



Número: **0831643-53.2017.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **27/04/2023**

Valor da causa: **R\$ 285.261,68**

Processo referência: **0831643-53.2017.8.14.0301**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Interpretação / Revisão de Contrato, Indenização por Dano Material, Dever de Informação, Práticas Abusivas, Oferta e Publicidade**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
HARMONICA INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
CARLOS HENRIQUE MUNIZ CALDAS (APELADO)	ELISIO AUGUSTO VELLOSO BASTOS (ADVOGADO) JEAN CARLOS DIAS (ADVOGADO) ANDREA SANTOS BORGES LEAL (ADVOGADO)
MICHELLE CARVALHO BRAHUNA (APELADO)	ELISIO AUGUSTO VELLOSO BASTOS (ADVOGADO) JEAN CARLOS DIAS (ADVOGADO) ANDREA SANTOS BORGES LEAL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28013658	01/07/2025 15:31	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0831643-53.2017.8.14.0301

APELANTE: HARMONICA INCORPORADORA LTDA, LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA

APELADO: MICHELLE CARVALHO BRAHUNA, CARLOS HENRIQUE MUNIZ CALDAS

RELATOR(A): Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

EMENTA

ACÓRDÃO – ID _____ - PJE – DJE Edição _____/2025: _____/JULHO/2025.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0831643-53.2017.8.14.0301.

COMARCA: BELÉM/PA.

AGRAVANTE(S)/AGRAVADO(A)(S): MICHELLE CARVALHO BRAHUNA e CARLOS HENRIQUE MUNIZ CALDAS.

ADVOGADO(A)(S): ELISIO AUGUSTO VELLOSO BASTOS - OAB PA6803-A, JEAN CARLOS DIAS - OAB PA6801-A e ANDREA SANTOS BORGES LEAL - OAB PA30573-A.

AGRAVADO(A)(S)/APELANTE(S): HARMONICA INCORPORADORA LTDA e LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA.

ADVOGADO(A)(S): EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - OAB PA13179-A.

RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. CLÁUSULA DE CORRETAGEM. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. RECURSOS DESPROVIDOS.



I. CASO EM EXAME

Agravos internos interpostos por ambas as partes contra decisão monocrática que conheceu e deu parcial provimento a apelação cível, reformando a sentença apenas para estabelecer que os lucros cessantes corresponderiam a 0,5% do valor atualizado do imóvel, por mês de atraso na entrega.

Os autores agravaram requerendo a majoração do percentual para 1%. As rés, por sua vez, pleitearam a integral reforma da decisão, questionando a competência monocrática, os critérios adotados para cálculo dos lucros cessantes, a determinação de devolução da comissão de corretagem, a disponibilização de outro imóvel e a condenação por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há cinco questões em discussão:

(i) saber se o percentual dos lucros cessantes deve ser fixado em 1% sobre o valor do imóvel;

(ii) saber se a base de cálculo dos lucros cessantes deve ser o valor pago ou o valor do imóvel;

(iii) saber se a decisão monocrática violou o princípio da colegialidade;

(iv) saber se a comissão de corretagem deve ser restituída;

(v) saber se há dano moral indenizável e se o quantum é proporcional.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel corresponde ao pedido expresso formulado pelos próprios autores na exordial, não cabendo sua majoração.

5. Os lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel têm presunção legal, sendo sua base de cálculo o valor atualizado do imóvel, e não o valor efetivamente pago.

6. A decisão monocrática encontra amparo no art. 133, XII, “d”, do RITJPA e sua eventual nulidade é suprida pelo julgamento do agravo interno.

7. A comissão de corretagem deve ser restituída aos compradores, pois não houve previsão contratual válida e destacada quanto à transferência dessa obrigação.

8. A disponibilização de unidade equivalente é medida de justiça diante da inadimplência injustificada da incorporadora, que não observou decisão judicial relativa ao reajuste do saldo devedor.



9. Os danos morais restam caracterizados diante do atraso de mais de quatro anos na entrega do imóvel e da alienação do bem a terceiro durante a pendência da demanda. O valor de R\$ 13.000,00 mostra-se proporcional, adequado e dentro dos parâmetros da jurisprudência da Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recursos de agravo interno conhecidos e desprovidos.

Tese de julgamento:

1. A indenização por lucros cessantes decorrente de atraso na entrega de imóvel presume o prejuízo e deve ter como base de cálculo o valor atualizado do imóvel.
2. É válida a cláusula que transfere ao comprador o pagamento da comissão de corretagem, desde que haja informação prévia e destacada do valor total do imóvel e do encargo, o que não se verificou no caso.
3. O atraso excessivo e injustificado na entrega de imóvel, aliado à alienação a terceiro durante litígio, enseja dano moral indenizável.
4. A decisão monocrática do relator é válida quando em conformidade com jurisprudência dominante da Corte e posterior julgamento colegiado do agravo interno supre eventual nulidade.

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 **NEGAR PROVIMENTO**, para manter *in totum* os termos da decisão monocrática, 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^a. Maria Filomena de Almeida Buarque.

Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 20ª Sessão Ordinária do Plenário Virtual, aos trinta (30) 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 0831643-53.2017.8.14.0301.

COMARCA: BELÉM/PA.

AGRAVANTE(S)/AGRAVADO(A)(S): MICHELLE CARVALHO BRAHUNA e CARLOS HENRIQUE MUNIZ CALDAS

ADVOGADO(A)(S): ELISIO AUGUSTO VELLOSO BASTOS - OAB PA6803-A, JEAN CARLOS DIAS - OAB PA6801-A e ANDREA SANTOS BORGES LEAL - OAB PA30573-A.

AGRAVADO(A)(S)/APELANTE(S): HARMONICA INCORPORADORA LTDA e LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA.

ADVOGADO(A)(S): EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - OAB PA13179-A

RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

RELATÓRIO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Trata-se de recursos de **AGRAVOS INTERNOS EM APELAÇÃO CÍVEL** interpostos por **MICHELLE CARVALHO BRAHUNA, CARLOS HENRIQUE MUNIZ CALDAS HARMONICA INCORPORADORA LTDA e LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA** diante do inconformismo das duas partes com decisão monocrática de minha lavra, através da qual conheci e dei parcial provimento ao apelo das duas últimas agravantes, reformando parcialmente a sentença apelada para estabelecer que o percentual de lucros cessantes deveria corresponder a 0,5% do valor atualizado do imóvel, por mês de atraso na entrega do empreendimento.

Em suas **razões**, os dois primeiros agravantes defendem que a decisão merece reforma, para que, em suma, o percentual de lucros cessantes alcance 1% do valor atualizado do imóvel, argumentando que, apesar dos fundamentos da decisão agravada, na exordial jamais formularam pedido em percentual inferior.

Argumentam, ainda, que o percentual 0,5% é desproporcional e irrazoável, sendo incapaz de representar a reparação integral do dano.

Já os segundos agravantes, afirmam em suas razões que a decisão deve ser integralmente reformada.

De início, aduzem que o julgamento não poderia ter ocorrido de forma monocrática, em atenção do princípio da colegialidade.

No mérito, defendem que lucros cessantes devem ter como parâmetro indenizatório a



cláusula penal moratória, nos termos do Tema 971 do STJ ou então que o percentual deve incidir apenas o valor efetivamente pago e não sobre o valor do imóvel.

Seguem argumentando ser impossível a disponibilização de nova unidade imobiliária equivalente, pois o distrato teria ocorrido por inadimplemento.

Dizem, ainda, ser indevida a determinação de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, porém, caso mantida essa condenação, requerem que a devolução seja de forma simples.

Quanto aos danos morais, afirmam serem inexistentes, mas, para a hipótese de manutenção dessa condenação, requerem a redução do quantum indenizatório.

Foi oportunizado o oferecimento de **contrarrrazões**.

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

Belém/PA, data e hora registradas no sistema.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

VOTO

VOTO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. CLÁUSULA DE CORRETAGEM. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. RECURSOS DESPROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

Agravos internos interpostos por ambas as partes contra decisão monocrática que conheceu e deu parcial provimento a apelação cível, reformando a sentença apenas para estabelecer que os lucros cessantes corresponderiam a 0,5% do valor atualizado do imóvel, por mês de atraso na entrega.

Os autores agravaram requerendo a majoração do percentual para 1%. As rés, por sua vez, pleitearam a integral reforma da decisão, questionando a competência monocrática, os critérios adotados para cálculo dos lucros cessantes, a determinação de devolução da comissão de corretagem, a disponibilização de outro imóvel e a condenação por danos morais.



II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há cinco questões em discussão:

- (i) saber se o percentual dos lucros cessantes deve ser fixado em 1% sobre o valor do imóvel;
- (ii) saber se a base de cálculo dos lucros cessantes deve ser o valor pago ou o valor do imóvel;
- (iii) saber se a decisão monocrática violou o princípio da colegialidade;
- (iv) saber se a comissão de corretagem deve ser restituída;
- (v) saber se há dano moral indenizável e se o quantum é proporcional.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel corresponde ao pedido expresso formulado pelos próprios autores na exordial, não cabendo sua majoração.

5. Os lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel têm presunção legal, sendo sua base de cálculo o valor atualizado do imóvel, e não o valor efetivamente pago.

6. A decisão monocrática encontra amparo no art. 133, XII, "d", do RITJPA e sua eventual nulidade é suprida pelo julgamento do agravo interno.

7. A comissão de corretagem deve ser restituída aos compradores, pois não houve previsão contratual válida e destacada quanto à transferência dessa obrigação.

8. A disponibilização de unidade equivalente é medida de justiça diante da inadimplência injustificada da incorporadora, que não observou decisão judicial relativa ao reajuste do saldo devedor.

9. Os danos morais restam caracterizados diante do atraso de mais de quatro anos na entrega do imóvel e da alienação do bem a terceiro durante a pendência da demanda. O valor de R\$ 13.000,00 mostra-se proporcional, adequado e dentro dos parâmetros da jurisprudência da Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recursos de agravo interno conhecidos e desprovidos.

Tese de julgamento:

- 1. A indenização por lucros cessantes decorrente de atraso na entrega de imóvel presume o prejuízo e deve ter como base de cálculo o valor atualizado do imóvel.
- 2. É válida a cláusula que transfere ao comprador o pagamento da comissão de corretagem, desde que haja informação prévia e destacada do valor total do imóvel e do encargo, o que não se verificou no caso.
- 3. O atraso excessivo e injustificado na entrega de imóvel, aliado à alienação a terceiro durante litígio, enseja dano moral indenizável.



4. A decisão monocrática do relator é válida quando em conformidade com jurisprudência dominante da Corte e posterior julgamento colegiado do agravo interno supre eventual nulidade.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço dos recursos e adianto que não comportam provimento.

Entende a parte agravante que este Relator não poderia ter decidido monocraticamente o recurso de apelação, devendo tê-lo submetido ao colegiado.

Todavia, a decisão deste Relator encontra amparo na previsão contida no art. 133, XII, letra “d”, do Regimento Interno deste Tribunal, que abaixo transcrevo:

Art. 133. Compete ao relator:

XII - dar provimento ao recurso se a decisão recorrida for contrária:

- a) à súmula do STF, STJ ou do próprio Tribunal;
- b) a acórdão proferido pelo STF ou STJ em julgamento de recursos repetitivos;
- c) a entendimento firmado em incidente de resolução de demandas repetitivas ou de assunção de competência;
- d) à jurisprudência dominante desta e. Corte ou de Cortes Superiores;

Ademais, a interposição de recurso de Agravo Interno e seu julgamento colegiado supre eventual nulidade de julgamento monocrático, consoante orientação pacífica do STJ (AgInt no AREsp n. 2.426.703/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024.)

Desta forma, este Relator não cometeu qualquer equívoco ao julgar monocraticamente o recurso de apelação.

Analiso, inicialmente, o recurso interposto por MICHELLE e CARLOS.

Conforme relatado, os agravantes pretendem a reforma parcial da decisão, para que seja majorado o percentual dos lucros cessantes, de forma de alcance o correspondente a 1% sobre o valor do imóvel e represente a reparação integral do dano.

Porém, não lhes assistem razão.

Conforme fiz constar na decisão monocrática agravada, o percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel foi estabelecido em atenção aos limites do pedido formulado pelos próprios agravantes na exordial.



Neste ponto, apesar de os recorrentes defenderem que jamais fizeram pedido neste sentido, a realidade dos autos nos demonstra, conforme trechos da exordial que abaixo transcrevo:

Especificamente quanto ao parâmetro mais justo para a fixação de indenização a título de lucros cessantes, o SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA entende que é a utilização de valores equivalentes aos aluguéis que poderiam ter sido auferidos caso o imóvel tivesse sido entregue na data avençada.

(...)

Considerando que o aluguel do imóvel é fixado na base de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato de R\$ 919.644,21 (novecentos e dezenove mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e vinte e um centavos – DOC. 07), temos que o aluguel poderia girar em torno de R\$ 4.583,22 (quatro mil, quinhentos e oitenta e três reais e vinte e dois centavos).

Considerando que o imóvel deveria ter sido entregue em SETEMBRO DE 2013 e até o atual mês de OUTUBRO DE 2017 (49 MESES) os autores não foram formalmente comunicados da entrega do imóvel, logo o montante correspondente aos lucros cessantes que o imóvel teria rendido seria de R\$ 224.577,78 (duzentos e vinte e quatro mil, quinhentos e setenta e sete reais e setenta e oito centavos).

Caso V. Exa. não considere o valor apontado pelos Autores, requer-se, desde logo, a realização de perícia técnica específica de modo que seja apresentado o valor estimado de aluguel de um imóvel com as características e localidade similares ao objeto dos presentes autos.

(...)

Logo, depreende-se do disposto supra que se determina às Requeridas a obrigação de indenizar em danos materiais (ou seja, os frutos com aluguéis que o imóvel poderia render caso tivesse sido entregue no prazo do contrato) os Requerentes em decorrência do atraso da obra ou por retardá-la injustificadamente no valor de R\$ 224.577,78 (duzentos e vinte e quatro mil, quinhentos e setenta e sete reais e setenta e oito centavos) ou, eventualmente, outro valor a ser apurado em perícia técnica.

(...)

3. PEDIDOS.

(...)

5) No mérito, que esse juízo julgue a demanda TOTALMENTE PROCEDENTE, para:

(...)

b. Condenar as Rés ao pagamento dos danos na modalidade de lucros cessantes, concernentes nos valores dos aluguéis que o imóvel podia ter rendido se houvesse sido entregue em setembro de 2013, contudo, considerando que até então não houve a entrega do bem nos termos legais, até outubro de 2017 (mês de ajuizamento da presente ação) corresponderia a totalidade de R\$ 224.577,78 (duzentos e vinte e quatro mil, quinhentos e setenta e sete reais e setenta e oito centavos) ou outro valor a ser buscado em sede de perícia técnica específica, ou em período de tempo menor (reduzido em 180 dias – março de 2013), acaso não deferido o pedido descrito no subitem 5, “a”, supra. Que este valor seja acrescido, mensalmente, até o momento da



efetiva entrega do bem;"

Como se vê, os agravantes requereram expressamente que os lucros cessantes fossem estabelecidos em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato ou outro apurado em perícia. Ocorre que não houve perícia para apuração de outro valor. Inclusive, os ora recorrentes pediram o julgamento antecipado da lide, devendo prevalecer, portanto, o percentual originariamente requerido.

Dito isto, nada há o que se reformar na decisão quanto a este ponto.

Esgotada a análise do recurso interposto pela parte autora, passo a apreciar as razões das requeridas HARMONICA e LEAL MOREIRA.

Deve ser mantida a base de cálculo dos lucros cessantes, ou seja, a indenização deverá ser calculada sobre o valor do imóvel, não podendo prevalecer a tese dos recorrentes para que tal indenização incida sobre o valor pago pela parte autora, pois contrária ao entendimento jurisprudencial sobre o assunto, senão veja-se:

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. BASE DE CÁLCULO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta por Imperial Incorporadora Ltda contra sentença prolatada pelo Juízo da 5ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém-PA, que julgou parcialmente procedente a ação, condenando-a ao pagamento de lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato por mês de atraso, desde abril de 2015 até a data do "habite-se" (21/12/2015).

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) a existência de dano presumido em caso de atraso na entrega do imóvel; (ii) a base de cálculo dos lucros cessantes, se sobre o valor atualizado do contrato ou o valor pago pelo comprador.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O atraso na entrega do imóvel além do prazo contratual enseja o dever de indenizar por lucros cessantes, os quais são presumidos, dispensando-se a prova de prejuízo material efetivo.

4. A base de cálculo dos lucros cessantes deve ser o valor atualizado do imóvel, e não o valor pago, em razão de refletir o potencial de rendimento com locação.

5. A inexistência de conduta ilícita e o direito de retenção alegados pela parte apelante não se sustentam, pois a mora na entrega foi incontroversa, sem demonstração de causas excludentes de responsabilidade.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso desprovido.



Tese de julgamento:

1. O atraso na entrega de imóvel presume a existência de lucros cessantes, sendo desnecessária a comprovação de prejuízo efetivo.
2. Os lucros cessantes, em caso de atraso na entrega de imóvel, devem ser calculados com base no valor atualizado do imóvel, e não sobre o valor pago.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 389, 402 e 475.

Jurisprudência relevante citada: TJPA, Apelação Cível nº 0814327-90.2018.8.14.0301, Rel. Des. Alex Pinheiro Centeno, 2ª Turma de Direito Privado, julgado em 19/03/2024; TJPA, Apelação Cível nº 0082625-75.2015.8.14.0301, Rel. Des. Luana de Nazareth Amaral Henriques Santalices, 2ª Turma de Direito Privado, julgado em 02/04/2024.

(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0136782-95.2015.8.14.0301 – Relator(a): MARGUI GASPARI BITTENCOURT – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 04/02/2025)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE DOCUMENTAÇÃO DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. INOVAÇÃO RECURSAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

Agravo interno interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e GUNDEL INCORPORADORA LTDA contra decisão monocrática que deu parcial provimento à apelação cível, reduzindo a indenização por danos morais para R\$ 10.000,00 e mantendo a condenação ao pagamento de lucros cessantes e à entrega da documentação do imóvel sob pena de multa.

II. Questões em discussão

A ilegitimidade passiva da construtora alegada no agravo interno, configurando suposta inovação recursal.

A base de cálculo dos lucros cessantes, questionada pela agravante.

A manutenção da condenação por danos morais e lucros cessantes.

III. Razões de decidir

A alegação de ilegitimidade passiva constitui inovação recursal, não podendo ser analisada nesta fase, conforme pacífica jurisprudência do STJ.

O entendimento consolidado do STJ presume a existência de lucros cessantes em casos de atraso na entrega de imóvel, mesmo sem comprovação efetiva de prejuízo (AgRg no REsp 1202506/RJ).

A base de cálculo fixada em 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel está alinhada com precedentes jurisprudenciais e prática do mercado imobiliário.

O atraso injustificado na entrega da documentação, privando os adquirentes do uso do imóvel, gera dano moral indenizável, como decidido no acórdão monocrático.



IV. Dispositivo

NEGO PROVIMENTO ao agravo interno, mantendo a decisão monocrática recorrida.

V. Tese

"Em caso de atraso na entrega de documentação de imóvel, presume-se o direito à indenização por lucros cessantes, independentemente de comprovação de prejuízo efetivo, sendo cabível a indenização por danos morais quando configurado prejuízo extrapatrimonial relevante."

Legislação e jurisprudência relevantes

CPC/2015, art. 1.021, § 3º.

STJ, AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti.

Tema 996/STJ..

(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0825658-35.2019.8.14.0301 – Relator(a): MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE – 1ª Turma de Direito Privado – Julgado em 17/02/2025)

Desta forma, não há como se acolher a pretensão das agravantes.

Igualmente, deve ser mantida a determinação de disponibilização aos agravados/autores de nova unidade imobiliária equivalente, pois, conforme fiz constar na decisão monocrática agravada, os autos não revelam inadimplência anterior dos ora agravados, que pudesse justificar a rescisão unilateral da avença por parte dos aqui agravantes. Ao contrário, está demonstrado que os agravados horaram com o pagamento de todas as parcelas (fls. 451 dos autos eletrônicos), faltando apenas a parcela das chaves, cujo adimplemento estava condicionado à entrega do empreendimento e, mais, ao reajuste do valor, conforme os termos da antecipação de tutela concedida e mantida em sede de agravo de instrumento. Logo, tal pagamento só não se efetivou devido a recalcitrância dos recorrentes em promover o reajuste do valor, conforme os parâmetros especificados na decisão antecipatória.

O que se observa é que as agravantes estavam em mora quanto à entrega do empreendimento, sabiam que imóvel era objeto de litígio e que havia determinação de reajuste do saldo devedor por índice diverso do previsto em contrato e, apesar de tudo isso, optaram por não fazer o reajuste determinado judicialmente e alienar o imóvel, motivo pelo qual deve ser mantida a determinação de disponibilização de outro imóvel aos agravados, pois o não pagamento da parcela final se deu fato que não pode ser a eles imputado (art. 396, do Código Civil).

Logo, também quanto a este ponto, não possuem razão os agravantes.

Avançando, em relação à transferência ao comprador da responsabilidade de pelo pagamento de comissão de corretagem, entende o Superior Tribunal de Justiça ser válida, desde que haja previsão contratual, bem como seja previamente informado o preço total da unidade imobiliária, com destaque para o valor devido sob a rubrica "comissão de corretagem". Esse entendimento foi



firmado em julgamento de recurso repetitivo. Vejamos a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - **TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.** 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

A hipótese analisada no REsp é semelhante à presente, senão vejamos trecho do voto do Ministro Relator:

“No caso da presente afetação, os cenários fáticos são semelhantes, pois as incorporadoras, assim como as seguradoras, utilizam-se do serviço dos corretores para intermediarem a venda de seus produtos no mercado de consumo.

Conclui-se esse tópico, portanto, no sentido de que, na intermediação de unidades autônomas em estande de vendas, há prestação de serviço de corretagem para a venda de imóveis, sendo a contratação feita pelas incorporadoras.

O principal ponto controvertido, que é o cerne do presente recurso especial, é a verificação da possibilidade de transferência pelo vendedor (incorporadora) ao comprador (consumidor), mediante cláusula contratual, da obrigação de pagar a comissão de corretagem?”

A discussão seguiu-se, ainda, no sentido de que a construtora tem o dever de informar claramente ao consumidor acerca da transferência do dever de pagar a comissão de corretagem. E sobre esse ponto, assim se manifestou o Ministro Relator:

“Para cumprir essa obrigação, deve a incorporadora informar ao consumidor, até o momento celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que esta venha a ser paga destacadamente.

Conclui-se este tópico, portanto, no sentido de que o dever de informação é cumprido



quando o consumidor é informado até o momento da celebração do contrato acerca do preço total da unidade imobiliária, incluído nesse montante o valor da comissão de corretagem”.

No caso dos autos, conforme já constou na decisão agravante, o que se observa do contrato juntado aos autos é que tal instrumento não previu a transferência da responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem aos compradores, ora agravados.

Daí conclui-se que o valor da comissão de corretagem não foi pago de maneira destacada, vez que embutido no valor pago como entrada.

Logo, consoante o entendimento jurisprudencial acima exposto, a decisão monocrática agravada merece ser mantida neste ponto, para que sejam restituídos aos agravados os valores pagos a título de comissão de corretagem.

Finalmente, a condenação ao pagamento de indenização por danos morais também deve ser mantida, pois tais danos estão devidamente caracterizados e decorrem do atraso desarrazoado de mais de 04 anos na entrega do empreendimento.

É que, da leitura do contrato, constata-se que a obra estava prevista para ser entregue, em setembro de 2013 (já incluída a prorrogação de 180 dias), mas até a data do ajuizamento da ação (25/10/2017) ainda não havia sido entregue. No documento de fls. 449 dos autos eletrônicos, a parte agravante informa que “o empreendimento supracitado está devidamente concluído desde 28/02/2018”.

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 sua manutenção é medida que se impõe.

Neste sentido, vejamos como nosso Tribunal vem decidindo a respeito do tema:

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.)

Aliado a esse fato, no curso da demanda as agravantes alienaram a terceiro o imóvel objeto da lide, o que causou mais angústia e frustração aos compradores, reforçando que toda a situação vivenciada ultrapassou em muito a barreira do mero aborrecimento.

No que diz respeito ao quantum indenizatório, fixado em R\$ 13.000,00 (treze mil reais) também nada há o que se reformar, pois tal valor que se mostra adequado bem como atende adequadamente 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, inclusive, abaixo dos padrões fixados por este



tribunal. Neste sentido, veja-se:

APELAÇÃO CIVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA, PERDAS E DANOS - PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA, REJEITADA – MÉRITO: CULPA EXCLUSIVA DA EMPRESA RÉ PELO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO - ATRASO DA OBRA – IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES OU RESTITUIÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO PARCELADO - DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM PROPORCIONAL E RAZOÁVEL – SENTENÇA REFORMADA APENAS PARA OS FINS DE ADEQUAÇÃO AO TEMA 971 DO COLENDO STJ – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1 – Preliminar de cerceamento de defesa – Inteligência do art. 355, I do CPC/15. Preliminar rejeitada.

2 – Mérito:

2.1. Culpa exclusiva da empresa ré, ora apelante para com o atraso na entrega da obra/imóvel.

2.2. Dever da parte apelante a restituição dos valores pagos em parcela única. Impossibilidade de retenção de valores ou qualquer forma de parcelamento. Precedente no REsp nº 1.300.418/SC. Súmula 543 do STJ.

2.3. Dano moral caracterizado. No presente caso, não se tratou de um mero atraso tolerável na entrega do imóvel, mas, sim, de um ilícito contratual. Quantum de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) que se mostra razoável e proporcional. Precedentes jurisprudenciais.

2.4. A leitura da sentença não deixa dúvida de que seus termos já se encontram parametrizados ao tema 971, do colendo STJ, notadamente ao prever a condenação no item “b”.

2.5. Recurso conhecido e improvido.

(Apelação Cível nº 0833303-82.2017.8.14.0301, Relator Desembargador ALEX PINHEIRO CENTENO, 2ª Turma de Direito Privado, julgado em 31/10/2023)

Desta forma, também em relação ao dano moral e quantum indenizatório, a decisão monocrática não merece qualquer reparo.

Assim, pelos fundamentos ao norte expostos, CONHEÇO e NEGÓ PROVIMENTO aos presentes recursos de Agravo Interno, mantendo integralmente os termos da decisão monocrática agravada.

É como voto.

Belém/PA, 30 de junho de 2025.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

Belém, 01/07/2025



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-18 em 04/07/2025 08:10:31

Número do documento: 25070115314999800000027216326

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070115314999800000027216326>

Assinado eletronicamente por: CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO - 01/07/2025 15:31:50