



07/08/2025

Número: **0859723-90.2018.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **04/08/2022**

Valor da causa: **R\$ 336.225,60**

Processo referência: **0859723-90.2018.8.14.0301**

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

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
BERLIM INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA. (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
SANDRO ALEX PAIVA NUNES (APELADO)	SILVANA SAMPAIO LIMA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28938886	06/08/2025 11:25	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0859723-90.2018.8.14.0301

APELANTE: LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA., CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA,
BERLIM INCORPORADORA LTDA

APELADO: SANDRO ALEX PAIVA NUNES

RELATOR(A): Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DANO MATERIAL CONFIGURADO. DANO MORAL CARACTERIZADO. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que declarou a rescisão contratual por inadimplemento das rés, determinou a restituição integral das quantias pagas, reconheceu a prescrição do pedido de devolução da taxa de corretagem, condenou ao pagamento de danos materiais decorrentes de despesas com aluguel e fixou indenização por dano moral no valor de R\$15.000,00.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se há legitimidade passiva das empresas recorrentes; (ii) estabelecer se é válida a cláusula de retenção de valores em caso de inadimplemento contratual das vendedoras; (iii) determinar se são devidos os danos materiais e morais reconhecidos na sentença, e, em caso positivo, se o valor da indenização por dano moral comporta redução.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A preliminar de ilegitimidade passiva é rejeitada, pois os autos demonstram a atuação conjunta e coordenada das empresas na execução do empreendimento, evidenciando grupo econômico e responsabilidade solidária, conforme previsto no art. 7º, parágrafo único, e no art. 34 do CDC.

4. A cláusula contratual de retenção de 50% dos valores pagos é inaplicável, pois o



inadimplemento foi imputável exclusivamente às rés, que atrasaram a entrega do imóvel por mais de três anos. Aplica-se, portanto, a Súmula 543 do STJ, que impõe a restituição integral das parcelas ao promitente comprador.

5. Os danos materiais decorrentes das despesas com aluguel foram comprovados documentalmente e possuem nexo de causalidade direto com o inadimplemento contratual das rés, nos termos do art. 402 do Código Civil.

6. O dano moral foi corretamente reconhecido, em razão do expressivo atraso na entrega do imóvel, que ultrapassou o mero inadimplemento e gerou transtornos relevantes ao autor; contudo, o valor de R\$15.000,00 arbitrado na origem mostra-se superior à média adotada em casos semelhantes e deve ser reduzido para R\$10.000,00, em respeito aos princípios da razoabilidade e da isonomia.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores integrantes da 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em CONHECER E DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de apelação, nos termos do voto do eminente Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e BERLIM INCORPORADORA LTDA contra sentença proferida pela 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda c/c indenização e ressarcimento c/c pedido de tutela de urgência, ajuizada por ADRIANO BORILLI.

O comando final da sentença guerreada foi proferido nos seguintes termos:

“ANTE O EXPOSTO, julgo parcialmente procedente o pedido inicial para reconhecer a prescrição trienal incidente sobre o ressarcimento da taxa de comissão de corretagem; rescindir o contrato firmado entre as partes, bem como para condenar as rés a restituírem ao requerente, integralmente, os valores pagos por ele em decorrência do referido contrato, devidamente corrigidos desde o desembolso, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, a ser apurado em liquidação; Condeno as requeridas ao pagamento de danos materiais referentes ao



ressarcimento das despesas de aluguel e demais encargos correlatos suportados pelo autor a incidir desde a data de dezembro de 2014, considerando o esgotamento do prazo final para entrega do empreendimento objeto dos presentes autos em novembro de 2014, conforme fundamentado acima até a data em que o autor ajuizou a presente ação de rescisão de contrato, a ser apurado em liquidação. E por fim, condeno as requeridas ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data do arbitramento, ou seja, da publicação desta decisão (Súmula 362, do STJ), acrescido 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).

Resolvo o mérito, nos termos do Artigo 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 a autora ao pagamento de custas processuais na proporção de 30%, bem como honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Da mesma forma, condeno as requeridas ao pagamento de custas processuais na proporção de 70%, bem como honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.”

Em suas razões recursais, as apelantes sustentam, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da Construtora Leal Moreira Ltda e da Leal Moreira Imobiliária Ltda, argumentando tratar-se de pessoas jurídicas distintas da Berlim Incorporadora, única signatária do contrato.

No mérito, defendem a legalidade da cláusula 10.8 de retenção de valores, com percentual de 50% em conformidade com o art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64, aplicável por estar a incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação. Contestam a ocorrência de danos emergentes, alegando ausência de comprovação do prejuízo material, e impugnam a configuração de dano moral, sustentando que o mero inadimplemento contratual não enseja tal reparação. Subsidiariamente, pleiteiam a redução do *quantum* indenizatório, considerando-o exorbitante e desarrazoado.



A parte apelada apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovemento do recurso e pela manutenção integral da sentença recorrida.

Coube-me a relatoria do feito por distribuição.

É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima pauta de julgamento do Plenário Virtual.

Belém, *data registrada no sistema*.

Des. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

VOTO

1. Juízo de admissibilidade.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

2. Da preliminar de ilegitimidade passiva.

A preliminar de ilegitimidade passiva da Construtora Leal Moreira Ltda e da Leal Moreira Imobiliária Ltda não merece acolhimento.

Os elementos dos autos demonstram inequívoca vinculação econômica e operacional entre as empresas apelantes, configurando típico grupo econômico. O quadro societário da Berlim Incorporadora revela a participação da família Leal Moreira, há utilização da mesma sede empresarial, e a Construtora Leal Moreira aparece como responsável pela construção do empreendimento, conforme documentação acostada.

Há precedente no Superior Tribunal de Justiça[1] no sentido de reconhecer a responsabilidade solidária entre incorporadora e construtora em empreendimentos imobiliários, especialmente quando evidenciada a atuação conjunta na cadeia de fornecimento. O Código de Defesa do Consumidor estabelece expressamente tal solidariedade no art. 7º, parágrafo único, e no art. 34, que trata da responsabilidade por atos de prepostos ou representantes.

REJEITO, portanto, a preliminar.

3. Mérito.

3.1. Da cláusula de retenção e patrimônio de afetação.



As apelantes sustentam a validade da cláusula 10.8, que prevê retenção de 50% dos valores pagos, invocando o art. 67-A, §5º[2], da Lei nº 4.591/64, aplicável por estar a incorporação sob regime de patrimônio de afetação.

Contudo, a interpretação da norma citada deve ser sistemática. O art. 67-A estabelece claramente em seu *caput* que a retenção de valores se aplica em caso de *"desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente"*.

No presente caso, o descumprimento contratual é inequivocamente imputável às rés, que entregaram o empreendimento com atraso superior a três anos além do prazo contratual, mesmo considerada a tolerância de 180 dias. A mora das vendedoras restou configurada desde dezembro de 2014, sendo o habite-se expedido apenas em maio de 2018.

Aplicável, pois, a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, que determina: *"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."*

Configurada a culpa exclusiva das vendedoras, impõe-se a devolução integral dos valores pagos, sendo inaplicável qualquer cláusula de retenção.

3.2. Dos danos materiais.

O pedido de ressarcimento dos valores despendidos com aluguéis e encargos correlatos foi adequadamente deferido pela sentença recorrida. Os danos emergentes restaram comprovados pela documentação acostada, demonstrando o efetivo desembolso pelo autor de quantias que não teria se o imóvel houvesse sido entregue no prazo contratual.

O nexo causal entre o atraso na entrega e os gastos com locação de outros imóveis é evidente, caracterizando dano patrimonial direto e imediato, nos termos do art. 402 do Código Civil.

3.3. Dos danos morais.

Quanto à indenização por danos morais, embora reconheça que o significativo atraso na entrega do empreendimento extrapola o mero aborrecimento e configura dano indenizável, entendo que o *quantum* arbitrado merece redução.

O arbitramento da indenização por dano moral deve observar rigorosamente os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, evitando tanto a insignificância que não cumpra a função pedagógica quanto o excesso que configure enriquecimento sem causa.

No presente caso, embora o atraso tenha sido superior a três anos e tenha



efetivamente causado transtornos ao autor, não se verificam circunstâncias excepcionais que justifiquem o arbitramento acima do padrão[3] adotado por este colegiado. Os danos limitaram-se à frustração contratual e aos desembolsos financeiros, situações comuns em hipóteses dessa natureza.

A manutenção da quantia de R\$15.000,00 representaria desvio do padrão decisório desta Turma e violação ao princípio da isonomia entre jurisdicionados em situações equivalentes.

Assim, entendo adequada a redução da indenização por danos morais para R\$10.000,00, quantia que atende tanto à função compensatória quanto à pedagógica da sanção.

4. Parte dispositiva.

Pelo exposto, voto no sentido de DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de apelação, tão somente para reduzir a indenização por danos morais de R\$15.000,00 para R\$10.000,00, mantendo a sentença recorrida em todos os demais aspectos.

É o voto.

Belém,

Des. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

[1] RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. CIVIL. **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CDC. APLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. DESTITUIÇÃO. INCORPORADOR. EXTINÇÃO ANÔMALA. CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS. LACUNA LEGAL. RISCO. LIMITES CONTRATUAIS. DANO MORAL. ARBITRAMENTO. VALOR PROPORCIONAL. INTERVENÇÃO. ADEQUAÇÃO. DESNECESSIDADE.**

1. Recursos especiais interpostos contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que, em se tratando de uma relação de consumo, são responsáveis solidariamente perante o consumidor, em caso de defeito ou vício, todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço.

Precedentes.

3. Ausente circunstância excludente da responsabilidade, o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de incorporação enseja o dever de indenizar, solidariamente, tanto da incorporadora quanto da construtora. Precedentes.

4. A Lei nº 4.591/1964 confere aos adquirentes o poder de destituição do incorporador. A destituição, além de significar uma penalidade ao incorporador, que paralisa as obras, ou lhes retarda excessivamente o andamento, é também uma causa extintiva do contrato de



incorporação. Doutrina.

5. O dia da destituição da incorporadora, com a consequente assunção da obra pelos adquirentes, é o marco final das obrigações constituídas entre as partes.

6. Os riscos do empreendimento estão limitados às cláusulas e à extensão do contrato. Assume o incorporador os riscos contratados e apenas enquanto durar o ajuste.

7. Eventuais aportes financeiros adicionais assumidos pelos adquirentes a partir da destituição não podem ser cobrados do incorporador destituído, sob pena de agravar-se, de forma unilateral, o risco de um negócio originário.

8. Destituído o incorporador, são cabíveis lucros cessantes durante o período compreendido entre a data prometida para a entrega da obra, ou após o esgotamento do prazo de tolerância, quando houver, até a data efetiva da destituição do incorporador, marco da extinção (anômala) da incorporação.

9. O dano moral, em tais circunstâncias, exsurge in re ipsa. A circunstância que conduz o adquirente à assunção de uma obra que, por força contratual, deveria ter sido entregue no prazo estipulado, e não foi, detém a gravidade suficiente para ensejar a hipótese extraordinária necessária para a composição do dano extrapatrimonial.

10. Recurso especial interposto pelos autores parcialmente provido.

Recurso especial interposto pela construtora ré não provido.

(REsp n. 1.881.806/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 7/5/2021.)

[2] Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

I - a integralidade da comissão de corretagem; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindose, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

[3] Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.



I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta por CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI contra sentença da 3ª Vara Cível e Empresarial de Belém-PA que condenou a apelante ao pagamento de indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, danos morais no valor de R\$ 10.000,00 e custas processuais, em razão de atraso na entrega de unidade imobiliária do Edifício Village Arcádia.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) se o atraso na entrega do imóvel gera obrigação de indenizar por lucros cessantes; (ii) se há direito à compensação por danos morais em decorrência do atraso.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O atraso na entrega do imóvel configura mora contratual e gera o direito à indenização por lucros cessantes, presumida pelo tempo em que o comprador foi privado do uso ou aluguel da unidade imobiliária.

4. A cláusula de tolerância superior a 180 dias é considerada abusiva, devendo ser limitada a esse período, conforme jurisprudência consolidada.

5. Os danos morais são devidos quando o atraso na obra ultrapassa o mero dissabor, causando frustração e angústia ao consumidor.

6. A inversão do ônus da prova é cabível em relações de consumo, sendo de responsabilidade da construtora justificar adequadamente o atraso, o que não ocorreu no caso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso parcialmente provido para manter a sentença objurgada em todos os seus termos porque agendada conforme precedentes da 2ª Turma de Direito Privado do TJPA.

Tese de julgamento:

1. O atraso na entrega de imóvel gera a presunção de danos materiais na forma de lucros cessantes.

2. A cláusula de tolerância superior a 180 dias é abusiva e enseja a condenação por danos morais e materiais.

3. Os danos morais são devidos quando o atraso na obra causa prejuízos que ultrapassam o mero aborrecimento.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 85, § 2º; CDC, art. 6º, VIII.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.729.593/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 28.11.2018.

(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0067009-31.2013.8.14.0301 – Relator(a): **MARGUI GASPAR BITTENCOURT** – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em **01/10/2024**)



EMENTA:

I-A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, gera dano presumido ao consumidor adquirente do bem. Portanto, mostra-se pertinente a aplicação de lucros cessantes.

II – Descabida é a justificativa de que a parte autora não pagou integralmente o imóvel e por isso não faria jus a integralidade dos lucros cessantes, considerando que a razão do pagamento desse tipo de indenização é compensar os valores que o adquirente do imóvel poderia aferir com seu aluguel, uma vez que, tratando-se do valor adimplido, claramente, a verba não é suficiente a cobrir aluguel de um imóvel do mesmo padrão.

III – Já se encontra pacificado o entendimento de que os lucros cessantes são cabíveis durante o período de mora da construtora, ou seja, a partir do atraso na entrega até a efetiva entrega ou até rescisão contratual.

IV – Dano moral. Atraso na obra que extrapola o aborrecimento. Cabível, ao caso, a redução dos danos morais de R\$15.000,00 (quinze mil reais) para R\$10.000,00 (dez mil reais), a fim de atender a proporcionalidade e razoabilidade. Adequação ao entendimento do E. TJPA.

V – Recurso conhecido e parcialmente provido, apenas para atender o pedido do recorrente de redução do valor do dano moral e em relação ao quantum dos lucros cessantes, fixado no percentual de 0,5% sobre o valor total do imóvel. No mais, deve ser mantida a sentença.

(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0842535-50.2019.8.14.0301 – Relator(a): **GLEIDE PEREIRA DE MOURA** – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em **16/04/2024**)

EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. TERMO ADITIVO CONTRATUAL VÁLIDO. LUCROS CESSANTES NO MONTANTE DE 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. TAXA CARTORÁRIA. DEVOLUÇÃO INDEVIDA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação Cível interposta por Fernanda Paiva de Sousa contra sentença que, em ação de indenização por danos morais e materiais ajuizada em face de Meta Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ckom Engenharia Ltda., reconheceu a mora das rés no atraso na entrega de imóvel e as condenou ao pagamento de lucros cessantes, fixados em 0,5% do valor do imóvel por mês de atraso, julgando improcedentes os demais pedidos. A apelante busca majoração dos lucros cessantes para 1% do valor do imóvel e indenização por danos morais no montante de R\$ 60.000,00, além da devolução de 50% da taxa cartorária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: definir se o percentual de 0,5% aplicado aos lucros cessantes deve ser majorado; estabelecer se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral passível de indenização; e determinar se há fundamento para a devolução de 50% da taxa cartorária paga pela apelante.



III. RAZÕES DE DECIDIR

O atraso na entrega do imóvel, causado pela culpa exclusiva das rés, caracteriza descumprimento contratual que enseja o pagamento de lucros cessantes. A jurisprudência pacífica do STJ presume o prejuízo do comprador nesses casos. O percentual de 0,5% fixado sobre o valor do imóvel é adequado e alinhado ao entendimento majoritário desta Corte e do STJ, razão pela qual não se justifica a majoração.

O dano moral decorre da conduta abusiva, descuidada e desrespeitosa das rés, causando frustração, angústia e impotência à consumidora. Não se trata de mero aborrecimento cotidiano, mas de violação a direitos fundamentais do consumidor. Assim, a indenização por danos morais é cabível e fixada no valor de R\$ 10.000,00, proporcional ao dano e observando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

A taxa cartorária, conforme previsto no art. 490 do Código Civil e na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), constitui encargo ordinário e legítimo do adquirente, salvo disposição contratual em contrário, o que não foi demonstrado pela apelante. Assim, não há fundamento jurídico para a devolução dos valores pagos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso parcialmente provido para reformar a sentença e condenar as rés ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais, mantidos os demais termos da sentença, incluindo o percentual de 0,5% aplicado aos lucros cessantes e o indeferimento do pedido de devolução da taxa cartorária.

Tese de julgamento:

O atraso na entrega de imóvel por culpa exclusiva da construtora enseja o pagamento de lucros cessantes, com percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel por mês de atraso, conforme entendimento consolidado.

O atraso significativo na entrega de imóvel, acompanhado de conduta desrespeitosa e abusiva da construtora, pode gerar dano moral indenizável, não se tratando de mero aborrecimento cotidiano.

As taxas cartorárias referentes à formalização do registro de propriedade constituem obrigação do adquirente, salvo disposição contratual em contrário.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 395, 402, 475, 490 e 944; Lei nº 6.015/1973; CDC, arts. 6º e 14.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp nº 1260734/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, T3, j. 12.11.2018; TJ-RS, AC nº 70077038909/RS, Rel. Des. Gelson Rolim Stocker, j. 28.11.2019; TJ-MG, Apelação Cível nº 5001530-53.2019.8.13.0194, Rel. Des. Luiz Artur Hilário, j. 09.04.2024.

(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0022577-31.2016.8.14.0006 – Relator(a): **AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARAES** – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em **04/02/2025**)



Belém, 05/08/2025



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-18 em 07/08/2025 09:25:46

Número do documento: 25080611255461400000028118358

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080611255461400000028118358>

Assinado eletronicamente por: RICARDO FERREIRA NUNES - 06/08/2025 11:25:54