



08/09/2025

Número: **0497626-98.2016.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES**

Última distribuição : **27/09/2024**

Valor da causa: **R\$ 83.830,00**

Processo referência: **0497626-98.2016.8.14.0301**

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
ENG TOWER ENGENHARIA LTDA. - ME (APELANTE)	BRUNO SODRE LEAO (ADVOGADO) MANUEL ALBINO RIBEIRO DE AZEVEDO JUNIOR (ADVOGADO) BERNARDO JOSE MENDES DE LIMA (ADVOGADO)
CIRCULO ENGENHARIA LTDA (APELANTE)	DIOGO DE AZEVEDO TRINDADE (ADVOGADO)
JOANA D ARC SANCHES FIGUEIREDO (APELADO)	ALEX AUGUSTO DE SOUZA E SOUZA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
29762083	05/09/2025 15:55	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0497626-98.2016.8.14.0301

APELANTE: CIRCULO ENGENHARIA LTDA, ENGTOWER ENGENHARIA LTDA. - ME

APELADO: JOANA D ARC SANCHES FIGUEIREDO

RELATOR(A): Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CONFIGURADO. VALIDADE DO JULGAMENTO MONOCRÁTICO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento à apelação da construtora, mantendo a sentença que reconheceu a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento da vendedora, determinando a restituição integral dos valores pagos e o pagamento de indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão:

- (i) saber se é válida a decisão monocrática do relator que nega provimento à apelação, à luz do princípio da colegialidade;
- (ii) saber se é devida a restituição integral dos valores pagos e a indenização por danos morais, em razão do inadimplemento contratual pela construtora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

- 3. O julgamento monocrático proferido com base em jurisprudência dominante é permitido pelo art. 932, VIII, do CPC, e pelo Regimento Interno do TJPA, não configurando violação ao princípio da colegialidade.
- 4. Atraso na entrega do imóvel, sem justificativa plausível, caracteriza inadimplemento contratual por culpa exclusiva da construtora, autorizando a resolução contratual com restituição imediata e integral dos valores pagos, nos termos da Súmula 543 do STJ.
- 5. A cláusula contratual que prevê prazo indeterminado para a conclusão da obra é abusiva e nula, nos termos do art. 51, IV, do CDC.
- 6. Configurado o dano moral pela frustração das legítimas expectativas da consumidora quanto à entrega do imóvel, sendo razoável o valor de R\$ 3.000,00 fixado a título de indenização.



7. Eventual retenção de valores a título de cláusula penal ou multa compensatória é incabível, ante a culpa exclusiva da vendedora.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: 1. É legítimo o julgamento monocrático proferido por relator com base em jurisprudência consolidada, nos termos do art. 932 do CPC e regimentos internos dos tribunais. 2. O inadimplemento contratual por culpa exclusiva da construtora na entrega de imóvel enseja a rescisão do contrato, com devolução integral dos valores pagos e indenização por danos morais ao comprador.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 932, VIII; CC, arts. 475, 927; CDC, arts. 51, IV, e 6º, VI. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 543; AgInt no AREsp 2392437/MG, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 06/12/2023; TJ-PA, Ap. Cív. nº 0853986-72.2019.8.14.0301, Rel. Des. Ricardo Ferreira Nunes, j. 30/07/2024.

RELATÓRIO

RELATÓRIO

O EXMO SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Trata-se de AGRAVO INTERNO interposto por ENGTOWER ENGENHARIA LTDA, contra a decisão monocrática de minha relatoria, sob Id. 25026397, que negou provimento ao recurso de apelação interposto em face de JOANA D'ARC SANCHES FIGUEIREDO, cuja ementa restou assim redigida:

EMENTA: DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta pelo construtor contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais, determinando a devolução integral dos valores pagos pelo autor, além de indenização por danos morais no valor de R\$ 3.000,00.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se (i) a rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel permite a retenção de valores pelo vendedor promitente; (ii) há fundamento para a indenização por danos morais;



III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O atraso injustificado e superior a 180 dias caracteriza inadimplemento absoluto da construtora, autorizando a rescisão contratual com restituição integral dos valores pagos pelo adquirente, nos termos do art. 475 do Código Civil e da Súmula 543 do STJ.

4. O dano moral, no caso concreto, é justa diante da frustração da expectativa esperada do consumidor, por longos anos, conforme entendimento pacificado pelo STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: 1. “O atraso injustificado na entrega do imóvel adquirido na planta autoriza a rescisão contratual por culpa exclusiva do vendedor, com restituição integral dos valores pagos pelo comprador.” 2. “O dano moral, em casos de atraso excessivo na entrega de imóvel para moradia, é passível de indenização.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 475 e 406; CDC, art. 51, IV.

Jurisprudência relevante relevante : STJ, Súmula 543; STJ, AgInt no REsp 1.964.133/SP; STJ, AgInt no REsp 1792742/SP.

Em suas **razões do Agravo Interno** (Id. 25626127), a agravante alega, em primeiro lugar, a ausência de fundamento para julgamento monocrático pelo relator, apontando violação ao art. 932, IV e V, do CPC, e ao art. 133, XII, “d”, do Regimento Interno do TJP, por considerar que o julgamento colegiado seria imprescindível em razão da inexistência de súmula ou jurisprudência consolidada sobre o caso concreto.

Em segundo lugar, sustenta que não é cabível a devolução integral dos valores pagos, visto que a autora teria solicitado voluntariamente a rescisão do contrato, ocorrendo, portanto, por sua culpa exclusiva. Defende, com isso, a aplicação da cláusula contratual que prevê a retenção de 16,5% dos valores pagos, conforme jurisprudência do STJ (Súmula 543), devendo a restituição se proceder de forma parcial, e não integral, nos casos em que a culpa pela rescisão for atribuída ao comprador.

Insurge-se, ainda, contra a condenação ao pagamento de danos morais, argumentando que não houve atraso na entrega do imóvel por culpa da construtora, uma vez que a autora não finalizou os trâmites financeiros para a conclusão do negócio. Sustenta que o pedido de distrato feito em 2014 pela autora ocorreu antes mesmo do prazo previsto contratualmente para a entrega do imóvel, o que descaracterizaria qualquer conduta abusiva da recorrente. Requer, assim, a exclusão da condenação por danos morais.

Ao final, pugnou pelo conhecimento e provimento do recurso.

Sem contrarrazões, consoante certidão de Id. 26388830.

É o relatório, síntese do necessário.

Determinei a inclusão do feito em pauta de julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL); todavia, a agravante requereu sustentação oral.

Assim, determino a inclusão do feito em pauta de julgamento no PLENÁRIO PRESENCIAL.

VOTO



VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Conheço do recurso, eis que presentes os requisitos de admissibilidade recursal.

Antecipo que a decisão agravada não merece qualquer reparo.

Impõe-se salientar que, ao contrário do defendido nas razões recursais, é possível o julgamento monocrático dos recursos, na forma prevista pela legislação processual civil e pelo Regimento Interno desta Corte, afigurando-se consentâneo com as garantias processuais previstas na Carta Magna, posto que confere efetividade aos princípios da celeridade e economia processual, propicia a uniformização do Direito, bem como fortalece a autoridade das decisões reiteradas do Tribunais Superiores, sendo ainda possível o controle de sua legitimidade pelo órgão colegiado do Tribunal, mediante interposição de Agravo Interno.

Com efeito, o art. 932, VIII, do CPC e o art. 133, XI, “d” e XII “d”, do RITJE/PA, permitem o julgamento monocrático, inclusive em matéria de fato, com base na identificação de existência de jurisprudência dominante do tribunal ou de Corte Superior. Daí porque a decisão guerreada resta apoiada na regra regimental.

Oportuno lembrar que o julgamento monocrático em determinado tema foi instituído para desobstruir as pautas dos Tribunais, a fim de que fosse prestada uma jurisdição mais célere, como já acima dito.

Ademais, a jurisprudência tem entendido que há possibilidade de julgamento monocrático pelo Relator quando a decisão é equivalente à que seria prestada pelo Colegiado, inexistindo qualquer prejuízo porque há possibilidade de interposição de agravo interno da decisão do Relator, visando modificá-la no órgão fracionário. Neste sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUNTADA INCOMPLETA DE PEÇA OBRIGATÓRIA. ESSENCIALIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. FALTA DE DEMONSTRAÇÃO ANALÍTICA DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte Superior possui firme jurisprudência no sentido de que a legislação processual (art. 932 do CPC/2015 combinado com a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal, sendo certo, ademais, que a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade.

2. A Corte local concluiu pela inadmissibilidade do recurso de agravo de instrumento ante a juntada incompleta de documento obrigatório, mesmo após a parte ser intimada para sanar o vício, consignando ainda a essencialidade da folha faltante da peça obrigatória. Desse modo, rever o acórdão recorrido e acolher a pretensão recursal demandaria a alteração do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável nesta via especial ante o óbice da Súmula 7 do STJ.



3. O dissídio jurisprudencial não foi devidamente demonstrado à míngua do indispensável cotejo analítico.

4. Agravo interno não provido.”

(AgInt no AREsp 1897210/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2021, DJe 15/12/2021)

“AGRAVO INTERNO. APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DIVULGAÇÃO DE MATÉRIA JORNALÍSTICA ENVOLVENDO MENOR DE IDADE. ATO ILÍCITO CONFIGURADO. 1. **A Jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o julgamento monocrático pelo relator nas hipóteses previstas no NCPC não importa em usurpação da competência do órgão colegiado.** 2. É vedada a divulgação de atos judiciais, policiais e administrativos que digam respeito a criança e adolescente a que se atribua autoria de ato infracional”. (ECA , art 143). 3. RECURSO DESPROVIDO.”

(7229767, 7229767, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2021-11-22, Publicado em 2021-11-23)

“EMENTA AGRAVO INTERNO. PROCESSO CIVIL. **JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. PREVISÃO REGIMENTAL.** BUSCA E APREENSÃO. VIA ORIGINAL DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. TÍTULO DE CRÉDITO. LEI Nº. 10.931/04. IMPRESCINDIBILIDADE DO DOCUMENTO. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO. “

(8298275, 8298275, Rel. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-02-14, Publicado em 2022-02-24)

Ainda, cumpre enfatizar que esta Corte Superior de Justiça já decidiu que "é plenamente possível que seja proferida decisão monocrática por Relator, sem qualquer afronta ao princípio da colegialidade ou cerceamento de defesa, quando todas as questões são amplamente debatidas, havendo jurisprudência dominante sobre o tema, ainda que haja pedido de sustentação oral" (AgRg no HC n. 764.854/MS, relator Ministro Sebastião Reis Júnior, Sexta Turma, DJe de 21/12/2022). Na mesma direção, cito outros precedentes do STJ:

“AGRAVO REGIMENTAL NO HABEAS CORPUS. JULGAMENTO MONOCRÁTICO DO WRIT. POSSIBILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. COMPENSAÇÃO PARCIAL DA DUPLA REINCIDÊNCIA COM A CONFISSÃO. POSSIBILIDADE. ELEVAÇÃO DA PENA PELA MAJORANTE DO CONCURSO DE AGENTES NO CRIME DE ROUBO EM PATAMAR INFERIOR AO DEFINIDO NO CÓDIGO PENAL - CP. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. AUMENTO CUMULATIVO NA TERCEIRA FASE DA DOSIMETRIA. DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. ELEVADO NÚMERO DE AGENTES. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. "A decisão monocrática proferida por Relator não afronta o princípio da colegialidade e tampouco configura cerceamento de defesa, ainda que não viabilizada a sustentação oral das teses apresentadas, sendo certo que a possibilidade de interposição de agravo



regimental contra a respectiva decisão [...] permite que a matéria seja apreciada pela Turma, o que afasta absolutamente o vício suscitado pelo agravante' (AgRg no HC 485.393/SC, Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, DJe 28/3/2019)" (AgRg no HC n. 796.496/SP, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, DJe de 24/4/2023).

2. Em face da dupla reincidência do apenado, não há flagrante ilegalidade na compensação parcial com a atenuante da confissão, haja vista que a compensação integral afrontaria o princípio da individualização da pena. Precedentes.

3. Resta configurada a impossibilidade jurídica do pedido da defesa referente à aplicação da fração de aumento de 1/6 para a majorante do concurso de agentes no crime de roubo, tendo em vista que o Código Penal prevê o patamar mínimo de 1/3 de elevação (157, § 2º, II).

4. No tocante à regra inscrita no art. 68, parágrafo único, do Código Penal, esta Corte Superior possui entendimento no sentido de que a majoração decorrente das causas de aumento depende de fundamentação específica, com referência à gravidade concreta do crime.

No caso, a majoração da pena em razão da utilização de arma de fogo (art. 157, §2º-A, I, do CP) e do concurso de agentes (art. 157, §2º, inciso II, do CP) restou devidamente fundamentada, tendo em vista o número de agentes envolvidos (três) na empreitada criminosa e o emprego de revólver no delito. Precedentes.

5. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no HC n. 827.752/SP, relator Ministro Joel Ilan Paciornik, Quinta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

"AGRAVO REGIMENTAL NO HABEAS CORPUS. TRÁFICO INTERNACIONAL DE DROGAS. ASSOCIAÇÃO PARA O TRÁFICO INTERNACIONAL DE DROGAS. LAVAGEM DE CAPITAIS. PRISÃO PREVENTIVA. ART. 312 DO CPP. PERICULUM LIBERTATIS. INDICAÇÃO NECESSÁRIA. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte Superior é firme em assinalar que não há cerceamento de defesa na hipótese de prolação de decisão monocrática pelo relator, mesmo quando há pedido de sustentação oral, ante a possibilidade de interposição de agravo regimental.

2. A prisão preventiva é compatível com a presunção de não culpabilidade do acusado desde que não assuma natureza de antecipação da pena e não decorra, automaticamente, da natureza abstrata do crime ou do ato processual praticado (art. 313, § 2º, CPP). Além disso, a decisão judicial deve apoiar-se em motivos e fundamentos concretos, relativos a fatos novos ou contemporâneos, dos quais se possa extrair o perigo que a liberdade plena do investigado ou réu representa para os meios ou os fins do processo penal (arts. 312 e 315 do CPP).

3. O Juiz de primeira instância apontou a presença dos vetores contidos no art. 312 do Código de Processo Penal, indicando motivação suficiente para decretar a prisão preventiva, ao salientar, sobretudo, (a) a gravidade em concreto da conduta - evidenciada pelo fato de atuar colaborativamente na prática de exportações marítimas de drogas do Brasil para a Europa -, (b) a quantidade de droga movimentada pelo grupo criminoso (aproximadamente 2.700 kg de cocaína) e (c) os indícios de lavagem de dinheiro.

4. Quanto à alegação de que o fato de o Parquet Federal, nas alegações finais, ter afastado a imputação de participação em organização criminosa - a evidenciar, segundo a defesa, a ausência de risco decorrente de atividade criminosa colaborativa -, forçoso observar que a própria

petição ministerial aludida pela defesa esclarece ser esta "a primeira denúncia fruto da Operação Calvary voltada aos membros do grupo da logística operacional da exportação dos entorpecentes de associação liderada por J. C.", de modo que, ao lado de toda a narrativa veiculada pelo Ministério Público, conclui-se pela identidade de dinâmica dos fatos descritos no decreto preventivo e nas alegações finais.

5. Dadas as apontadas circunstâncias do fato e as condições pessoais do acusado, não se mostra adequada e suficiente a substituição da prisão preventiva por medidas a ela alternativas (art. 282 c/c art. 319 do CPP).

6. Agravo regimental não provido."

(AgRg no RHC n. 179.102/SP, relator Ministro Rogerio Schietti Cruz, Sexta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 2/10/2023.)

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EM HABEAS CORPUS. TRÁFICO DE ENTORPECENTES E ASSOCIAÇÃO AO NARCOTRÁFICO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO DO RECLAMO. POSSIBILIDADE. NEGATIVA DE AUTORIA. ANÁLISE FÁTICO-PROBATÓRIA. INADMISSIBILIDADE NA VIA ELEITA. PRISÃO PREVENTIVA. FUNDAMENTAÇÃO IDÔNEA. PERICULOSIDADE DA AGENTE. CIRCUNSTÂNCIAS DO DELITO. NECESSIDADE DE GARANTIA DA ORDEM PÚBLICA. INTERROMPER OU REDUZIR AS ATIVIDADES DO GRUPO CRIMINOSO. CONDIÇÕES PESSOAIS FAVORÁVEIS. IRRELEVÂNCIA. MEDIDAS CAUTELARES ALTERNATIVAS. INSUFICIÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Esta Corte Superior entende que "é plenamente possível que seja proferida decisão monocrática por Relator, sem qualquer afronta ao princípio da colegialidade ou cerceamento de defesa, quando todas as questões são amplamente debatidas, havendo jurisprudência dominante sobre o tema, ainda que haja pedido de sustentação oral" (AgRg no HC n. 764.854/MS, relator Ministro Sebastião Reis Júnior, Sexta Turma, DJe de 21/12/2022).

2. É inadmissível o enfrentamento da alegação acerca de negativa da autoria delitiva ou de discussão acerca do grau de participação no delito, ante a necessária incursão probatória, incompatível com a via estreita do recurso em habeas corpus.

3. Em vista da natureza excepcional da prisão preventiva, somente se verifica a possibilidade da sua imposição quando evidenciado, de forma fundamentada e com base em dados concretos, o preenchimento dos pressupostos e requisitos previstos no art. 312 do Código de Processo Penal - CPP. Deve, ainda, ser mantida a prisão antecipada apenas quando não for possível a aplicação de medida cautelar diversa, nos termos previstos no art. 319 do CPP.

4. A prisão preventiva foi adequadamente decretada, tendo sido demonstradas pela instância precedente, com base em elementos extraídos dos autos, a gravidade da conduta e a maior periculosidade do agravante, que, no curso das investigações destinadas a identificar os integrantes de organização criminosa voltada para a prática do tráfico de drogas nas localidades de Sorriso/MT e Sinop/MT, foi apontada como uma das participantes dos grupos autodenominados "Comando Vermelho" e "Tropa Castelar", havendo notícias de que teria recebido valores via pix, referentes à negociação de entorpecentes, além de terem sido localizadas mensagens com diversas tratativas acerca da mercancia ilícita. Tais circunstâncias somadas aos indícios de que teria pedido ao companheiro para dar um castigo em um dos membros do grupo criminoso, demonstram sua periculosidade concreta e o risco ao meio social.

5. De se destacar, ainda, que a necessidade de interromper ou reduzir a atividade do grupo



criminoso, enfraquecendo a atuação da facção, demonstra a imprescindibilidade da prisão preventiva, para garantia da ordem pública.

6. É entendimento do Superior Tribunal de Justiça que as condições favoráveis da paciente, por si só, não impedem a manutenção da prisão cautelar quando devidamente fundamentada.

7. Inaplicável medida cautelar alternativa quando as circunstâncias evidenciam que as providências menos gravosas seriam insuficientes para a manutenção da ordem pública.

8. Agravo regimental desprovido.”

(AgRg no RHC n. 179.956/MT, relator Ministro Joel Ilan Paciornik, Quinta Turma, julgado em 12/12/2023, DJe de 18/12/2023.)

Desta forma, no ponto, a insurgência não encontra amparo.

Passo ao mérito.

É incontestável que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional no empreendimento "Garden Ville Residencial", com previsão de entrega em 24 meses, prorrogáveis por mais 180 dias. Não obstante, a obra não foi entregue dentro do prazo pactuado e sequer houve justificativa idônea pela empresa requerida para o inadimplemento.

Destaco que, acerca do referido atraso, o magistrado de primeiro grau, com acerto, reconheceu a abusividade da cláusula 28ª do contrato, a qual dispunha que o prazo para conclusão das obras dar-se-ia em 24 meses, contados da aprovação do financiamento para captação de recursos para a construção da edificação, com possibilidade de prorrogação por mais 180 dias.

A jurisprudência pátria, consagrada na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, sedimenta que:

DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor [<https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91585/codigo-de-defesa-do-consumidor-lei-8078-90>], 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. (SÚMULA 543 [<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=sumula+543>], SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)

Outrossim, nos termos do artigo 475 do Código Civil, “a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato”, sendo-lhe assegurado o direito à indenização por perdas e danos. Ademais, o artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, determina a nulidade de cláusulas que estabeleçam obrigações iníquas, abusivas ou que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, como bem observado pelo magistrado *a quo* quanto à cláusula 28ª do instrumento contratual.

Com efeito, no que tange à devolução dos valores pagos pela agravada, o exame detido dos autos revela, com clareza, que a agravada/compradora somente requereu o distrato diante da



frustração do cumprimento da obrigação contratual por parte da agravante, a saber: a não entrega do imóvel no prazo estipulado.

Portanto, o pedido de rescisão contratual por parte da compradora não configura causa autônoma para o desfazimento do contrato, mas sim consequência direta do inadimplemento anterior da vendedora. Trata-se, pois, de exercício de legítima faculdade decorrente do inadimplemento anterior da vendedora. A conduta da agravante, que sequer entregou o bem conforme avençado, além da elaboração de cláusulas abusivas, caracteriza culpa exclusiva pelo desfazimento do negócio, tornando indevida qualquer pretensão de retenção de valores a título de cláusula penal ou multa compensatória.

Sob esse viés, cito julgado pátrio:

EMENTA: AGRAVO INTERNO. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL . COTA DE MULTIPROPRIEDADE. DISTRATO. RELAÇÃO DE CONSUMO. INADIMPLEMENTO E CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR . DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REDUZIDO . DECISÃO MONOCRÁTICA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Diante da incidência do Código de Defesa do Consumidor, mister que o contexto de rescisão contratual, que perpassa o contrato de compra e venda e o distrato, ambos descumpridos, seja analisado de modo a evitar práticas abusivas. **2 . O comprador tem direito à devolução integral das quantias pagas quando constatado o inadimplemento do vendedor e sua culpa exclusiva na resolução do contrato (Súmula 543 STJ).** 3. **O desfazimento do negócio por inadimplemento do vendedor não admite a retenção de valores correspondentes à multa compensatória e à comissão de corretagem, ainda que estipulada no distrato, pois ofende as disposições de ordem pública do Código de Defesa do Consumidor.** 4 . O comprador faz jus à reparação dos danos morais em razão do atraso na entrega do imóvel, seguido de um segundo inadimplemento, do distrato, haja vista que ficou impedido de usufruir do bem e de gozar de seu patrimônio não restituído. Ademais, o contexto do contrato de compra e venda de cotas de multipropriedade em cidades turísticas, está inserido prática de marketing agressivo que a jurisprudência pátria tem considerado como fator de maior afronta aos direitos extrapatrimoniais do consumidor. 5. A fixação de verba indenizatória deve pautar-se na proporcionalidade e na razoabilidade, com vistas a atender ao critério didático-pedagógico, voltados ao ofensor e ao ofendido, e à função preventiva, que favorece a toda a sociedade e, portanto, deve ser fixado no máximo indicado no pedido do autor . AGRAVO INTERNO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-GO 5414467-52.2021.8 .09.0006, Relator.: DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 26/01/2024)"

Cito ainda outros julgados da Corte Superior e deste E. Tribunal, vejamos também:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DO COLEGIADO. INEXISTÊNCIA . AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N.º 543 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ . JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA



CITAÇÃO. DECISÃO MANTIDA . AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não viola o princípio da colegialidade a decisão monocrática do relator, tendo em vista a possibilidade de submissão do julgado ao exame do órgão colegiado, mediante a interposição de agravo interno.**2 . Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n.º 543 do STJ.**3 . A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.4. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a citação o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de responsabilidade contratual .5. Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no AREsp: 2392437 MG 2023/0209946-3, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 04/12/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/12/2023)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA . PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. INAPLICABILIDADE. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR . DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE. SÚMULA 543/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1 . A jurisprudência desta Corte Superior entende que "a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário" (REsp 1.739 .994/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021). **2. O entendimento pacificado no STJ, sedimentado na Súmula 543, é de que, nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade (AgInt no AREsp 2.151 .315/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023).** 3. Agravo interno desprovido.

(STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 2441922 RO 2023/0277526-9, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 27/05/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/06/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL . INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES . DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE. 1 . O prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição de valores pagos em razão de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel é de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205 do Código Civil. Preliminar rejeitada. 2. O Código de Defesa do Consumidor (CDC)é aplicável aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, quando as construtoras/incorporadoras figuram como fornecedoras e os adquirentes dos imóveis como consumidores, destinatários finais do produto/serviço . **3. Comprovado o atraso na entrega do imóvel, caracterizado o inadimplemento contratual, é cabível a rescisão do contrato, com a restituição integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, nos termos da Súmula 543 do STJ.** 4. O atraso na entrega do imóvel, ainda que decorrente de entraves burocráticos junto aos



órgãos públicos, não configura caso fortuito a isentar a construtora/incorporadora de sua responsabilidade pelo inadimplemento contratual . 5. A condenação simultânea à restituição das parcelas pagas a título de preço do imóvel e ao pagamento de multa contratual por inadimplemento não configura bis in idem, pois se trata de obrigações com fatos geradores distintos. 6. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do promitente-vendedor, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação, por se tratar de ilícito contratual (art . 405 do Código Civil). 7. O atraso injustificado na entrega do imóvel, associado à quebra das expectativas legítimas do consumidor quanto à valorização do empreendimento e à frustração de seus planos de moradia, configura dano moral indenizável. 8 . No que tange ao pagamento do IPTU e taxa associativa, o pagamento das respectivas rubricas pressupõe o efetivo uso e gozo do imóvel, de modo que retornando a posse dos bens à construtora em razão da rescisão contratual, é certo que as apelantes devem responder por tal obrigação, não merecendo reformas a sentença. 9. Recurso conhecido e desprovido, à unanimidade.

(TJ-PA - APELAÇÃO CÍVEL: 08539867220198140301, Relator.: RICARDO FERREIRA NUNES, Data de Julgamento: 30/07/2024, 2ª Turma de Direito Privado)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA . REJEITADA. MÉRITO. ATRASO DA OBRA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS . POSSIBILIDADE. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1002 STJ. DANO MORAL. EXCESSO DE PRAZO . CARACTERIZADO. SUCUMBÊNCIA EM DESFAVOR...Ver ementa completaDAS RÉS. DECAIMENTO DA PARTE AUTORA NA PARTE MÍNIMA DO PEDIDO. AUSÊNCIA DE INOVAÇÃO FÁTICA-JURÍDICA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DE AGRAVO INTERNO . 1. A preliminar de ilegitimidade passiva não deve prosperar considerando que as construtoras, em razão da responsabilidade solidária, são partes legítimas para configurarem passivamente no feito em razão da relação jurídica firmada com o consumidor. **2. Em face do atraso na entrega do imóvel, resta caracterizado o inadimplemento contratual a ensejar a restituição integral dos valores pagos pelos compradores, em observância à Súmula 543 do STJ** . 3. Não se aplica à hipótese o Tema 1002 do STJ que determina a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado, considerando que o desfazime

(TJ-PA - AC: 00257830720178140301, Relator.: LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Data de Julgamento: 21/02/2022, 1ª Turma de Direito Privado, Data de Publicação: 03/03/2022)

Logo, conforme expressamente consignado no *decisum*, devem ser restituídas integralmente as parcelas pagas pelo promitente comprador, em caso de culpa exclusiva do vendedor/construtor, de forma imediata e parcela única. Nesse sentido, a jurisprudência pátria:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO. CULPA EXCLUSIVA. CONSTRUTORA. ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INVERSÃO. CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. SÚMULA Nº 568/STJ.



DEVOLUÇÃO INTEGRAL. ADQUIRENTES. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, não apenas no sentido pretendido pela parte.

2. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a culpa da promitente vendedora pela resolução do contrato exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que é cabível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.

4. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

5. O atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador, conforme entendimento firmado nesta Corte Superior.

6. Agravo interno não provido.”

(AgInt no AREsp n. 2.128.645/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 1/3/2024.)

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL ADMITIDA. **RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES. SÚMULA 543 DO STJ. DEVOLUÇÃO EM PARCELA ÚNICA**. SÚMULA 02 TJSP. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. JUROS MORATÓRIOS QUE INCIDEM DA CITAÇÃO. RECURSO PROVIDO. **1. Na hipótese de a vendedora dar causa à resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, deve ocorrer a restituição imediata e integral das parcelas pagas pelo comprador. Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.** 2. A correção monetária incide a partir de cada desembolso e os juros devem incidir a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. Precedentes deste Tribunal.”

(TJ-SP - AC: 10115507820198260011 SP 1011550-78.2019.8.26.0011, Relator: Maria do Carmo Honorio, Data de Julgamento: 29/11/2020, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/11/2020)

Por derradeiro, no que se refere ao valor fixado a título de indenização por danos morais, não vislumbro desproporcionalidade ou exorbitância. A quantia arbitrada – R\$ 3.000,00 – observa os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, atendendo ao caráter compensatório e pedagógico da medida, estando, inclusive, aquém do patamar fixado por esta E. Corte em hipóteses análogas, de modo que eventual minoração implicaria em desvirtuamento da própria função da reparação, reduzindo-a a patamar irrisório e, por conseguinte, ineficaz.



A propósito, veja-se referencial jurisprudencial do Tribunal da Cidadania e desta Corte:

“STJ - AGINT NO RESP 1792742 / SP 2019/0014657-0
[<http://portaljustica.com.br/acordao/2362287>]

Data do Julgamento:26/08/2019

Data da Publicação:30/08/2019

Órgão Julgador:T3 - TERCEIRA TURMA

Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144)

Inteiro teor [<http://portaljustica.com.br/acordao/2362287/inteiro-teor>]• Acompanhamento do processo [<http://portaljustica.com.br/acordao/2362287/acompanhamento-processo>]

Ementa AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LONGO PRAZO. AQUISIÇÃO PARA FIM DE MORADIA. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PRECEDENTE ESPECÍFICO.** TERMO 'AD QUEM'. DATA DA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES AO ADQUIRENTE. JULGADOS DESTA CORTE SUPERIOR. TAXA CONDOMINIAL. COBRANÇA ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES. DESCABIMENTO. CASO CONCRETO. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PELO CONSUMIDOR. RECURSO PROTETATÓRIO. APLICAÇÃO DE MULTA. 1. Controvérsia acerca das consequências do atraso de um ano e seis meses na entrega de um imóvel adquirido para fim de moradia sob o regime da incorporação imobiliária, tendo o consumidor quitado o preço, segundo a moldura fática delineada no acórdão recorrido. 2. **Ocorrência de dano moral em virtude do longo período de atraso (um ano e seis meses) na entrega de imóvel adquirido para fim de moradia do próprio adquirente. Julgados desta Corte Superior. Questão afetada ao Tema 996/STJ, sem determinação de sobrestamento de processos.** 3. Presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves. Precedente específico e julgados desta Corte Superior. 4. Descabimento da cobrança, pela construtora, de taxa condominial referente ao período anterior à disponibilização das chaves ao adquirente. Julgados desta Corte Superior. 5. Caráter protetatório do presente agravo interno tendo em vista alegação dissociada da realidade dos autos no que tange à quitação do saldo devedor pelo adquirente, sendo cabível a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.”

Normal 0 21 false false false PT-BR X-NONE X-NONE EMENTA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL . CARACTERIZADO. QUANTUM FIXADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). RAZOÁVEL E PROPORCIONAL . RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. Analisando detidamente os autos, observa-se que o atraso na entrega do imóvel além daquele pactuado contratualmente, caracteriza a existência de inquestionáveis danos morais diante da frustração da expectativa do consumidor. Nesse sentido, o descumprimento do contrato extrapolou a esfera do mero aborrecimento. **Assim, o atraso significativo na conclusão das obras equivale à falha na prestação do serviço, manifestando o descaso da empresa apelada com o cumprimento da obrigação avençada . Desse modo, entendo que a verba compensatória deve ser fixada no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), o qual atende os pressupostos acima**

consignados, máxime a orientação doutrinária e jurisprudencial no sentido de que a finalidade da sanção pecuniária é a de compensar e punir, de modo a desestimular a reincidência na ofensa ao bem juridicamente tutelado pelo direito. Além disso, não verifico que o pagamento dos danos morais cumulado com as multas contratuais ocasionaria em uma excessiva indenização. Recurso CONHECIDO E NÃO PROVIDO . Vistos, relatados e discutidos estes autos de recurso de APELAÇÃO CÍVEL, interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA LÍDIA LTDA nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais tendo como apelado MARIA MELO CABRAL. Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, CONHECER DO RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO nos termos do voto do Excelentíssimo Desembargador-Relator Alex Pinheiro Centeno . Belém, 02 de julho de 2024. ALEX PINHEIRO CENTENO Desembargador Relator

(TJ-PA - APELAÇÃO CÍVEL: 08020124920178140015 20625538, Relator.: ALEX PINHEIRO CENTENO, Data de Julgamento: 02/07/2024, 2ª Turma de Direito Privado)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA . ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. JULGAMENTO MONOCRÁTICO . I. Caso em exame: Apelação Cível interposta por Leal Moreira Engenharia Ltda. e Elo Incorporadora Ltda. contra sentença de procedência que condenou as rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais devido ao atraso na entrega de imóvel adquirido pelos autores . As apelantes alegam ilegitimidade passiva e a impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal moratória prevista em contrato, além de questionarem o valor dos danos morais arbitrados. II. Questão em discussão: A questão central envolve a legitimidade passiva das empresas rés e a validade da cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal. Além disso, discute-se a proporcionalidade dos danos morais arbitrados e a validade do julgamento monocrático proferido pelo relator . III. Razões de decidir: 1. Rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva, reconhecendo-se que as apelantes, como integrantes do grupo econômico responsável pela construção e comercialização do imóvel, possuem responsabilidade solidária. 2 . A fixação de lucros cessantes no percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel é compatível com a jurisprudência consolidada, não configurando cumulação indevida com a cláusula penal moratória. **3. O valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) fixado a título de danos morais é mantido, pois se encontra dentro dos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência, considerando o longo período de atraso e o abalo à esfera íntima dos autores .** 4. Quanto ao julgamento monocrático, este é válido conforme o artigo 932, incisos IV, V, e VIII do CPC e o Regimento Interno do Tribunal, em consonância com o entendimento dominante sobre a matéria. IV. Dispositivo e tese: Recurso de agravo interno conhecido e desprovido . Decisão monocrática mantida. Tese de julgamento: "É válida a condenação solidária de empresas integrantes de grupo econômico em caso de atraso na entrega de imóvel, sendo aplicável a fixação de lucros cessantes quando a cláusula penal não atinge o montante suficiente para reparar os prejuízos dos adquirentes." Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, arts. 932, IV, V e VIII; Código Civil, art . 186 e 927; Código de Defesa do Consumidor, arts. 20, 30.

(TJ-PA - APELAÇÃO CÍVEL: 00105954220158140301 22121087, Relator.: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Data de Julgamento: 09/09/2024, 1ª Turma de Direito Privado)

Nesse contexto, o desconforto e a frustração para apelada, que contratou o serviço, em busca de um lar em tempo hábil e conforme firmado no contrato, apresenta-se incontestável, pelo que a



redução do *quantum* indenizatório o tornaria irrisório para reparação dos abalos sofridos.

Diante do exposto, conheço do Agravo Interno, porém lhe **NEGO PROVIMENTO**, mantendo a decisão recorrida em todos os seus termos.

Assim é o meu voto.

Belém (PA), data registrada no sistema.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR

Belém, 05/09/2025

