC de 2015, para fins do cumprimento da autuação, no caso de eventual improcedência da ação. De outra parte, a presunção de legalidade dos atos administrativos, e a aparente observância do contraditório e da ampla defesa no processo administrativo. Nesse contexto, ao menos nesta sede de cognição precária, indicada a tipicidade da caução idônea. III ? Dessa forma, diante da inexistência de elementos capazes de alterar o julgamento, nada a reparar na decisão monocrática. Preliminar rejeitada. Agravo interno desprovido.(Agravo, Nº 70079766648, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo Delgado, Julgado em: 28-03-2019)

AGRAVO INTERNO. DECISÃO MONOCRÁTICA. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PÚBLICO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO ADMINISTRATIVO. MULTA PROCON. ART. 57 DO CDC. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE VÍCIO NO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. 1. Expressamente consignada a possibilidade de prolação de decisão monocrática com base na Súmula nº 568 do STJ e no art. 206, XXXVI, do RITJRS. 2. Hipótese dos autos em que não há demonstração de vício de ilegalidade ou inobservância do direito ao contraditório e da ampla defesa no processo administrativo que culminou com a aplicação de multa pelo PROCON. 3. Vedação ao Poder Judiciário de adentrar no mérito administrativo, devendo restringir-se à legalidade do ato. 4. O PROCON é parte legítima para aplicar multa por infração ao Código de Defesa do Consumidor, ante o Poder de Polícia que lhe é conferido. 5. Arbitramento de multa do art. 57 do Código de Defesa do Consumidor sem que constatada ofensa à razoabilidade e à proporcionalidade. 6. Matéria que encontra solução unânime pelos integrantes da Câmara. 7. Sentença de improcedência mantida. PRELIMINAR AFASTADA. AGRAVO INTERNO JULGADO IMPROCEDENTE.(Agravo Interno, Nº 70083683995, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Antônio Vinícius Amaro da Silveira, Julgado em: 28-05-2020)

Por outro lado, com a interposição do agravo, obviamente que a matéria de mérito devolvida será enfrentada pelo Colegiado, esgotando-se as vias recursais. Ademais, não se pode descurar do entendimento da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que: “eventual nulidade da decisão monocrática, calcada no art. 557 do CPC, fica superada com a reapreciação do recurso pelo órgão colegiado, na via de agravo regimental”.

Na oportunidade consigno os seguintes precedentes: AgRg no REsp 1251419/RJ, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, j. em 01.09.2011). No mesmo sentido são os seguintes precedentes: AgRg nos EDcl no AREsp 133.365/RS, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j. em 18.12.2012, DJe de 04.02.2013; AgRg no AREsp 189.032/RN, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. em 11.04.2013, DJe de 16.04.2013.

Deste modo, submeto o recurso à apreciação do colegiado.



## 2. ERROR IN JUDICANDO – CÁLCULO DOS LUCROS CESSANTES

Sustenta o agravante que a base de cálculo dos lucros cessantes deveria ser 0,5% sobre o valor efetivamente pago pelo comprador, ao invés de 1% sobre o valor do imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito.

Na decisão agravada esclareci esclarecer que a data prevista para a entrega do imóvel, considerando a prorrogação contratual de 180 dias estabelecida no Instrumento Particular de Aditamento Confissão de Dívida (ID 48118869 - Pág. 5) foi 01 de abril de 2014.

A data efetiva de entrega do imóvel, com a realização da Assembleia de Instalação de Condomínio (AGI), ocorreu em janeiro de 2021, conforme documento de ID 48119060 - Pág. 5.

Portanto, houve um atraso de 6 anos e 9 meses na entrega do imóvel.

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entende que, havendo atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, e se a cláusula penal moratória do contrato tiver valor inferior ao do aluguel do bem, o consumidor pode optar pelos lucros cessantes:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. MORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DESPROPORCIONALIDADE AO LOCATIVO. TEMA 970/STJ. DANOS MATERIAIS. RESSARCIMENTO. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado em data anterior à publicação da Emenda Constitucional nº 125.

2. A controvérsia dos autos busca definir se é possível a pretensão de ressarcimento de perdas e danos desacompanhada da exigência da cláusula penal, nos casos de atraso na entrega de imóveis adquiridos na planta em que há cláusula penal moratória prevista no contrato,

estabelecida em valor inferior ao equivalente do locativo.

3. 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 (Tema 970/STJ).

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970/STJ.

5. Em sendo possível a cumulação, é lícita a pretensão formulada exclusivamente quanto à reparação dos danos materiais, em respeito ao princípio dispositivo.

6. No caso concreto, a prescrição de cláusula penal moratória de 0,5% (meio por cento) sobre o valor pago



se mostra desproporcional ao valor do locativo, tido normalmente entre 0,5% (meio por cento) a 1% (um por cento) do valor do bem, motivo pelo qual é possível a pretensão de ressarcimento de lucros cessantes.

7. Recurso especial provido.

(STJ, RECURSO ESPECIAL Nº 2025166 - RS (2022/0282788-0), RELATOR: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, POR UNANIMIDADE, TURMA JULGADORA: MINISTROS MARCO AURÉLIO BELLIZZE, MOURA RIBEIRO E NANCY ANDRIGHI E RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (RELATOR).

Na ocisão o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva destacou que a vedação do parágrafo único do artigo 416 do CC NÃO pode ser aplicada literalmente a todas as cláusulas penais contratuais. Ele observou que a tese no TEMA 970 foi firmada para cláusulas penais moratórias, nos casos de inadimplemento relativo do vendedor, quando o adimplemento tardio ainda se mostrar útil ao comprador.

No caso a multa moratória prevista no CONTRATO (id. 19695093) prevê a incidência da cláusula penal apenas para o inadimplemento da promitente compradora, não podendo ser considerada a contrário sensu para a fixação da indenização pelo inadimplemento do construtor/incorporador.

Com efeito, a multa se invertida, não chegaria nem de perto na indenização fixada a título de lucros cessantes, equivalente à em 1% (meio por cento) mensal do valor atualizado do imóvel objeto do contrato firmado entre as partes, enquanto a obra não havia sido entregue, não havendo óbice para os deferimentos lucros cessantes.

No mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. MORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DESPROPORCIONALIDADE AO LOCATIVO. TEMA 970/STJ. DANOS MATERIAIS. RESSARCIMENTO. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado em data anterior à publicação da Emenda Constitucional nº 125.
2. A controvérsia dos autos busca definir se é possível a pretensão de ressarcimento de perdas e danos desacompanhada da exigência da cláusula penal, nos casos de atraso na entrega de imóveis adquiridos na planta em que há cláusula penal moratória prevista no contrato, estabelecida em valor inferior ao equivalente do locativo.
3. 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 (Tema 970/STJ).
4. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970/STJ.



5. Em sendo possível a cumulação, é lícita a pretensão formulada exclusivamente quanto à reparação dos danos materiais, em respeito ao princípio dispositivo.

6. No caso concreto, a prescrição de cláusula penal moratória de 0, 5% (meio por cento) sobre o valor pago se mostra desproporcional ao valor do locativo, tido normalmente entre 0,5% (meio por cento) a 1% (um por cento) do valor do bem, motivo pelo qual é possível a pretensão de ressarcimento de lucros cessantes.

7. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.025.166/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 16/12/2022.)

RECURSO INOMINADO. AÇÃO REPARATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AQUISIÇÃO FORMALIZADA ATRAVÉS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO EXCLUSIVA DOS AUTORES. PRETENDIDO O ARBITRAMENTO DE LUCROS CESSANTES. TESE PARCIALMENTE ACOLHIDA. MULTA MORATÓRIA EM VALOR AQUÉM DOS PREJUÍZOS EXPERIMENTADOS PELOS CONSUMIDORES. NECESSIDADE DE SUBSTITUIÇÃO DA VERBA PELO MONTANTE EQUIVALENTE À MÉDIA LOCATIVA. INTERPRETAÇÃO DO TEMA 970 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-SC - RECURSO CÍVEL: 50190273820208240033, Relator: Marco Aurelio Ghisi Machado, Data de Julgamento: 22/11/2022, Segunda Turma Recursal)

Neste particular, nas hipóteses em que a multa prevista na cláusula penal se mostrar insuficiente, sua aplicação deve ser substituída, com a fixação de penalidade em patamar condizente com o princípio da reparação integral, como bem fez o Douto Juízo a quo aquando do deferimento dos lucros cessantes em valor equivalente ao aluguel mensal do imóvel.

É consabido que para a caracterização do DANO MATERIAL na forma de LUCROS CESSANTES, na hipótese de atraso injustificado na entrega do imóvel, o consumidor privado de usufruir economicamente durante o período de mora da construtora possui direito a ser compensado pela vantagem econômica que deixou de auferir, sendo direito do consumidor adimplente com suas obrigações e prejudicado pelo atraso na entrega do bem imóvel, a indenização pelos lucros cessantes.

Nesse sentido, o C. STJ , bem como este E. Tribunal de Justiça já firmaram entendimento de que descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso contratual, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA IMÓVEL. ATRASO. CULPA CONFIGURADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA Nº 568/STJ. 1. (...) 2. Ação de indenização por atraso na entrega de imóveis objeto de contrato de promessa de compra e venda. 3. (...) 4. (...) 5. O entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros



cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar. Precedentes. 6. Em se tratando de sentença condenatória, a margem de liberdade do magistrado gravita entre os limites legais, não podendo fixar os honorários em percentual inferior a 10% (dez por cento) nem superior a 20% (vinte por cento) sobre o total da condenação, a teor do artigo 20, § 3º, do CPC/1973. Precedentes. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1310580/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. CONFIGURAÇÃO DO DEVER DE INDENIZAR. DANOS MATERIAIS - LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS. ATRASO NA CONCLUSÃO DO IMÓVEL. Hipótese em que é incontroverso nos autos a entrega do imóvel mais 04 anos após o prazo contratualmente previsto ? já considerada a cláusula de tolerância. LUCRO CESSANTES E SEU RESPECTIVO QUANTUM. Mostra-se possível a fixação de aluguéis, em favor do promissário comprador, durante o tempo em que a promitente vendedora permaneceu em mora, como forma de reparação pela privação de utilização do imóvel, independentemente de prova acerca da finalidade para a qual adquirido o bem. O prejuízo, no caso, é presumível. Precedentes desta Corte e do STJ. Fixação do quantum mensal com base no laudo anexado à exordial, porquanto emitido por imobiliária com registro no CRECI. DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. A aquisição de imóvel comercial ainda no ano de 2009, o qual não fora concluído após 4 anos, gera expectativas e frustrações que, por si só, já bastam à configuração do dano. Recurso conhecido e improvido. Decisão unânime. (TJ-PA - AC: 00047369120118140040 BELÉM, Relator: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Data de Julgamento: 02/03/2020, 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 05/03/2020)

No que tange aos parâmetros e/ou base de cálculo para a apuração dos lucros cessantes, o apelante pugna que tal incidência seja de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente pago e não 0.5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel no contrato como assentado na decisão guerreada.

A respeito do quantum arbitrado pelo juízo a quo, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, visto ser parâmetro que propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado.

A jurisprudência pátria, inclusive deste E. TJE/PA, tem adotado como variação média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato, atualizado. Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO QUE ESTABELECEU LUCROS CESSANTES DE 1% SOBRE O VALOR ADIMPLIDO DO CONTRATO - ATÉ EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE - NEGOU O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR - OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER FIXADOS CONFORME PARAMETRO RAZOÁVEL, A FIM DE QUE CUBRA PREJUÍZO EQUIVALENTE AOS ALUGUÉIS QUE O COMPRADOR PODERIA AUFERIR A TÍTULO DE ALUGUEIS DO IMÓVEL, O QUE, SEGUNDO AS REGRAS DE MERCADO SE DÁ ENTRE 0,5 E 1% DO VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO, SENDO INSUFICIENTE E, PORTANTO, NÃO RAZOÁVEL SUA FIXAÇÃO COM BASE NO VALOR ADIMPLINDO, VEZ QUE ESTE NÃO É COMPATÍVEL COM O ALUGUEL DE IMÓVEL DO MESMO PADRÃO - QUANTO AO TERMO A QUO - NÃO HAVENDO INDÍCIOS DE QUE A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE DAR-SE-Á DE FORMA INDEVIDA, NÃO HÁ QUE SE



PRESUMIR QUE NÃO SIRVA AO SEU FIM - DOCUMENTO QUE PERMITE A INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRÍCULA E O FINANCIAMENTO - DEVE, IN CASU, PERMANECER COMO TERMO AD QUEM DOS LUCROS CESSANTES - SALDO DEVEDOR NÃO PASSIVEL DE CONGELAMENTO, VEZ QUE A CORREÇÃO SE DESTINA APENAS À REPOSIÇÃO MONETÁRIA DO VALOR - RECURSO NÃO CONHECIDO SOBRE A QUESTÃO DA NULIDADE DA CLAUSULA DE PRORROGAÇÃO - RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO, APENAS PARA DETERMINAR QUE A BASE DE CALCULO DOS LUCROS CESSANTES SEJA O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL. 1. A devolução da questão referente à nulidade da clausula de prorrogação do prazo é inoportuna, dado que constitui-se questão de fundo ainda não apreciada pelo juízo, agravo que não se conhece, nesta parte; 2. Agravo de instrumento contra decisão que concedeu parcialmente a tutela provisória pleiteada pelos autores, ora agravantes, determinando a prestação de lucros cessantes no percentual de 1% sobre o valor adimplido até a expedição do “habite-se”, mas negando o congelamento do saldo devedor; 3. Agravante requer reforma para fixação da base dos lucros cessantes sobre o valor do imóvel atualizado, estabelecimento do termo final com a efetiva entrega das chaves e congelamento do saldo devedor; 4. Os lucros cessantes são devidos na base do valor do contrato atualizado, vez que, é sobre o valor do imóvel que se afere o valor do aluguel que o comprador poderia estar percebendo, caso o prazo de entrega fosse observado pela construtora; 5. Com o “habite-se” individualiza a matrícula e permite a efetivação do financiamento, devendo ser o termo final para os lucros cessantes, desde que não haja comprovação de irregularidades em sua expedição, o que não se vislumbra in casu; 6. considerando que a correção do saldo devedor é mero fator de atualização da moeda, não se vislumbra pertinente o argumento com o qual os recorrentes buscam seja reformada a decisão e atribuído efeito ativo, para congelamento do saldo devedor, sendo, pois, neste ponto escorreita a decisão agravada. 7. Recurso Conhecido em parte e parcialmente provido, apenas para alterar a base de cálculo dos lucros cessantes, fixando-a no valor de contrato do imóvel atualizado. (0008262-16.2016.8.14.0000, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 14/03/2017. Publicado em 27/03/2017)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO DECLAROU A NULIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA PREVISTA NO CONTRATO, CONDENOU A REQUERIDA AO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS NO VALOR CORRESPONDENTE A 1% MENSAL DO PREÇO ATUALIZADO DO IMÓVEL, DESDE JULHO DE 2012 ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, CONGELOU O SALDO DEVEDOR E CONDENOU A RÉ AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR É MERO INSTRUMENTO DE ATUALIZAÇÃO. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. RECURSO CONHECIDO, E PARCIALMENTE PROVIDO. I – Inicialmente, acerca da extinção do feito, em razão do deferimento de recuperação judicial da construtora. Analisados os autos, verifico que após a sentença houve a interposição de recurso de Apelação, portanto, trata-se de crédito ilíquido em discussão, o qual não pode acarretar atos expropriatórios, não se enquadrando da hipótese de extinção legal, devendo prosseguir o trâmite, nos termos do art. 6º, §1º da Lei de Falências. II – Quanto aos lucros cessantes, sabe-se que estes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano, não sendo necessário juntada de contrato de locação ou comprovação de que o imóvel adquirido seria destinado à locação, por exemplo. III – Continuando, a jurisprudência emanada do STJ tem se manifestado pela impossibilidade de congelamento do saldo devedor, mesmo diante do atraso injustificado na entrega do imóvel, por considerar que a correção monetária é mero instrumento de atualização do valor do bem aos índices de inflação ou cotação do mercado financeiro, não acrescentando o saldo devedor, portanto, o congelamento implicaria em enriquecimento sem causa do comprador. No entanto, a partir do momento que a construtora entrou em mora, é necessária a substituição do INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo). IV – Em relação aos danos morais, entendo não configurados, o



autor em nenhum momento trouxe aos autos alguma prova indicando prejuízo ou abalo emocional, como frustração de compra de outro imóvel, ou não conseguir sanar dívidas financeiras, algo que lhe cause angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses que nesta situação não podem ser presumidos. V – RECURSO CONHECIDO e PARCIALMENTE PROVIDO para reformar a decisão guerreada, validando a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, afastando o congelamento do saldo devedor e a indenização por danos morais, mantendo a sentença recorrida nos demais aspectos. (9360384, 9360384, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-04-26, publicado em 2022-05-12)

No caso em questão, os lucros cessantes em valor equivalente a 1% sobre o valor do imóvel no contrato se mostram razoável e proporcional, estando dentro dos patamares que a jurisprudência tem consolidado, pelo que mantenho a decisão monocrática neste ponto

### **3. ERROR IN JUDICANDO – INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS**

Defende que o atraso na entrega do imóvel não enseja danos morais, pois se trata apenas de inadimplemento contratual, e que não há prova de ofensa à honra dos compradores. Subsidiariamente, requer a redução do quantum indenizatório de R\$ 10.000,00.

A jurisprudência do STJ tem evoluído no sentido de reconhecer que atrasos excessivos na entrega de imóvel ultrapassam o mero inadimplemento contratual, configurando danos morais indenizáveis. O atraso superior a sete anos, como ocorrido no presente caso, transcende o mero dissabor e frustração ordinária, causando abalo emocional, incerteza e prejuízos significativos à vida dos compradores, especialmente diante da expectativa de moradia.

O STJ, no REsp 1.634.847, destacou que a frustração de expectativas legítimas, quando associada a longo período de espera e compromissos financeiros assumidos pelos consumidores, justifica a indenização por danos morais.

Além disso, o valor arbitrado (R\$ 10.000,00) encontra-se dentro dos parâmetros usualmente fixados pelo STJ e pelos Tribunais Estaduais, considerando a duração do atraso, o impacto à vida dos adquirentes e a função pedagógica da condenação.

Não destoa da jurisprudência pátria:

**APELAÇÃO CÍVEL e recurso adesivo. AÇÃO revisional de contrato c/c danos materiais e morais. atraso na entrega de obra. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. APELAÇÃO DO AUTOR. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NA SENTENÇA QUANTO AOS LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS CONFIGURADOS EM RAZÃO DO ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DO BEM. SENTENÇA REFORMADA NESTE PONTO. VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA**





DE 180 DIAS PREVISTA EXPRESSAMENTE NO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. INVIABILIDADE DA CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COM PAGAMENTO DE DANOS EMERGENTES. VERBA SUCUMBENCIAL ARBITRADA DE ACORDO OS CRITÉRIOS LEGAIS, DESAUTORIZANDO A MAJORAÇÃO. EXISTÊNCIA DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO ADESIVO DAS REQUERIDAS. MORA NO ATRASO DA ENTREGA DO BEM CONFIGURADA. INEXISTÊNCIA DE EXCLUDENTE DO ILÍCITO. DANOS EMERGENTES (PAGAMENTO DE ALUGUEIS) DEVIDAMENTE COMPROVADOS, CONFIGURANDO O DEVER DE INDENIZAR. recurso DE APELAÇÃO DO AUTOR conhecido e PARCIALMENTE PROVIDO à unanimidade. RECURSO ADESIVO DAS RÉ S CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE. Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-03-08, Publicado em 2022-03-15)

EMENTA APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA – AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO – PRELIMINAR REJEITADA – MÉRITO – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA – DIAS ÚTEIS – ABUSIVIDADE – LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – ATRASO DE OBRA – PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – TAXAS CARTORÁRIAS – AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE – REFORMA DA SENTENÇA NESSE PONTO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (12098754, 12098754, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-11-29, Publicado em 2022-12-06)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO DE OBRA. LUCROS CESSANTES EM 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO. MANUTENÇÃO. DANO MORAL FIXADO NA ORIGEM EM R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL). MINORAÇÃO PARA R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). PRECEDENTES DESTES E. TJPA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Diante da mora na entrega do empreendimento, é pacífica a jurisprudência do C. STJ, bem como desta Corte, acerca da responsabilidade no pagamento de lucros cessantes, devendo ser estes presumidos. A jurisprudência pátria, inclusive deste E. TJE/PA, tem adotado como variação média entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato, atualizado. Sentença mantida neste aspecto. 2. No tocante aos danos morais, restam configurados, ante a repercussão do atraso na entrega do imóvel na esfera íntima do autor. Em consonância com os patamares observados por este E. TJE/PA, a indenização deve ser minorada para R\$10.000,00 (dez mil reais). 3. Recurso conhecido e parcialmente provido. (0023055-39.2016.8.14.0006, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-12-27)

Assim, mantenho o quantum fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais em razão do atraso na entrega do imóvel.

Portanto, todos os fundamentos do Agravo Interno são infundados. O julgamento monocrático encontra amparo legal, a base de cálculo dos lucros cessantes está em consonância com a jurisprudência dominante, e a condenação por danos morais decorre da longa espera e do prejuízo emocional causado aos compradores,



não havendo razão para modificação da decisão recorrida.

## DISPOSITIVO

Pelo exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno para manter a decisão monocrática, nos termos da fundamentação.

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais, devido a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ter firmado o entendimento de que "não é cabível a majoração dos honorários recursais no julgamento de agravo interno ou de embargos de declaração" (EDcl no AgInt no AREsp 1.677.575/PR, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021).

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 do julgamento registrado no sistema.

Desa. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Relatora

Belém, 24/02/2025

