



25/09/2025

Número: **0109684-38.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **30/01/2023**

Valor da causa: **R\$ 215.297,41**

Processo referência: **0109684-38.2015.8.14.0301**

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

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELANTE)	MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ (ADVOGADO)
JOSE CARLOS RODRIGUES PEREIRA (APELADO)	EDER DO VALE PALHETA JUNIOR (ADVOGADO)
MARIA LAUDECY DIAS PEREIRA (APELADO)	EDER DO VALE PALHETA JUNIOR (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
30189670	23/09/2025 17:05	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0109684-38.2015.8.14.0301

APELANTE: AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

APELADO: MARIA LAUDECY DIAS PEREIRA, JOSE CARLOS RODRIGUES PEREIRA

RELATOR(A): Desembargador AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

EMENTA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

2ª Turma de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL (198) 0109684-38.2015.8.14.0301

APELANTE: DIRECIONAL AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Advogado do(a) APELANTE: MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451-A

APELADO: MARIA LAUDECY DIAS PEREIRA, JOSE CARLOS RODRIGUES PEREIRA

Advogado do(a) APELADO: EDER DO VALE PALHETA JUNIOR - PA17376-A

Advogado do(a) APELADO: EDER DO VALE PALHETA JUNIOR - PA17376-A

RELATOR: DES. AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DE VALORES. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO SUPERIOR A 180 DIAS. ABUSIVIDADE. INCIDÊNCIA DA CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DO DANO. RECURSOCONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra sentença proferida nos autos de ação de rescisão contratual ajuizada por José Carlos



Rodrigues Pereira e Maria Laudecy Dias Pereira, que reconheceu a mora da ré em razão do atraso na entrega de unidade habitacional adquirida no empreendimento Verano Residencial Club, julgando parcialmente procedentes os pedidos autorais. A sentença determinou a restituição de 90% dos valores pagos, com desconto da comissão de corretagem, devolução das taxas condominiais indevidamente cobradas, bem como condenação ao pagamento de lucros cessantes no valor mensal de R\$ 1.271,48, no período de março a julho de 2014.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

1. Há quatro questões em discussão: verificar a validade da cláusula contratual que prevê prorrogação do prazo de entrega por tempo indeterminado; definir se a rescisão contratual deve implicar na restituição dos valores pagos; apurar a responsabilidade pelo pagamento de lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel; e estabelecer o marco inicial da correção monetária sobre os valores devidos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. A cláusula contratual que permite a prorrogação do prazo de entrega do imóvel por tempo indefinido, com base em fatos genéricos atribuídos à municipalidade, é nula, por violar o art. 51, IV, do CDC, ao colocar o consumidor em desvantagem excessiva e comprometer a previsibilidade da relação contratual.
2. Restou demonstrado o inadimplemento da construtora, que entregou o imóvel com atraso superior ao prazo contratual, inclusive considerando a cláusula de tolerância de 180 dias, sem comprovação de caso fortuito, força maior ou culpa exclusiva de terceiros.
3. A rescisão contratual por culpa da construtora enseja a devolução integral dos valores pagos pelo promitente comprador, nos termos da Súmula 543 do STJ, sendo indevida a retenção de qualquer percentual a título de despesas administrativas.
4. O atraso na entrega do imóvel por culpa da construtora presume o prejuízo do comprador, legitimando a condenação ao pagamento de lucros cessantes, independentemente de prova específica do dano, conforme entendimento consolidado do STJ (AgInt no AREsp 1260734/DF).
5. A incidência da correção monetária deve ocorrer a partir do efetivo prejuízo, nos termos da Súmula 43 do STJ, considerando o evento danoso como marco inicial da atualização dos valores.

IV. DISPOSITIVO E TESE

1. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. É nula a cláusula contratual que permite a prorrogação indefinida do prazo de entrega do imóvel, por comprometer a previsibilidade e violar os princípios do Código de Defesa do Consumidor.
2. O inadimplemento contratual da construtora justifica a rescisão do contrato e impõe a restituição integral dos valores pagos pelo consumidor.
3. O atraso na entrega do imóvel presume o prejuízo do comprador, autorizando a condenação da construtora ao pagamento de lucros cessantes.
4. A correção monetária sobre os valores devidos incide a partir do efetivo prejuízo, nos termos da Súmula 43 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 402, 475; CDC, art. 51, IV; STJ, Súmulas 43 e 543.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 1260734/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 12.11.2018, DJe 16.11.2018.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, **em conhecer e negar provimento ao recurso interposto**, nos termos do voto relatado pelo Exmo. Desembargador Relator Amilcar Roberto Bezerra Guimarães.

AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

Desembargador Relator

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por DIRECIONAL AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., objetivando a reforma de sentença proferida pelo MM. Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial de Belém, que julgou parcialmente procedente o pedido da parte autora na Ação de Rescisão Contratual ajuizada por JOSÉ CARLOS RODRIGUES PEREIRA e MARIA LAUDÉCY DIAS PEREIRA.

A autora adquiriu da ré, em 06/05/2011, unidade habitacional no empreendimento Verano Residencial Club, unidade 508 Bloco 01, pelo valor de R\$ 215.297,41. Alegou que efetuou o pagamento de R\$ 57.441,48, porém não conseguiu o financiamento bancário a fim de quitar o saldo devedor em razão do atraso na entrega do empreendimento, o que elevou o saldo devedor. Em razão disso, requereu a rescisão do contrato. Alega que a parte ré não respondeu ao pedido de rescisão e ainda efetuou cobrança relativa à taxa condominial. Dessa forma, requereu a rescisão contratual e a devolução dos valores pagos, indenização a título de danos materiais no montante de R\$ 14.134,67 e lucros cessantes no valor de R\$ 25.693,38, bem como a devolução dos valores pagos referentes à comissão de corretagem.

A ré, em contestação (ID 12461893), alegou, preliminarmente, a ilegitimidade passiva alegando que o valor referente à comissão de corretagem não foi destinado à incorporadora, bem como a prescrição da pretensão referente à comissão. No mérito, aduz, em resumo: validade das cláusulas 5.1 – B, 7.1, 6.2, 11 e 12.2 do contrato firmado, bem como da cláusula de prorrogação; inexistência dos danos materiais/lucros cessantes; a ausência do dever de devolução dos valores referentes às taxas de comissão de corretagem e de condomínio; e o não cabimento da inversão do ônus da prova. Ao final, pugnou pela improcedência do pedido autoral.



Sentença em ID 12461905, pg. 8 – ID 12461906, pg. 5, na qual o juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido autoral e decidiu pela restituição de 90% dos valores pagos pelos autores, determinando o desconto do valor referente à comissão de corretagem, bem como a devolução dos valores pagos pela autora a título de taxa condominial. Condenou, ainda, a parte requerida ao pagamento de lucros cessantes no período de 30/03/2014 a 07/07/2014 no montante mensal de R\$ 1.271,48 das custas e processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação.

Inconformada, a parte ré interpôs apelação. Nas razões recursais (ID 12461906, pg. 7 – ID 12461907, pg. 6), alega, em resumo: a inexistência de culpa na rescisão, pois o imóvel já estava concluído quando do ajuizamento da ação e a demora na entrega do bem se deu exclusivamente por culpa da municipalidade para expedir o documento de habite-se; a aplicação da cláusula 8.4 do contrato que prevê o montante a ser devolvido em caso de rescisão contratual; a inaplicabilidade dos lucros cessantes, já que a parte apelada optou pela rescisão contratual; fixação do quantum indenizatório, alegando que é devida a aplicação de 0,3 sobre o valor venal do imóvel; a incidência de correção monetária desde o ajuizamento da demanda. Ao final, requereu o provimento do recurso e a consequente reforma da decisão de origem.

Contrarrazões da parte apelada em petição de ID 12461911, pg. 12 – ID 12461912, pg. 9. Em suma, rechaçou os argumentos da apelante e pugnou pela manutenção da sentença.

Redistribuídos os autos, coube-me a relatoria, conforme registro no sistema.

É o relatório.

AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

Desembargador Relator

VOTO

V O T O

DA ANÁLISE DO PEDIDO DA REFORMA

O presente recurso é cabível, visto que foi apresentado tempestivamente por quem detém interesse recursal e legitimidade, tendo sido firmado por advogado legalmente habilitado nos autos. Preparo recursal devidamente recolhido em documento de ID 12461909, pg. 17.

Preenchidos os pressupostos recursais intrínsecos e extrínsecos, conheço do presente recurso.

Cinge-se a controvérsia recursal em analisar se correta a declaração do distrato e a consequente devolução dos valores pagos pela parte autora, ora apelada.

Adianto não assistir razão à apelante. Explico.

DA RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DOS VALORES



A parte autora tem o direito de requerer a rescisão contratual se não for mais de seu interesse a continuidade do pacto entabulado. Caso o comprador não queira mais a continuidade da relação negocial, deverá arcar com as penalidades estabelecidas no contrato de venda e compra.

Exposta a pretensão, a parte ré/apelante deveria arguir um fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito pleiteado pela autora. Enfim, deveria arguir algo juridicamente relevante para impedir, modificar ou extinguir o direito alegado.

A apelante alega que a prorrogação além dos 180 dias está prevista no contrato (cláusula 4.2, f), não incidindo, portanto, na mora alegada pela apelada, já que o atraso se deu em razão da municipalidade em expedir o documento de habite-se.

Em análise ao pleito, compreendo que não merece acolhimento a pretensão da recorrente. Como é sabido, as construções de determinados empreendimentos requerem prazos maiores para sua conclusão e estão sujeitos a vários imprevistos, sendo, às vezes, demandas corriqueiras próprias da atividade. Assim, o prazo estabelecido na cláusula 4.1 é o prazo comumente estabelecido pelas construtoras do ramo, haja vista a alta complexidade dos empreendimentos.

No entanto, no que tange à cláusula 4.2, f, esta se demonstra sem razão contratual. A demandada não pode simplesmente impor que a cláusula será automaticamente prorrogada na proporção de ocorrência dos fatos ali elencados. Tal fato gera insegurança ao consumidor, pois este não saberá quando receberá o imóvel adquirido. Assim, entendo que referida cláusula (4.2, f) é nula, com fulcro no art. 51, III, do CDC, que assim dispõe:

O art. 51, IV, do CDC assim disciplina:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Logo, não é cabível que o consumidor não tenha nem sequer uma mera previsão de entrega do imóvel, ficando à deriva no que tange ao recebimento do empreendimento para que possa gozar livremente do bem.

Assim, entendo que a empresa recorrente incorreu em mora quanto ao prazo da entrega do empreendimento.

Com efeito, pode-se constatar que a recorrente não se desincumbiu de seu dever de provar que agiu de forma correta, legal e legítima, ou seja, que cumpriu o contrato; que a obra não atrasou ou que a culpa pelo atraso não foi sua; que ocorreu fato imprevisível; que o atraso foi causado pela inadimplência dos autores ou mesmo que os danos alegados não existem.

Na verdade, a apelante se limita em alegar, conforme dito anteriormente, que não deu causa ao atraso na entrega do empreendimento, o que já foi acima refutado.

Assim, tenho como incontroverso o atraso na obra ocasionado em decorrência da não entrega, no prazo estabelecido contratualmente, do empreendimento objeto do contrato.



Acrescento que a apelante também não conseguiu provar a existência de caso fortuito ou força maior, uma vez que os poucos documentos juntados não justificam o grande atraso verificado na obra e muito menos a prorrogação exagerada do prazo de entrega do imóvel.

O certo é que o prazo inicial para entrega do empreendimento data de março de 2014, já contando com o prazo de 180 dias para prorrogação, conforme previsto contratualmente, e foi entregue somente em julho de 2014. Desta feita, resta flagrante o incumprimento do contrato quanto ao prazo de entrega do empreendimento.

Comprovado o atraso na obra, resta avaliar seu reflexo no plano patrimonial.

DA DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS

Exposta a pretensão, a ré/apelante deveria arguir um fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito pleiteado pela autora. Enfim, deveria arguir algo juridicamente relevante para impedir, modificar ou extinguir o direito alegado.

As Arras só podem ser perdidas por quem as deu em caso de inequívoca inadimplência sua e desde que o valor dado a título de sinal seja proporcional e compatível com esse instituto.

No caso dos autos, verifica-se que não foi a parte apelada que deu causa ao inadimplemento contratual e sim a apelante. Em primeiro, está provado nos autos que a recorrente recebeu parte do valor do imóvel, fato este não negado pela demandada.

Lembro do princípio que rege o direito de que parte não pode se beneficiar de sua própria torpeza.

A parte autora tem o direito de requerer a rescisão contratual caso não seja mais de seu interesse a continuidade do pacto entabulado. Acaso o comprador não queira mais a continuidade da relação negocial, deverá arcar com as penalidades estabelecidas no contrato de venda e compra. Contudo, não pode o consumidor ficar preso ao contrato sem possibilidade de rescindir quando não mais lhe agrada ou quando necessitar quebrar a relação contratual.

Dessa forma, ao analisar os autos, constato que a apelante não entregou o empreendimento no prazo avençado, ocorrendo, assim, a inadimplência desta. A parte apelada não pode ser obrigada a aceitar o valor indicado pela apelante pois não deu razão à rescisão ocorrida, visto que a construtora incorreu em grande atraso na entrega do imóvel, bem como arcar com as obrigações contratuais, quais sejam os pagamentos das parcelas referentes ao imóvel, sem nem sequer ter o empreendimento entregue na data e forma contratadas.

O fato notório é que a recorrente não cumpriu sua parte no contrato, qual seja de entregar o imóvel no prazo estabelecido contratualmente, mesmo com o período de prorrogação. **Friso que o atraso ocorreu por longo tempo após o prazo inicialmente estabelecido e contabilizado o prazo de prorrogação de 180 dias.**

O descumprimento desta obrigação impõe a rescisão do contrato e o pagamento das perdas e danos resultantes da inadimplência, tal como disposto no Art. 475 do Código Civil, *verbis*: A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

A rescisão do contrato exige a restituição das partes ao *status quo ante*, de maneira que os valores entregues pelo autor à ré devem ser restituídos integralmente e à vista, **sendo nula a cláusula contratual que determina sua devolução de forma diversa, porque viola os princípios do Código de Defesa do Consumidor estabelecidos no art. 51, itens II e XV.**

Assim é o entendimento jurisprudencial, conforme Súmula 543 do STJ:



Súmula 543. 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.

Anoto que o abatimento das despesas administrativas só é admissível se a rescisão ocorrer por culpa ou desistência do comprador, o que não é o caso. O que não tem cabimento é o contrato ser rompido por culpa exclusiva da construtora e o consumidor ter de arcar com as despesas administrativas.

Portanto, ocorrendo a rescisão por culpa exclusiva da apelante, todos os valores pagos devem ser devolvidos ao consumidor.

Assim, mantenho a sentença neste ponto.

DANO MATERIAL. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES.

Em decorrência do atraso na entrega do empreendimento, que já reconheci neste voto, verifico que a parte apelada pugna pelo pagamento de lucros cessantes a título de danos materiais, estes desde a data que o imóvel deveria ter sido entregue e de acordo com previsão contratual.

O efetivo atraso na obra, por culpa exclusiva da recorrente, que não conseguiu provar qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores, torna certa a indenização, cabendo ao juízo apenas quantificá-la.

A parte autora cumpriu com sua parte no contrato e a ré não, cabendo a quantificação dos danos materiais (lucros cessantes).

A indenização é devida eis que o consumidor ficou impedido de usufruir o bem e/ou ainda tem que arcar com aluguel mensal de outro imóvel, face a não entrega, no prazo estipulado contratualmente, do empreendimento da ré.

Lembro que com a inversão do ônus da prova, que a tenho como devida, por conta da indiscutível aplicação do CDC e da hipossuficiência do consumidor perante o fornecedor, deveria a ré provar a não ocorrência dos lucros cessantes. Entretanto, a construtora demandada não se desincumbiu de seu dever, tornando devida a indenização.

A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de ser presumido o prejuízo do comprador e por consequência a culpa do construtor pelo atraso injustificado na obra, bem como do direito a indenização por perdas e danos, além da possibilidade de cumulação de danos materiais e morais.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CULPA CONFIGURADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA Nº 568/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Trata-se, na origem, de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, motivada pelo atraso na entrega do imóvel. 3. Na hipótese, o tribunal local, a partir da análise dos termos contratuais e das provas dos autos, concluiu pela culpa das empresas no atraso na entrega da obra, vedando a retenção de valores por parte das rés e condenando-as ao pagamento de lucros cessantes. Inteligência dos arts. 395, 402 e 475 do Código Civil. 4. O



entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar. Precedentes. 5. Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no AREsp: 1260734 DF 2018/0055333-5, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 12/11/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/11/2018)

Por fim, repito que a apelante deveria provar que não foi culpada pelo atraso na obra, e isso, como já foi exposto, não foi obtido com sucesso em sua contestação e nem neste recurso de apelação.

Assim, nada mais justo e correto que, entre a data prevista para a entrega da obra e a efetiva entrega do bem, a construtora pague lucros cessantes, a título de danos materiais, pelo inadimplemento do contrato.

No caso concreto, o juízo *a quo* condenou a construtora ao pagamento pelos lucros cessantes (dano material) em valor correspondente a R\$ 1.271,48, considerando o parâmetro utilizado pela jurisprudência pátria, que fica em torno de 0,5% a 1% sobre o valor do imóvel.

Portanto, restou bem delimitado o montante fixado pelo juízo de piso, em consonância com os índices aplicados em nossos tribunais.

Assim, mantenho a decisão *a quo* no tocante à condenação pelos danos materiais.

DA CORREÇÃO MONETÁRIA

A apelante alega que a correção monetária deve incidir a partir do ajuizamento da ação, pois não deu causa à rescisão contratual.

Em que pese a alegação da recorrente, entendo que não merece acolhimento.

Conforme explanado acima, a apelante deu causa à rescisão contratual em razão do atraso na entrega do imóvel, ultrapassando, inclusive, a prorrogação de 180 dias prevista contratualmente. Assim, não restam dúvidas de que a recorrente incorreu em mora no tocante ao cumprimento do estabelecido em contrato.

No tocante à correção monetária, esta deve incidir a partir do efetivo prejuízo, conforme entendimento sumulado pelo STJ na Súmula 43, que assim dispõe:

Súmula 43. Incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo.

Dessa forma, entendo que deve ser mantida a decisão de piso no que tange à incidência da correção monetária a partir do evento danoso, conforme fundamentação acima exposta.

DISPOSITIVO

Ex positis, voto no sentido de **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo inalterada a sentença de piso.



Advirto as partes, com base no art. 6º do CPC, que a matéria foi analisada com base nas alegações pertinentes à análise do caso, pois o juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco responder um a um todos os seus argumentos, motivo pelo qual eventuais embargos de declaração poderão ser considerados protelatórios, sujeitando-se as partes à eventual condenação ao pagamento da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

Desembargador Relator

Belém, 23/09/2025

