



Número: **0838752-84.2018.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **17/05/2022**

Valor da causa: **R\$ 70.922,13**

Processo referência: **0838752-84.2018.8.14.0301**

Assuntos: **Arras ou Sinal**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
BERLIM INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO) GUSTAVO FREIRE DA FONSECA (ADVOGADO) BÁRBARA CHAVES REZEGUE (ADVOGADO)
MAURICIO LEAL MOREIRA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO) GUSTAVO FREIRE DA FONSECA (ADVOGADO) BÁRBARA CHAVES REZEGUE (ADVOGADO)
ANDERSON VANZELER ANDRADE (APELADO)	FABIANNE CABRAL PINTO (ADVOGADO) REBECA EVELYN CORTEZ DE MORAIS CAVALCANTE (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
29339175	21/08/2025 11:49	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0838752-84.2018.8.14.0301**

APELANTE: BERLIM INCORPORADORA LTDA, MAURICIO LEAL MOREIRA

APELADO: ANDERSON VANZELER ANDRADE

**RELATOR(A):** Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

**EMENTA**

***Ementa:*** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA CONSTRUTORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LUCROS CESSANTES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Apelação Cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores pagos e indenização por danos materiais. A sentença rescindiu o contrato de promessa de compra e venda de imóvel em razão de inadimplemento da incorporadora, determinou a devolução integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, condenou ao pagamento de lucros cessantes e fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação. A apelante sustentou a validade de cláusulas contratuais que previam retenção de valores, devolução parcelada e exclusão da comissão de corretagem, além da ausência de comprovação de lucros cessantes.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Há três questões em discussão: (i) definir se é cabível a restituição integral dos valores pagos, diante do inadimplemento contratual da incorporadora; (ii) estabelecer se é devida a devolução da comissão de corretagem; (iii) determinar se a condenação em lucros cessantes é juridicamente adequada, mesmo sem comprovação de dano efetivo.



### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O inadimplemento da incorporadora, caracterizado pelo atraso na entrega do imóvel além do prazo contratual, inclusive da cláusula de tolerância, configura culpa exclusiva da vendedora, o que impõe, nos termos da Súmula 543 do STJ, a restituição integral das parcelas pagas pelo promitente comprador.

4. A cláusula contratual que prevê a retenção de 50% do valor pago é inaplicável ao caso, pois se refere à rescisão por inadimplemento do comprador, o que não ocorreu. Igualmente, é incabível a devolução parcelada, em razão do princípio do equilíbrio contratual e da vedação ao enriquecimento sem causa.

5. A comissão de corretagem também deve ser restituída, nos termos da jurisprudência do STJ, quando a rescisão do contrato ocorre por culpa do vendedor/construtor, integrando o valor global do contrato.

6. A condenação em lucros cessantes é cabível, com base em presunção relativa de prejuízo decorrente da perda da fruição do imóvel, conforme entendimento consolidado no STJ. Inexiste cumulação indevida com cláusula penal, tampouco se admite sua inversão como substitutiva da indenização.

7. Não se aplica ao caso o Tema 1.002 do STJ sobre termo inicial dos juros de mora, pois a rescisão contratual decorre de culpa da fornecedora, e não do comprador.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso conhecido e desprovido.

---

*Dispositivos relevantes citados:* CF/1988, art. 5º, XXXII; CDC, arts. 6º, VI, 14 e 51; CPC/2015, arts. 85, §11, e 487, I; Lei 4.591/1964, art. 67-A, §5º.

*Jurisprudência relevante citada:*

STJ, Súmula nº 543; STJ, AgInt no AREsp nº 2.139.321/RS, rel. Min. Raul Araújo, j. 13.02.2023; STJ, AgInt no AREsp nº 1901500/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 09.05.2022; STJ, AgInt no REsp nº 2015049/PA, rel. Min. Moura Ribeiro, j. 21.08.2023.

### 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 NEGAR PROVIMENTO ao recurso de apelação, nos termos do voto do Eminentíssimo Desembargador Relator.



## RELATÓRIO

### RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Berlim Incorporadora Ltda. em face da sentença proferida pelo juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/PA, nos autos da ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos e indenização por dano moral e material, ajuizada por Anderson Vanzeler Andrade.

O Magistrado de origem julgou parcialmente procedente a demanda, com a seguinte parte dispositiva:

#### DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo PARCIALMENTE procedentes os pedidos e, por consequência, extingo o processo com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil/2015, para:

EXCLUIR do polo passivo da demanda MAURICIO LEAL MOREIRA, ante a sua ilegitimidade, nos termos da fundamentação.

DECLARAR rescindido o contrato entre as partes.

CONDENAR a requerida a restituir integralmente à parte requerente, em parcela única, os valores pagos por esta, referentes ao contrato de compra e venda do imóvel retromencionado, inclusive as relativas as pagas a título de comissão de corretagem, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária pelo índice do INPC a contar do desembolso de cada parcela paga, até a data do efetivo pagamento.

CONDENAR a requerida em lucros cessantes, no que diz respeito ao ressarcimento ao requerente pelo que este poderia auferir a título de aluguel com o imóvel objeto da presente ação, a partir de JULHO/2017 até a data do ajuizamento da presente ação de rescisão contratual, ou seja, 06/06/2018, no valor mensal de R\$ 354,61 (trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e um centavos), nos termos da fundamentação DO CASO CONCRETO, corrigindo a cada vencimento, mensalmente, pelo INPC, até o efetivo pagamento, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação.

CONDENAR a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios, ora fixados em 10% sobre o valor da condenação, considerando o Princípio da Causalidade que rege o caso em concreto e de acordo com a orientação pacífica da jurisprudência.

Em suas razões, a Apelante sustenta: (i) a legalidade da cláusula 9.8 do contrato,



que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em caso de rescisão por iniciativa do comprador; (ii) a inaplicabilidade da devolução integral, pois a rescisão teria sido voluntária por parte do autor; (iii) a validade da cláusula de parcelamento da devolução; (iv) a observância do regime do patrimônio de afetação do empreendimento, autorizando a retenção de até 50% (art. 67-A, §5º, da Lei 4.591/1964); (v) que os valores pagos a título de corretagem, de R\$ 26.602,51, não deveriam ser restituídos, por constarem como responsabilidade do comprador no contrato; (vi) subsidiariamente, pleiteia que o percentual de retenção seja fixado em 25%, conforme jurisprudência do STJ.

Ao final, requer a reforma da sentença para: (i) limitar a devolução dos valores pagos ao montante de R\$ 44.319,62 (descontados os valores de corretagem); (ii) admitir a retenção contratual de 50% desse valor; e (iii) permitir a devolução parcelada, nos termos do contrato.

Sem contrarrazões.

Coube-me o processo por distribuição.

É o relatório.

Inclua-se o feito na pauta de julgamento do plenário virtual.

Belém, 28 de julho de 2025.

**DES. RICARDO FERREIRA NUNES**

**Relator**

**VOTO**

**VOTO**

**1. Juízo de admissibilidade.**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso de apelação.

**2. Razões recursais.**

Analisando os autos, verifica-se que é incontroversa a ocorrência de atraso na entrega do empreendimento. A questão em discussão reside nas consequências advindas da



mora, considerando a responsabilidade da ré pelo desfazimento do contrato.

## **2.1 Da legalidade da cláusula de retenção de percentual de rescisão.**

A sentença declarou a rescisão do contrato e determinou a restituição integral dos valores pagos, em razão do reconhecimento de culpa exclusiva da Recorrente pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda. O atraso na entrega do imóvel, originalmente prevista para janeiro de 2017 com cláusula de tolerância de 180 dias, expirando em julho de 2017, restou incontroverso. O imóvel não foi entregue até a data do ajuizamento da demanda, em 06/06/2018.

A ré/apelante, pleiteia a reforma da decisão para que seja aplicada a cláusula contratual que prevê a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos na hipótese de rescisão.

Sobre a questão, não assiste razão à apelante. O Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que, em casos de rescisão contratual motivada por culpa exclusiva do vendedor/construtor, os valores pagos devem ser restituídos integralmente ao promitente comprador:

“Súmula nº 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”. (Grifei).

Assim, considerando que o interesse do comprador na rescisão contratual decorreu do atraso na entrega do imóvel, o qual resta incontroverso, está caracterizada a culpa exclusiva da parte ré, impondo-se a restituição integral dos valores pagos.

Ademais, a cláusula invocada pelas apelantes para justificar a retenção de 50% (cinquenta por cento) das parcelas pagas se refere à hipótese de rescisão por inadimplemento do comprador, o que não ocorreu no presente caso. Dessa forma, independentemente da discussão sobre sua eventual abusividade à luz da jurisprudência dos Tribunais Superiores, tal cláusula não se aplica ao caso concreto, pois a rescisão decorre do atraso na entrega do imóvel, e não de inadimplemento do comprador.

Pelas mesmas razões, não é possível a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago ou a devolução de forma parcelada, nos termos da súmula 543, acima transcrita.

De fato, diante do inadimplemento contratual da fornecedora, a restituição dos valores pagos pelo consumidor deve ocorrer de forma imediata, sob pena de configurar enriquecimento sem causa da vendedora. O entendimento doutrinário e jurisprudencial é firme no sentido de que não cabe à fornecedora, culpada pela rescisão, impor condição ou prazo ao reembolso das quantias pagas.

Igualmente, não há que se falar em incidência de juros moratórios a partir do trânsito em julgado da condenação, na medida em que, repete-se, a rescisão não se deu por culpa do adquirente, o que afasta a aplicação da tese fixada no Tema 1.002 do STJ ao caso concreto.



Diante disso, impõe-se a manutenção da sentença que determinou a restituição integral dos valores pagos pelo autor, em parcela única.

## 2.2 Comissão de corretagem.

A sentença determinou a restituição também dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A apelante sustenta que esses valores seriam de responsabilidade do comprador, conforme previsão contratual.

Sem delongas, entendo que não assiste razão à Apelante.

É pacífico no âmbito do Superior Tribunal de Justiça[1] o entendimento de que: “o comprador faz jus à devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda”, conforme se verifica:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 463 E 722 DO CC. SÚMULAS 282 E 356/STF. CASO FORTUITO. SÚMULA 7/STJ. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. Na hipótese, o Tribunal de origem não constatou a ocorrência de excludente de nexo de causalidade, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. Incidência da Súmula 7 do STJ.

**3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Incidência da Súmula 83 do STJ. Precedentes.**

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.139.321/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 24/2/2023.)

Portanto, a sentença que julgou procedente o pedido autoral de devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, está em conformidade com o entendimento firmado no Superior Tribunal de Justiça, não merecendo reformas.

## 2.3 Dos Lucros Cessantes

A ré/apelante insurge-se contra a sentença que determinou o pagamento de lucros cessantes no valor de R\$ 354,61 (trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e um centavos)



mensal, a partir de julho/2017 até a data do ajuizamento da presente ação de rescisão contratual, isto é, dia 06/06/2018.

Sustenta que a sentença merece reforma, pois os Lucros Cessantes não podem ser simplesmente concedidos pela expectativa de lucro, mas em real situação comprovada pela parte requerente em que haja efetivo prejuízo material, o que não teria ocorrido no caso concreto. Afirmam também que a sentença não estaria em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que vedaria a cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória e, que, caso haja cláusula penal apenas em desfavor do comprador, esta deve ser utilizada como parâmetro indenizatório no caso de inadimplemento do vendedor.

Não assiste razão à recorrente, posto que remansosa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes, inclusive na hipótese de rescisão contratual. Veja-se:

**AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE DE PARTE PASSIVA AFASTADA. LUCROS CESSANTES AFASTADOS. INCOMPATIBILIDADE COM A RESCISÃO DO CONTRATO. DANO MORAL. NÃO CARACTERIZADO. SENTENÇA REFORMADA. PRETENSÃO RECURSAL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO. PRESUNÇÃO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. DANOS MORAIS. CABIMENTO. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL CONFIGURADA. RESTABELECIMENTO DA CONDENAÇÃO CONTEMPLADA NA SENTENÇA. PARÂMETROS DE CÁLCULO DOS LUCROS CESSANTES. PRECLUSÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Nos termos da Súmula 543 deste Corte, 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. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. 2. O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores, como ocorreu no caso em apreço. 3. A pretensão de alteração dos parâmetros da condenação proferida na sentença quanto ao cálculo do valor devido a título de lucros cessantes não foi objeto de apelação por parte da ora agravante configurando a preclusão que impede que a matéria seja conhecida em sede de agravo interno. 4. Agravo interno não provido.**

(STJ - AgInt no AREsp: 1901500 SP 2021/0149545-1, Data de Julgamento: 09/05/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/05/2022)



CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. BASE DE CÁLCULO. PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL.** INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA PENA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. **1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.** 2. No caso, o acolhimento da tese recursal de que o aluguel fixado em 0,5% sobre o valor do imóvel seria desarrazoado, e ensejaria o enriquecimento sem causa da parte recorrida, encontra óbice na Súmula n.º 7 do STJ. 3. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação da multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorre na hipótese. 4. Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no REsp: 2015049 PA 2022/0223697-0, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 21/08/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/08/2023)

Assim, descumprido o prazo para a entrega do imóvel é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo, nesse caso, presunção de prejuízo do promitente-comprador.

Outrossim, inexistente no caso cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória, não sendo aplicável o Tema 970 do STJ à hipótese dos autos.

Igualmente, não merece prosperar o pedido das rés/apelantes para inversão da cláusula penal moratória prevista na Cláusula 9.1, “c” do Contrato de Promessa de Compra e Venda, em substituição à condenação por lucros cessantes.

Isto, na medida em que a inversão da cláusula moratória não pode ser realizada de forma simples e direta, mas deve ter como objetivos o equilíbrio contratual e a ponderada indenização do consumidor, ou seja, ser correspondente ao prejuízo realmente sofrido com a demora ocasionada pela parte contrária. No caso em tela, a multa moratória constante na citada cláusula foi prevista para o inadimplemento do pagamento do preço por parte do adquirente e incidiria sobre o valor da parcela em débito, sendo totalmente inaplicável ao inadimplemento decorrente do atraso na entrega do imóvel e, sem dúvidas, insuficiente à reparação dos danos patrimoniais sofridos pela autora, impondo-se a manutenção da condenação ao pagamento de lucros cessantes, conforme fundamentação acima.

Manutenção da sentença que se impõe.



4. **Parte dispositiva.**

Diante do exposto, conheço da apelação interposta pela ré BERLIM INCORPORADORA LTDA, porém NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo integralmente a sentença.

Tendo em vista a sucumbência em grau recursal, majoro os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

É o voto.

Belém,

**DES. RICARDO FERREIRA NUNES**

**Relator**

---

[1] (STJ - AgInt no REsp: 2037717 MT 2022/0355599-5, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 13/12/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/12/2023)

Belém, 20/08/2025

