



Número: **0842541-28.2017.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE**

Última distribuição : **17/12/2024**

Valor da causa: **R\$ 302.572,14**

Processo referência: **0842541-28.2017.8.14.0301**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
HARMONICA INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
REGINA LUCIA ALVES DE LIMA (APELADO)	GLAUBER NONATO DA SILVA LIMA FILHO (ADVOGADO) SAMUEL ESPINDOLA DOS ANJOS (ADVOGADO) DJULI BARBOSA SAMPAIO (ADVOGADO) KAMILA LOBATO BARROSO (ADVOGADO) ENOCK DA ROCHA NEGRAO (ADVOGADO)
DURVAL DE SOUZA FILHO (APELADO)	GLAUBER NONATO DA SILVA LIMA FILHO (ADVOGADO) SAMUEL ESPINDOLA DOS ANJOS (ADVOGADO) DJULI BARBOSA SAMPAIO (ADVOGADO) KAMILA LOBATO BARROSO (ADVOGADO) ENOCK DA ROCHA NEGRAO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28532753	22/07/2025 14:55	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0842541-28.2017.8.14.0301**

APELANTE: HARMONICA INCORPORADORA LTDA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

APELADO: REGINA LUCIA ALVES DE LIMA, DURVAL DE SOUZA FILHO

**RELATOR(A):** Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE

### EMENTA

**EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento à apelação cível manejada pelas construtoras agravantes, mantendo sentença de procedência que rescindiu contrato de promessa de compra e venda de imóvel, determinando a devolução integral dos valores pagos pelos autores, ora agravados, em virtude de atraso na entrega do imóvel.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

A controvérsia posta consiste em decidir:

(i) se há ilegitimidade passiva da construtora agravante, por não figurar formalmente como signatária do contrato;

(ii) se a sentença é nula por julgamento ultra petita ao conceder devolução integral, quando os autores admitiam a possibilidade de retenção de parte dos valores pagos;

(iii) se são válidas e aplicáveis as cláusulas contratuais de retenção de 50% e de devolução parcelada;

(iv) se os juros moratórios devem incidir apenas a partir do trânsito em



julgado da sentença, conforme o Tema 1002 do STJ.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

1. A ilegitimidade passiva é afastada diante da evidência documental da participação da construtora na cadeia de fornecimento e execução contratual, atraindo a responsabilidade solidária à luz do CDC.
2. Inexiste julgamento *ultra petita*, pois o pedido de retenção foi formulado de forma subsidiária e condicional, sendo compatível com a devolução integral diante da culpa exclusiva das vendedoras.
3. A validade das cláusulas contratuais de retenção e parcelamento está condicionada à culpa do comprador, inaplicável no caso de inadimplemento do fornecedor; sendo devida, portanto, a restituição integral e imediata dos valores pagos, conforme a Súmula 543 do STJ.
4. O termo inicial dos juros moratórios é fixado corretamente na citação, pois a rescisão decorreu de mora contratual das vendedoras, não se aplicando o Tema 1002 do STJ, que exige iniciativa resolutive do comprador.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso conhecido e desprovido. Mantida a decisão monocrática que determinou a restituição integral e imediata dos valores pagos. Fixação da tese: “Em caso de inadimplemento contratual por parte do promitente vendedor, impõe-se a devolução integral e imediata dos valores pagos, com incidência de juros de mora a partir da citação.”

Vistos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em conhecer e negar provimento ao presente recurso de Agravo Interno em Apelação, à unanimidade de votos, para manter a decisão agravada, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exmo. Sr. Desembargador Constantino Augusto Guerreiro, na 23ª Sessão Ordinária da 1ª Turma de Direito Privado - Plenário Virtual, com início às 14h do dia 14/07/2025 e encerramento às 14h do dia 21/07/2025.

Belém/PA, datado e assinado eletronicamente.

**Des. JOSÉ ANTONIO CAVALCANTE**

Relator



## RELATÓRIO

Vistos os autos.

Trata-se de recurso de **AGRAVO INTERNO** (ID. 22670222), interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA e HARMONICA INCORPORADORA LTDA., contra decisão monocrática (ID. 16650935 [<https://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/Processo/ConsultaProcesso/Detalle/listAutosDigitais.seam?idProcesso=115891&ca=9c5e20627aa883c6d2a01dfe05b39e542a83b61b649c1e89adb5f073e5077a3cb185a597fe25130e9a5a809df3f9d47b&aba=J>]) que conheceu e negou provimento à Apelação interposta pelo ora agravante, mantendo a sentença proferida pelo Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém que, nos autos da Ação de Rescisão Contratual (Processo n.º 0842541-28.2017.8.14.0301), ajuizada por REGINA LUCIA ALVES DE LIMA e DURVAL DE SOUZA FILHO, julgou procedentes os pedidos veiculados na exordial.

Em suas razões recursais de ID. 22670222, alegaram, inicialmente, ilegitimidade passiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, por não integrar a cadeia contratual como parte signatária. Alegaram ainda nulidade da sentença por extrapolação do pedido (decisão *ultra petita*), na medida em que deferiu a restituição integral sem observar o percentual de retenção expressamente previsto em contrato e requerido pelos próprios autores.

Quanto ao mérito contratual, sustentaram a validade e legalidade da cláusula 10.8, que previa a possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos em caso de rescisão por iniciativa do comprador, além da devolução ser realizada em tantas parcelas quantas as pagas, com início até 180 dias após o trânsito em julgado ou restituição do imóvel. Invocaram, para tanto, o princípio da autonomia da vontade (arts. 421, § único, e 422 do CC) e a função social do contrato, bem como a jurisprudência do STJ acerca da validade de cláusulas que preveem retenção proporcional e devolução parcelada.

Argumentaram, também, que a decisão de origem desconsiderou o Tema



1002 do Superior Tribunal de Justiça, o qual fixa que, nos contratos celebrados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, os juros moratórios incidentes sobre a restituição de valores pagos somente fluem a partir do trânsito em julgado da sentença.

Postulam, ao final, a reforma da decisão monocrática para: (i) exclusão da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA do polo passivo, por ilegitimidade; (ii) reconhecimento da nulidade da sentença por decisão *ultra petita*; (iii) reconhecimento da validade da cláusula contratual de retenção e da forma parcelada de devolução; (iv) fixação do termo inicial dos juros de mora conforme o Tema 1002 do STJ; e (v) manifestação expressa quanto ao prequestionamento de dispositivos legais federais, para fins de eventual interposição de recursos excepcionais.

Requerem, subsidiariamente, na hipótese de manutenção da condenação à devolução integral, que a restituição se dê na forma parcelada prevista no contrato.

Instada a se manifestar, a parte agravada apresentou contrarrazões no evento de ID. 22992907.

**É o relatório.**

## VOTO

**O EXMO. DESEMBARGADOR JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE, RELATOR:**

### **1. Análise de Admissibilidade**

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e comprovado recolhimento do preparo recursal. Portanto, preenchidos os pressupostos *extrínsecos* (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e preparo) e *intrínsecos* (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO.**

### **2. Preliminar de ilegitimidade passiva**



No tocante à preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela agravante CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, a matéria já foi devidamente enfrentada na decisão recorrida, com fundamento na responsabilidade solidária das empresas que compõem a cadeia de fornecimento no âmbito das relações de consumo.

A presença do timbre da construtora em documentos contratuais e financeiros (IDs. 3430229, 3430230 e 3430240) revela sua atuação direta na execução do objeto contratual, conferindo-lhe legitimidade para figurar no polo passivo da demanda.

Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL N. 0431648-77.2016.8 .14.0301 APELANTE: BERLIM INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA APELADOS: SUIMEY VIEGAS SOUZA SALES DE MELO E THIAGO NUNES SALES DE MELO EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO RELATORA: DES.ª MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES EMENTA APELAÇÃO CIVEL – AÇÃO RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS - PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA: REJEITADA - MÉRITO: ATRASO INJUSTIFICADO...Ver ementa completa NA ENTREGA DO IMÓVEL – INCORPORADORA QUE ENSEJOU A RESCISÃO DO CONTRATO – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELOS RECORRIDOS – SÚMULA 543 DO STJ – ATRASO DE OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR – DIREITO DOS PROMITENTES COMPRADORES AOS DANOS MATERIAIS NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES – VALOR DO ALUGUEL ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELOS ESPECIALISTAS E PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA - DANO MORAL CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR –QUANTUMINDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) – PATAMAR RAZOÁVEL – SENTENÇA ESCORREITA - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1 – Preliminar Ilegitimidade Passiva da Construtora Leal Moreira. Comprovação de envolvimento no negócio jurídico firm

(TJ-PA 04316487720168140301, Relator.: MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Data de Julgamento: 04/05/2021, 2ª Turma de Direito Privado, Data de Publicação: 11/05/2021)

Rejeita-se, portanto, a preliminar de ilegitimidade.

**Não havendo mais questões preliminares a serem enfrentadas, avança à**



**análise do mérito recursal.**

### **3. Análise das razões recursais**

Conforme relatado, o presente recurso de Agravo Interno foi interposto em face de decisão monocrática que negou provimento à Apelação, mantendo inalterada a sentença de 1º grau.

O presente Agravo Interno não merece provimento. As razões apresentadas pelas Agravantes consistem em mera reiteração dos argumentos já devidamente analisados e rechaçados na r. Decisão Monocrática, a qual se encontra em plena consonância com a legislação e a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal.

#### **3.1 Da Nulidade da Decisão por Julgamento *Ultra Petita***

Alegam as agravantes nulidade da sentença por julgamento ultra petita, sob o argumento de que os autores requereram a devolução dos valores pagos com a retenção de 10%, e a sentença deferiu restituição integral.

Todavia, a interpretação lógico-sistemática da petição inicial revela que a retenção foi formulada como hipótese condicionada, e não como pedido certo e necessário, estando o juízo autorizado a julgar de forma integral se constatada a culpa exclusiva da vendedora.

Os Agravados fundamentaram seu pedido de rescisão no atraso da entrega da obra, ou seja, na culpa exclusiva das vendedoras. O pedido de restituição com o abatimento do percentual de retenção ("se o caso") foi, evidentemente, subsidiário, para a hipótese de não se reconhecer a culpa das rés.

Uma vez constatado e declarado o inadimplemento contratual por parte das Agravantes, a consequência jurídica é a restituição integral das partes ao *status quo ante*, o que implica na devolução total e imediata dos valores pagos pelo consumidor, conforme pacificado na **Súmula 543 do STJ**. A decisão que aplica o direito à espécie, em conformidade com a causa de pedir, não extrapola os limites da lide.

Afasto, portanto, a alegação de nulidade.



### 3.2 Da Legalidade da Cláusula de Retenção e da Forma de Devolução

A discussão sobre a validade da cláusula de retenção e a forma de devolução parcelada perde seu objeto a partir do momento em que se define a culpa pela rescisão. As referidas cláusulas contratuais são aplicáveis apenas quando a rescisão ocorre por iniciativa ou culpa do promitente comprador, o que não é o caso dos autos.

Havendo culpa exclusiva das promitentes vendedoras, a restituição deve ser **integral e imediata**, em parcela única, nos exatos termos da Súmula 543 do STJ:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

Logo, a decisão monocrática agiu com acerto ao manter a determinação de devolução integral e imediata dos valores.

Ademais, o parcelamento da restituição implicaria indevido benefício ao promitente vendedor inadimplente, incompatível com os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da vulnerabilidade do consumidor. O consumidor, vítima do inadimplemento, não pode ser compelido a aguardar, em prestações sucessivas, o ressarcimento de valores pagos, sobretudo quando não há resistência à devolução do imóvel.

Não há, nos autos, qualquer prova de que a devolução em parcela única comprometeria a higidez financeira das recorrentes a ponto de justificar, em sede judicial, uma readequação da prestação em desconformidade com os parâmetros legais e jurisprudenciais.

Rejeita-se, pois, o pedido subsidiário de restituição parcelada dos valores pagos, reafirmando-se a ordem de devolução integral e imediata, em parcela única.

### 3.3 Do Termo Inicial dos Juros Moratórios

Por fim, as Agravantes buscam a aplicação do Tema 1002 do STJ para fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado. Contudo, mais uma vez,



interpretam equivocadamente o precedente.

A tese firmada no Tema 1002/STJ aplica-se exclusivamente às hipóteses em que a rescisão do contrato de compra e venda ocorre por **iniciativa do promitente comprador**, de forma diversa da cláusula penal convencionada.

No presente caso, a rescisão foi motivada pela mora das vendedoras. A jurisprudência do STJ (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1982034 MA 2022/0017338-4, Data de Julgamento: 23/06/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/06/2022) é consolidada no sentido de que, em casos de responsabilidade contratual por culpa do devedor, os juros de mora incidem a partir da citação (art. 405 do Código Civil), momento em que a mora é constituída judicialmente. A decisão agravada, portanto, aplicou corretamente o entendimento pertinente à espécie.

Desta forma, a manutenção integral da decisão monocrática é medida que se impõe, porquanto alinhada com as provas dos autos, com a legislação aplicável e com a jurisprudência pacífica, não havendo no presente agravo qualquer argumento novo capaz de infirmar seus fundamentos, motivo pelo qual deixo de exercer o Juízo de Retratação, devendo a decisão em comento ser mantida na sua integralidade.

## **CONCLUSÃO**

Assim, pelos motivos expostos, **CONHEÇO** o recurso de Agravo Interno interposto, todavia, **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo integralmente a decisão monocrática ora agravada.

**É o voto.**

Belém, data registrada no sistema.

Desembargador **JOSÉ ANTÔNIO FERREIRA CAVALCANTE**

Relator

Belém, 22/07/2025

