



Número: **0003164-59.2012.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **17/05/2022**

Valor da causa: **R\$ 23.505,83**

Processo referência: **0003164-59.2012.8.14.0301**

Assuntos: **Compra e Venda**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
MILENE MOREIRA DE BARROS (APELANTE)	FRANCINALDO FERNANDES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) TATYANA CRISTINA MOURAO JATAHY (ADVOGADO)
SINTESE ENGENHARIA LTDA (APELANTE)	LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES (ADVOGADO) SAVIO BARRETO LACERDA LIMA (ADVOGADO) ANA FLAVIA MONTEIRO DE ALMEIDA (ADVOGADO)
SINTESE ENGENHARIA LTDA (APELADO)	LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES (ADVOGADO)
MILENE MOREIRA DE BARROS (APELADO)	FRANCINALDO FERNANDES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) TATYANA CRISTINA MOURAO JATAHY (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
27401734	05/06/2025 14:31	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0003164-59.2012.8.14.0301**

APELANTE: MILENE MOREIRA DE BARROS, SINTESE ENGENHARIA LTDA

APELADO: SINTESE ENGENHARIA LTDA, MILENE MOREIRA DE BARROS

**RELATOR(A):** Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

**EMENTA**

**ACÓRDÃO – ID \_\_\_\_\_ - PJE – DJE Edição \_\_\_\_\_/2025: \_\_\_\_\_/JUNHO/2025.**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0003164-59.2012.8.14.0301.**

**COMARCA: BELÉM/PA.**

**AGRAVANTE: SÍNTESE ENGENHARIA LTDA.**

**ADVOGADO: LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES – OAB/PA 13.152 e SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - OAB PA11003-A.**

**AGRAVADO: MILENE MOREIRA DE BARROS.**

**ADVOGADOS: FRANCINALDO FERNANDES DE OLIVEIRA - OAB PA10758-A e TATYANA CRISTINA MOURÃO JATAHY – OAB/PA 20.235.**

**RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**

**EMENTA**

**DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. PARCIAL PROVIMENTO PARA AFASTAR REDUÇÃO DE PRAZO CONTRATUAL NÃO POSTULADO NA INICIAL.**



## **I. CASO EM EXAME**

**Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu provimento ao recurso da autora, para reconhecer a nulidade da cláusula que previa 360 dias de tolerância, fixando-a em 180 dias, determinar o ressarcimento dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra após esse prazo e majorar a indenização por danos morais para R\$ 10.000,00, e negou provimento à apelação da ré.**

## **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

**2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se é cabível a redução do prazo de tolerância contratual para entrega da obra sem que tenha havido pedido expresso na petição inicial; (ii) saber se é devida a restituição dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra; (iii) saber se é cabível a indenização por danos morais em razão do atraso na entrega do imóvel; (iv) saber se houve sucumbência recíproca.**

## **III. RAZÕES DE DECIDIR**

**3. O pedido de redução do prazo de tolerância de 360 para 180 dias constitui inovação recursal, por não constar da petição inicial, devendo ser afastado.**

**4. A cobrança de taxa de evolução de obra após o prazo contratual de entrega, inclusive o período de tolerância, é indevida, impondo-se sua restituição conforme entendimento pacificado do STJ.**

**5. O atraso na entrega do imóvel por período superior a dois anos e meio caracteriza mora excessiva e enseja dano moral indenizável, tendo a quantia de R\$ 10.000,00 sido fixada com observância dos critérios de razoabilidade e proporcionalidade.**

**6. Não há falar em sucumbência recíproca diante da prevalência da procedência dos pedidos principais formulados pela parte autora.**

## **IV. DISPOSITIVO E TESE**

**7. Agravo interno conhecido e parcialmente provido, para afastar a redução do prazo da cláusula de tolerância contratual.**

**Tese de julgamento:**

**1. A modificação de cláusula contratual em sede recursal depende de pedido expresso na petição inicial, sob pena de inovação recursal.**

**2. É devida a restituição dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra após o esgotamento do prazo de tolerância, quando o atraso na entrega do imóvel decorrer de culpa da construtora.**

**3. O atraso desarrazoado na entrega de imóvel contratado pode configurar dano**



**moral indenizável, conforme as peculiaridades do caso concreto.**

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e por **UNANIMIDADE** em **CONHECER** do recurso de Agravo Interno em Apelação Cível, e lhe **DAR PARCIAL PROVIMENTO**, para afastar a redução do prazo previsto na cláusula de tolerância, devendo ser mantido aquele previsto em contrato, nos termos da fundamentação, em consonância com o voto do relator.

**Turma Julgadora:** Des. Constantino Augusto Guerreiro – **Presidente**, Des. Leonardo de Noronha Tavares e Des<sup>a</sup>. Maria Filomena de Almeida Buarque.

Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 16ª Sessão Ordinária do Plenário Virtual, aos dois (2) dias do mês de junho (6) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025).

**CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

**Desembargador – Relator**

### **RELATÓRIO**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0003164-59.2012.8.14.0301.**

**COMARCA: BELÉM/PA.**

**AGRAVANTE: SÍNTESE ENGENHARIA LTDA.**

**ADVOGADO: LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES – OAB/PA 13.152 e SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - OAB PA11003-A.**

**AGRAVADO: MILENE MOREIRA DE BARROS.**

**ADVOGADOS: FRANCINALDO FERNANDES DE OLIVEIRA - OAB PA10758-A e TATYANA CRISTINA MOURÃO JATAHY – OAB/PA 20.235.**

**RELATOR: DES. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**

### **RELATÓRIO**

**Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**



Trata-se de recurso de **AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **SÍNTESE ENGENHARIA LTDA**, diante de seu inconformismo com decisão de monocrática de minha, através da qual, conheci dos recursos de apelação interpostos, dando provimento ao interposto pela agravada e negando provimento ao manejado pela agravante, cujo foi o seguinte:

Assim, com fundamento no art. 133, XII, “d”, do Regimento Interno deste Tribunal, **CONHEÇO E DOU PROVIMENTO** ao recurso de Apelação interposto pela AUTORA para:

1. **RECONHECER** nulidade das disposições contratuais que preveem o prazo de tolerância de 360 dias, estabelecendo-o em 180 dias;
2. **CONDENAR** a construtora a restituir à autora os valores pagos indevidamente a título de “taxa de evolução de obra” após o término do prazo de tolerância de 180 dias, que deverão ser corrigidos pela taxa SELIC desde a data do evento danoso (data de cada pagamento indevido)
3. **MAJORAR** o valor da indenização por danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que deverão juros moratórios no patamar de 1% ao mês, desde a data da citação até a data desta decisão, e, após, de correção monetária, momento em que, em vez de se aplicarem os dois encargos, incide somente a taxa SELIC.

E, com fundamento no art. 133, XI, “d”, do Regimento Interno deste Tribunal, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO** ao recurso de Apelação interposto pelo RÉU.

Em suas razões, a agravante defende que a decisão merece reforma, devendo ser afastada a determinação de ressarcimento dos valores pagos à Caixa Econômica Federal a título de taxa de evolução de obra.

Quanto ao pedido de redução do prazo da cláusula de tolerância, diz que se caracteriza como inovação recursal, pois não teria sido requerido enquanto o feito tramitava na origem.

Argumenta pela impropriedade da condenação ao pagamento de indenização por danos materiais, em função do atraso na entrega do empreendimento.

Segue defendendo não ser devido o pagamento de indenização por danos morais, mas caso seja mantida, requer a redução do quantum indenizatório.

Finaliza requerendo o reconhecimento da ocorrência de sucumbência recíproca

Foi oportunizado o oferecimento de **contrarrazões**.

**É o relatório. Inclua-se o feito em pauta de julgamento no Plenário Virtual.**

**Belém/PA, 08 de maio de 2025.**

**CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

**Desembargador – Relator**

## VOTO

## VOTO

**Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.**

**EMENTA: DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. PARCIAL PROVIMENTO PARA AFASTAR REDUÇÃO DE PRAZO CONTRATUAL NÃO POSTULADO NA INICIAL.**

### I. CASO EM EXAME

Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu provimento ao recurso da autora, para reconhecer a nulidade da cláusula que previa 360 dias de tolerância, fixando-a em 180 dias, determinar o ressarcimento dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra após esse prazo e majorar a indenização por danos morais para R\$ 10.000,00, e negou provimento à apelação da ré.

### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se é cabível a redução do prazo de tolerância contratual para entrega da obra sem que tenha havido pedido expresso na petição inicial; (ii) saber se é devida a restituição dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra; (iii) saber se é cabível a indenização por danos morais em razão do atraso na entrega do imóvel; (iv) saber se houve sucumbência recíproca.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O pedido de redução do prazo de tolerância de 360 para 180 dias constitui inovação recursal, por não constar da petição inicial, devendo ser afastado.

4. A cobrança de taxa de evolução de obra após o prazo contratual de entrega, inclusive o período de tolerância, é indevida, impondo-se sua restituição conforme entendimento pacificado do STJ.

5. O atraso na entrega do imóvel por período superior a dois anos e meio caracteriza mora excessiva e enseja dano moral indenizável, tendo a quantia de R\$ 10.000,00 sido fixada com observância dos critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

6. Não há falar em sucumbência recíproca diante da prevalência da procedência dos pedidos principais formulados pela parte autora.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno conhecido e parcialmente provido, para afastar a redução do prazo da cláusula de tolerância contratual.



Tese de julgamento:

1. A modificação de cláusula contratual em sede recursal depende de pedido expresso na petição inicial, sob pena de inovação recursal.
2. É devida a restituição dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra após o esgotamento do prazo de tolerância, quando o atraso na entrega do imóvel decorrer de culpa da construtora.
3. O atraso desarrazoado na entrega de imóvel contratado pode configurar dano moral indenizável, conforme as peculiaridades do caso concreto.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Com efeito, o presente recurso deve ser parcialmente provido.

Tem razão a parte agravante quando defende que o pedido de redução do prazo previsto na cláusula de tolerância se caracteriza como inovação recursal.

É que, de fato, tal pedido não constou da exordial. Logo, sua arguição em recurso de apelação se mostra impertinente.

Desta forma, o recurso deve ser provido nesta parte, para afastar a redução do prazo constante na cláusula de tolerância.

Avançando, quanto à determinação de ressarcimento dos valores pagos pela agravada a título de taxa de evolução de obra, nada há o que se reformar.

Neste tópico, conforme fiz constar na decisão agravada, a parte autora apenas teve que pagar juros de obra à Caixa Econômica Federal por conta do atraso injustificado na entrega do empreendimento, cuja responsabilidade é exclusiva da ré, motivo pelo qual deve a agravante arcar com a restituição do valor pago indevidamente a título de taxa de evolução de obra a contar do término do prazo de tolerância, conforme orientação do Colendo STJ.

Sobre o assunto, vejamos:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS. (...) 1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. 2. Recursos especiais

desprovidos. (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)

Considerando que o atraso na entrega do bem decorrente exclusivamente de culpa da agravante compete a ela arcar com tal devolução, nada impedindo que acione a Caixa Econômica Federal, visando ser ressarcida.

Neste sentido, destaco:

APELAÇÕES CÍVEIS ? AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS ? CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA ATÉ O LIMITE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS ? VALIDADE ? CONSTATAÇÃO DE ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL ? DEVER DE REPARAÇÃO MATERIAL E MORAL - LUCROS CESSANTES DEVIDO ? VALOR DO ALUGUEL ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELOS ESPECIALISTAS E PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA ? **RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA ? CABIMENTO ? CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR ? MERA RECOMPOSIÇÃO DA MOEDA - DANO MORAL ? CONFIGURAÇÃO ? ATRASO QUE CAUSOU DESGASTE EMOCIONAL QUE ULTRAPASSA MERO DISSABOR ? QUANTUM ARBITRADO DE FORMA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL - RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS. (...)** **4-Da Restituição dos Valores Pagos a Título de Taxa de Evolução da Obra: No que concerne ao pedido de restituição dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra pelos autores, tem-se que muito embora não sejam as construtoras apelantes responsáveis pela cobrança direta de tais valores, uma vez que prevista no contrato de financiamento formalizado junto à instituição financeira, não se revela ilegal, já que tal múnus persiste somente em razão do atraso na entrega do empreendimento.** 4.1-Dessa forma, nesta parte, merece reforma a sentença, a fim de determinar a restituição, pelas construtoras requeridas, dos valores pagos à título de taxa de evolução de obra, a partir do efetivo atraso na entrega do imóvel, ou seja, após o exaurimento da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias até a data da efetiva entrega, devendo a restituição ocorrer na forma simples e não em dobro. (...) **(2019.01671268-39, 203.469, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-04-30, Publicado em 2019-05-08)**

Sobre a alegação de ausência de dever de indenizar, novamente não tem razão o recorrente, pois o atraso na entrega do empreendimento teria decorrido de fatos alheios à sua vontade, tal tese carece de razão, pois, conforme já expus na decisão agravada, o entendimento da jurisprudência é no sentido de que os fatos novamente alegados nestas razões recursais não são suficientes para afastar a responsabilidade pelo atraso, senão vejamos:

**APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELO RÉU. PRELIMINAR. JULGAMENTO EXTRAPETITA. NÃO OCORRÊNCIA. MÉRITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ESTIPULAÇÃO DE 180 DIAS. VALIDADE, PORÉM, ELA NÃO INCIDE NA PARTICULARIDADE. CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. A ALEGAÇÃO DE GREVES, CHUVAS PROLONGADAS, FALTA DE MÃO-DE-OBRA E**



**AUMENTO SALARIAL NÃO SERVEM DE JUSTIFICATIVA PARA O ATRASO DA ENTREGA DO IMÓVEL. APLICAÇÃO DA TEORIA DO RISCO DO NEGÓCIO. CONGELAMENTO DA CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE O SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. A PRESERVAÇÃO DO VALOR DA MOEDA NÃO REPRESENTA ACRÉSCIMO OU ONEROSIDADE AO CONSUMIDOR. PRECEDENTES STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS DECORRENTES DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ENTENDIMENTO DO STJ. MANUTENÇÃO. DANO MORAL. O DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL NÃO ENSEJA ABALO MORAL IN RE IPSA. PECULIARIDADE DO CASO. ATRASO QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA RAZOABILIDADE. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO E DO QUANTUM ARBITRADO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (2019.01215487-70, 202.157, Rel. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-04-01, Publicado em 2019-04-02)**

APELAÇÃO CÍVEL ? AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS ? SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE ? DEFERIMENTO DOS LUCROS CESSANTES ? ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ? DANO PRESUMIDO ? NÃO CONFIGURAÇÃO DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR ? REPARAÇÃO CIVIL DEVIDA ? SENTENÇA QUE MERECE SER MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1-No presente caso, a ora recorrente embora tenha pactuado contrato de compra e venda com prazo de entrega do imóvel para setembro/2010, com prorrogação por mais 180 (cento e oitenta) dias, isto é, prazo fatal para março/2011 (letras F e G do Quadro de Resumo do Contrato de Compromisso de Compra e Venda -fls. 32-56), somente efetuou a entrega do imóvel no dia 12/04/2012, fato que faz nascer o direito dos promitentes compradores de serem indenizados a título de lucros cessantes pelo período em que estiveram impossibilitados de alugar o imóvel. 2-Nesse sentido, há a presunção em favor do consumidor quanto aos lucros cessantes derivados do atraso na entrega do imóvel. Ora, se a recorrente é a única responsável pelo atraso da obra, é desarrazoado exigir do consumidor que arque com os custos desta demora. Assim, tendo sido ela quem descumpriu o contrato, nada mais justo que também responda pelas consequências econômicas da transgressão, nos termos do art. 395 do CC. 3-Tal assertiva se deve ao fato dos compromissários compradores, ora apelados, não terem recebido no tempo em que foi aprezado em contrato, o imóvel objeto da demanda, tendo, via de consequência, deixado de usufruir do bem, direta ou indiretamente, auferir os lucros, e, ainda, além do pagamento das parcelas dos imóveis adquiridos, continuar os gastos com locação, o que gera sobrecarga financeira, por culpa exclusiva da empresa apelante. 4-In casu, verifica-se patente os prejuízos suportados pelos ora recorridos, presumindo-se sua frustração diante do atraso na entrega do imóvel adquirido. Em verdade, o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial aos compradores/apelado, fato capaz de ensejar danos materiais e sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos. 5- Ademais, as alegações da parte recorrente vieram desacompanhadas de qualquer prova capaz de demonstrar que o caso fortuito ou força maior ocorreu e de que forma acabou prejudicando o andamento da construção do empreendimento, a fim de justificar o atraso da obra. Por outro lado, a situação exposta traduz fato inerente à própria atividade da construtora, pois relacionado à construção civil, não se amoldando como hipótese de caso fortuito ou força maior. 6-**Nos últimos tempos, os argumentos das empreendedoras do ramo da construção civil para tentar justificar injustificáveis atrasos na entrega de imóveis são de toda ordem: chuvas, greves na construção civil, crise econômica no mundo, escassez de mão de obra, demora nos trâmites**



**administrativos. Ocorre que, esses motivos não são suficientes para justificar o atraso na entrega da edificação. 7- Sendo assim, não há como admitir que o ônus contratual decorrente do atraso fique a cargo do consumidor, que é a parte vulnerável na relação jurídica, mormente quando o descumprimento contratual é decorrente de culpa exclusiva da construtora apelante. 8-Desta feita, uma vez caracterizado o ato ilícito perpetrado pela empresa recorrente em razão do atraso na entrega do imóvel, devido se mostra a reparação civil pelos danos sofridos, não merecendo reparos a sentença ora vergastada. 9-Recurso conhecido e improvido. (2018.05064284-26, 199.256, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-12-11, Publicado em 2018-12-17)**

Desta forma, não há como se afastar o dever da construtora agravante em indenizar a parte agravada pelos danos materiais sofridos (lucros cessantes).

Em relação ao pedido de afastamento da indenização por danos morais, mais uma vez não tem razão o recorrente.

Conforme já constou na decisão agravada, a mora da ora apelante perdurou pelo período de 02 anos e 07 meses. Destarte, uma vez caracterizado o atraso desarrazoado na entrega da obra, não restam dúvidas de que a mora contratual assumiu uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais. Assim, entendo que os fatos se adequam a excepcionalidade apontada pela jurisprudência para a caracterização do abalo moral, motivo pelo qual a condenação do réu à indenização é medida que se impõe.

Neste sentido, vejamos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO DEMASIADAMENTE LONGO E INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos.

**2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, mas o excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial.** Precedentes.

3. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ.

Agravo improvido.

**(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.205.837/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.)**



AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

**1. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.**

**1.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a demora em quase um ano na entrega de imóvel já quitado e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.**

1.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido da impossibilidade dos princípios contidos no artigo 6º da LINDB serem analisados em sede de recurso especial, por se tratar de matéria constitucional, apenas reproduzida na legislação ordinária. Precedentes 4. Agravo interno desprovido.

**(AgInt no REsp n. 2.042.388/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023.)**

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RECURSO DA CONSTRUTORA. (...) 4) Dano moral configurado. A mora das apelantes perdurou mais de 1 (um) ano e 6 (seis) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que já configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais ao autor, pelo o que entendo ser devida tal parcela. (...) **(2020.02617113-93, 215.695, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18)**

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO CONSUMIDOR (SÚMULA 543 DO STJ). **DANOS MORAIS CONFIGURADOS. MORA INJUSTIFICÁVEL DE LONGO PRAZO. DANO/FRUSTRAÇÃO CAUSADO À PARTE CONSUMIDORA. FIXAÇÃO DO QUANTUM DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA MANTIDOS. CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS LEGAIS.**



Apelação da empresa Borges Empreendimentos LTDA conhecida e desprovida. Apelação de Sônia Maria Alho de Sousa conhecida e provida. **(2019.05038809-63, 210.456, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-11-25, Publicado em 2019-12-05)**

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DANO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. REDUÇÃO DO VALOR FIXADO EM SENTENÇA. NECESSÁRIA READEQUAÇÃO DO QUANTUM EM ATENÇÃO AOS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 2. **É devida a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, pois a frustração da expectativa do Apelado em obter e usufruir de sua casa própria, in casu, transcende o mero dissabor, tanto pelo atraso excessivo na entrega do imóvel quanto pela frustração de não concretizar seus negócios, mesmo cumprindo fielmente com suas obrigações contratuais.** 4. Contudo, é necessária a redução do quantum indenizatório fixado a título de danos morais, vez que seu arbitramento em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) foge aos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, bem como, gera enriquecimento sem causa ao Apelado. Destarte, entendo mais adequado estabelecer a indenização por danos morais no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais). 5. Recurso conhecido e parcialmente provido. **(2019.05235441-24, 211.042, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-12-10, Publicado em 2019-12-19)**

APELAÇÃO CÍVEL ? AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES COM PEDIDO LIMINAR ? SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA ? CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS ? VALIDADE ? **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ? PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA ? SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR ? DANO MORAL CARACTERIZADO ? DEVER DE INDENIZAR ? QUANTUM INDENIZATÓRIO ? MONTANTE RAZOÁVEL E PROPORCIONAL ? LUCROS CESSANTES ? LEGALIDADE ? VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA ? CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL NÃO EVIDENCIADA ? RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.M CLÁUSULA PENAL NÃO EVIDENCIADA ? RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. **(2019.03255223-10, 207.192, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-08-06, Publicado em 2019-08-14)****

O valor da indenização, majorado para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) através da decisão agravada também deve ser mantido, pois tal valor se mostra adequado bem como atende ao caráter dúplice - pedagógico e reparador - que contém a sanção, não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito.



Além do que está dentro padrões fixados por este tribunal. Neste sentido, veja-se:

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C RESCISÃO CONTRATUAL COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. **ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.** O MAGISTRADO DETERMINOU A RESTITUIÇÃO AOS AUTORES A QUANTIA PAGA À RÉ, ACRESCIDA DE CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INPC-IBGE; AO **PAGAMENTO DA QUANTIA DE R\$ 10.000,00 A TÍTULO DE DANOS MORAIS**, ACRESCIDA DE CORREÇÃO MONETÁRIA CALCULADA PELO INPC-IBGE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. QUEM DEU CAUSA A RESCISÃO FOI A CONSTRUTORA, SENDO ILEGAL A RETENÇÃO DE VALORES. ÍNDICE SELIC NÃO APLICÁVEL AO CASO. SÚMULA 543 STJ. (...) III - Em relação aos danos morais, inegável que o atraso na entrega do imóvel adquirido pelos apelados, frustraram as suas expectativas de uso e propriedade, causando-lhes angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade. IV ? **Quanto ao valor arbitrado no montante de R\$10.000,00 (dez mil reais), considero razoável e condizente com o dano sofrido, considerando o período de atraso, e todos os demais aspectos do caso concreto.** V - Recurso Conhecido e Desprovido.

**(2019.02005660-37, 204.028, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-05-14, Publicado em 2019-05-23)**

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DANO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. REDUÇÃO DO VALOR FIXADO EM SENTENÇA. NECESSÁRIA READEQUAÇÃO DO QUANTUM EM ATENÇÃO AOS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 2. **É devida a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, pois a frustração da expectativa do Apelado em obter e usufruir de sua casa própria, in casu, transcende o mero dissabor, tanto pelo atraso excessivo na entrega do imóvel quanto pela frustração de não concretizar seus negócios, mesmo cumprindo fielmente com suas obrigações contratuais.** 4. Contudo, é necessária a redução do quantum indenizatório fixado a título de danos morais, vez que seu arbitramento em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) foge aos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, bem como, gera enriquecimento sem causa ao Apelado. Destarte, entendo mais adequado estabelecer a indenização por danos morais no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais). 5. Recurso conhecido e parcialmente provido.

**(2019.05235441-24, 211.042, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2019-12-10, Publicado em 2019-12-19)**

Finalmente, como houve reforma parcial da sentença através da decisão monocrática, não há que se falar em sucumbência recíproca.

**Assim, pelos fundamentos ao norte expostos, CONHEÇO E DOU PARCIAL**



**PROVIMENTO** ao presente recurso de agravo interno, apenas para afastar a redução do prazo previsto na cláusula de tolerância, devendo ser mantido aquele previsto em contrato.

**É como voto.**

**Belém/PA, 2 de junho de 2025.**

**CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

**Desembargador – Relator**

Belém, 05/06/2025

