



PROCESSO: 0015689-05.2014.8.14.0301 (LIBRA)  
RECURSO: APELAÇÃO  
APELANTE: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA  
APELANTE: PDG INCORPORADORA CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA  
ADVOGADO: Fabio Rivelli – OAB/SP 297.608 e OAB/MA 13.871-A  
APELADO: MAYKE WILLIAN SANTOS DA GAMA  
APELADO: LILIANE AMARAL BARBOSA  
ADVOGADO: Wilson Alcantara de O. Neto – OAB/PA n° 12.019  
RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS COMPROVADOS. LUCROS CESSANTES. DEVOLUÇÃO DOS VALORES. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE ENTREGA. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. RESTITUIÇÃO SIMPLES CORRIGIDA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE, AFASTANDO A DEVOLUÇÃO DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA EM DOBRO.

1. Para a restituição em dobro nos casos de contratos imobiliários, a má-fé tem que ser comprovada. Estando a taxa de evolução de obra prevista no contrato firmado entre as partes, ainda que o entendimento da Corte Superior entenda pela ilegalidade dela no caso de atraso da obra, não é reconhecida a má-fé, afastando-se a aplicação da devolução em dobro prevista no art. 42 do Código de Defesa do Consumidor.
2. Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade para afastar a má-fé, seguindo entendimento do STJ.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em Sessão Virtual, à unanimidade de votos, em conhecer e dar parcial provimento ao recurso de Apelação, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao vigésimo segundo dia do mês de outubro do ano de 2019.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

PROCESSO: 0015689-05.2014.8.14.0301 (LIBRA)  
RECURSO: APELAÇÃO  
APELANTE: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA  
APELANTE: PDG INCORPORADORA CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA  
ADVOGADO: Fabio Rivelli – OAB/SP 297.608 e OAB/MA 13.871-A  
APELADO: MAYKE WILLIAN SANTOS DA GAMA  
APELADO: LILIANE AMARAL BARBOSA



ADVOGADO: Wilson Alcantara de O. Neto – OAB/PA nº 12.019  
RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES

## RELATÓRIO

Tratam os autos de apelação interposta por PROGRESSO INCORPORADORA LTDA e PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA contra sentença proferida na Ação de Indenização cumulada com Obrigação de Fazer, que tramitou na 12ª Vara Cível de Belém, movida por MAYKE WILLIAM SANTOS DA GAMA E LILIANE AMARAL BARBOSA, que julgou parcialmente procedente a lide. Em sua exordial às fls. 02/33, os autores afirmam, em resumo, que em 26 de janeiro de 2010 firmaram um contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária situada na unidade 204 do bloco 15, do Residencial JARDIM BELA VIDA II, a ser construído na Avenida Augusto Montenegro, Bairro Coqueiro, na cidade de Belém-PA. Os autores afirmam que cumpriram com todas obrigações contraídas para a aquisição do apartamento e que, conforme o contrato assinado no dia 26 de Julho de 2010 consta que a conclusão dos serviços de execução da obra e entrega do imóvel seria em 31 de Dezembro de 2012, o que não foi cumprido.

Os requerentes alegam também que a taxa de evolução de obras é ilegal podendo estar ocasionando enriquecimento ilícito das empresas SPE PROGRESSO INCORPORADORA LTDA e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e pedem que seja assumido pela construtora o pagamento dos vencimentos futuros bem como o ressarcimento dos valores já pagos.

Ao final, requerem:

- a) Condenação dos requeridos ao pagamento de indenização por danos materiais (lucros cessantes) decorrente da não entrega pontual do imóvel, no valor mensal de R\$1.260,00 (mil duzentos e sessenta reais), a contar de janeiro de 2013 até a efetiva entrega da unidade;
- b) a condenação por danos morais no montante de 20% do valor do imóvel R\$25.200,00 (vinte e cinco mil e duzentos reais);
- c) a declaração de nulidade das cláusulas contratuais abusivas.

Deferida a gratuidade de justiça (fl.56).

Em decisão interlocutória foi parcialmente deferido pedido de tutela antecipada e determinado o pagamento do valor de R\$800,00 reais de aluguel, conforme comprovação nos autos, e foi indeferido o pedido de pagamento das prestações de evolução de obra, tendo em vista que o atraso efetivo da conclusão da obra corresponde à matéria do mérito a ser observada na instrução processual.

Em contestação as rés alegam, preliminarmente, que a PDG não é parte legítima da ação, atribuindo a PROGRESSO INCORPORADORA tal responsabilidade direta e; a ilegitimidade das rés para responderem pela alegada cobrança indevida referente ao valor financiado junto a CEF. No mérito, aduzem que o prazo de tolerância para a entrega do imóvel é de 180 dias após o prazo previsto, relacionando o atraso com a crise econômica global e regional bem como a escassez de matérias de construção e mão de obra especializada. Afirmam também uma contradição dos autores, onde os mesmos afirmam serem prejudicados por lucros



cessantes e ao mesmo tempo requerem pagamento de aluguel como forma de moradia própria. Ao final requerem a improcedência dos pedidos.

Replica à contestação apresentada às fls.220/230.

O Juízo proferiu sentença (fl.321) JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS formulados pelos autores na inicial conforme sentença de cuja parte dispositiva se transcreve:

1. condenar as Requeridas solidariamente, a título de indenização por danos materiais, com fundamento no art. 375 do CPC/2015, a pagarem ao requerente todos os possíveis aluguéis que poderia ter ganhado no valor razoável de R\$800,00 (oitocentos reais) que deverão ser somados desde 01/01/2013 até a data da efetiva entrega das chaves; tal montante deve ser atualizado monetariamente pelo INPC a partir da data do evento danoso (Súmula 43/STJ), ou seja, a partir de 01/01/2013, acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação (art. 405/CC c/c art. 240/CPC), em se tratando relação contratual (mora “ex personae”). Ressalte-se que tal montante deve ser abatido do valor constante no alvará judicial de fls. 269, já levantado pelos autores. Por via de consequência, confirmo a tutela antecipada deferida às fls. 93 e revogo a multa diária em caso de descumprimento, uma vez que, nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, não cabe imposição de “astreintes” como medida de apoio para garantir o cumprimento das obrigações de pagar;

2. condenar as Requeridas solidariamente a pagar ao Requerente a título de dano moral o valor global de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data de publicação desta decisão (Súmula 362/STJ), acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação (art. 405/CC c/c art. 240/CPC), em se tratando relação contratual (mora “ex personae”).

3. condenar as Requeridas, considerando as disposições do art. 42, § único do CDC, ao pagamento de todas as taxas de evolução de obras pagas pelos Requerentes a partir de 01/01/2013, sendo que tal montante deve ser pago em dobro pelas Requeridas e atualizado monetariamente pelo INPC a partir da data do evento danoso (Súmula 43/STJ), ou seja, a partir de 01/01/2013, acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação (art. 405/CC c/c art. 240/CPC).

4. condenar as Requeridas solidariamente ao pagamento dos ônus sucumbenciais relativamente as custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro, com fundamento, no art. 85, §2º, do CPC/2015, em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, uma vez que se trata de causa bastante debatida nos nossos tribunais, bem como se trata de bem jurídico relevante, qual seja a moradia.

P.R.I.C.

Irresignadas, PROGRESSO INCORPORADORA LTDA e PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA interpuseram apelação (fl.326/343) afirmando, em síntese: a) a ausência de obrigação de indenizar por danos morais; b) o não cabimento de lucros cessantes; c) a necessidade de redução do quantum indenizatório d) a ausência de fundamento para a condenação das apeladas a arcarem com a taxa de evolução de obra.



Contrarrazões apresentadas (fls.348/357).

Às fls. 360/363, PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e PROGRESSO INCORPORADORA LTDA requereram a suspensão do processo ante o deferimento de Pedido de Recuperação Judicial.

Às fls. 375/432 a parte apelante requereu a extinção do feito por falta de interesse da parte autora que deve acompanhar seu crédito junto ao juízo falimentar; a suspensão do feito e a liberação de quaisquer constrições de bens e valores.

Instada a se manifestar a parte apelada requereu o indeferimento dos pedidos.

Os autos foram distribuídos em 30/01/2017 ao Des. Jose Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior enquanto substituto da Desa. Marneide Trindade Pereira Merabet.

Coube-me o feito por redistribuição em razão de prevenção, em 03/06/2019.

Era o que tinha a relatar.

Determino a inclusão do feito na próxima sessão de julgamento virtual.

Belém, 13 de setembro de 2019.

**RICARDO FERREIRA NUNES**  
Desembargador Relator

PROCESSO: 0015689-05.2014.8.14.0301 (LIBRA)

RECURSO: APELAÇÃO

APELANTE: PROGRESSO INCORPORADORA LTDA

APELANTE: PDG INCORPORADORA CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA

ADVOGADO: Fabio Rivelli – OAB/SP 297.608 e OAB/MA 13.871-A



APELADO: MAYKE WILLIAN SANTOS DA GAMA  
APELADO: LILIANE AMARAL BARBOSA  
ADVOGADO: Wilson Alcantara de O. Neto – OAB/PA nº 12.019  
RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES

## VOTO

### 1. Análise de admissibilidade:

Presentes os pressupostos de admissibilidade intrínsecos e extrínsecos da apelação, conheço-a e passo a examiná-la.

### 2. Preliminar de Extinção do Feito em razão da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Aduzem os apelantes que se encontram sob o regime especial da recuperação judicial, tendo sido aprovado o plano, o que impõe a extinção ou subsidiariamente a suspensão do presente feito.

A meu ver, referido pleito não merece acolhimento. Vejamos.

O artigo 6º, §1º da Lei 11.101/2005 (Lei de Falências) dispõe expressamente que as ações que versarem sobre quantia ilíquida terão prosseguimento no juízo em que estiverem se processando, não se submetendo as hipóteses de suspensão decorrente do deferimento do processamento da recuperação judicial, conforme se verifica:

Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.

§ 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida.

Sobre o assunto, o Superior Tribunal de Justiça firmou o seu entendimento no sentido de que as ações que demandam quantia ilíquida devem tramitar no juízo respectivo até a eventual definição de crédito líquido. Neste sentido:

(...)

2. A jurisprudência da Segunda Seção desta STJ é assente no que concerne à aplicação do art. 6º, § 1º, da Lei n. 11.101/2005 às ações cíveis ilíquidas - como no caso em exame -, fixando a competência em tais casos em favor do juízo cível competente, excluído o juízo universal falimentar. Precedentes: CC 122.869/GO, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/10/2014, DJe 2/12/2014; CC 119.949/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 12/9/2012, DJe 17/10/2012.

3. A Quarta Turma desta Corte Superior, por ocasião do julgamento do AgRg no REsp 1.471.615/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, julgado em 16/9/2014, DJe 24/9/2014, assentou que se fixa a competência do juízo cível competente, por exclusão do juízo universal falimentar, tenha sido, ou não, a demanda ilíquida interposta antes da decretação da quebra ou da recuperação judicial: "A decretação da falência, a despeito de instaurar o juízo universal falimentar, não acarreta a suspensão nem a atração das ações que demandam quantia ilíquida: se elas já tinham sido ajuizadas



antes, continuam tramitando no juízo onde foram propostas; se forem ajuizadas depois, serão distribuídas normalmente segundo as regras gerais de competência. Em ambos os casos, as ações tramitarão no juízo respectivo até a eventual definição de crédito líquido". (...)

(REsp 1643856/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 13/12/2017, DJe 19/12/2017)

Feitas essas considerações e versando a presente ação acerca de Indenização por Danos Materiais e Morais, em razão de atraso na entrega de obra, na qual se discute o acerto ou não de condenação ilíquida, não há que se falar em extinção ou suspensão do feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento.

Desta forma, diante da inexistência de depósitos a serem levantados e na iliquidez da condenação pela interposição de recurso, INDEFIRO a preliminar de extinção do feito.

### 3. Do Mérito.

#### 3.1. Dos lucros cessantes.

O juízo de piso, considerando o entendimento pacificado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça acerca de ser presumido o prejuízo do promitente-comprador quando descumprido o prazo para entrega do imóvel, acabou por condenar as requeridas ao pagamento de R\$800,00 (oitocentos reais) mensais referente aos alugueis que poderia ter recebido com a entrega das chaves na data aprazada, que deverão ser somados desde 01/01/2013 e o termo final a efetiva entrega do empreendimento, com atualização monetária pelo INPC, nos termos da Súmula 43/STJ e incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês a partir da data da citação. Foi deferida a tutela antecipada e revogada a multa diária em caso de descumprimento.

O apelante alega que não convém pagar os lucros cessantes, já que o imóvel não tinha uma atividade econômica que foi interrompida, além de que o proprietário não se apresentou como corretor de imóveis. Pelo princípio da eventualidade, acaso mantida a determinação do pagamento de lucros cessantes, requer que o quantum referente a alugueis decorrentes da indenização pleiteada seja fixado em 0,5% sobre o valor contratual do imóvel, equivalente a R\$ 94.000,00 (noventa e quatro mil reais).

Nas contrarrazões, a apelada afirma que o valor razoável de R\$800,00 reais para custeio de aluguel é suficiente, porém, se for pra levar em consideração o valor inicial do imóvel, conforme sugeriu o apelante, o valor atual corrigido estaria em R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), com a porcentagem dos lucros cessantes podendo oscilar em até 1% sobre o valor do imóvel.

Entendo que não assiste sorte ao apelante. Passo a analisar.

O Caso não merece maiores delongas. O Superior Tribunal de Justiça e o Tribunal de Justiça do Estado do Pará têm entendimento consolidado no sentido de que havendo atraso na entrega do imóvel, é plenamente possível presumir o prejuízo sofrido. Bastaria ao consumidor comprovar a ação ilícita (atraso na entrega) que o dano seria uma consequência necessária.



De acordo com o STJ, entende-se que há prejuízo presumido do comprador no atraso da entrega de obra de imóvel, cabendo ao vendedor se responsabilizar pelos lucros cessantes ou danos emergenciais causados ao comprador. Conforme se verifica nos julgados a seguir:  
**AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.** 1. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie(...).(AgRg no REsp 1523955/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 11/12/2015)

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA IMÓVEL. ATRASO. CULPA CONFIGURADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N°S 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA N° 568/STJ.**

1. (...)
2. Ação de indenização por atraso na entrega de imóveis objeto de contrato de promessa de compra e venda.
3. (...)
4. (...)
5. 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.
6. Em se tratando de sentença condenatória, a margem de liberdade do magistrado gravita entre os limites legais, não podendo fixar os honorários em percentual inferior a 10% (dez por cento) nem superior a 20% (vinte por cento) sobre o total da condenação, a teor do artigo 20, § 3º, do CPC/1973. Precedentes.
7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1310580/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018)

Em recente decisão (11/09/2019), a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça fixou no julgamento do RESP 1.729.593, tese repetitiva sobre o atraso na entrega de imóvel, nos seguintes termos: No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade imobiliária.

Compulsando os autos, entendo não restarem dúvidas acerca do efetivo atraso na entrega do empreendimento, considerando a data estipulada em contrato já acrescida da cláusula de tolerância de 180 dias, de forma que



não merecem prosperar os argumentos das apelantes, estando a decisão de primeiro grau, em consonância com a base jurisprudencial do Egrégio Supremo Tribunal de Justiça. Assim sendo, descumprido o prazo para entrega do imóvel é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo, nesse caso, presunção de prejuízo do promitente-comprador, estando o valor fixado pelo juízo a quo dentro da razoabilidade e proporcionalidade, razão pela qual não merece reparos a sentença no tocante ao reconhecimento do dever de indenizar por lucros cessantes.

### 3.2. Dos Danos Morais.

Insurge-se a parte apelante contra a sentença proferida pelo juízo a quo que condenou as requeridas solidariamente a pagar ao requerente a título de dano moral o valor global de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sob o argumento de inexistência de dano em virtude de não terem sofrido os autores da demanda ofensa a algum de seus direitos de personalidade. Pois bem. Sabe-se que o atraso na entrega da obra, por si só, não gera automaticamente presunção de ocorrência de danos morais, sendo este entendimento pacificado no âmbito da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

No entanto, há situações particulares nas quais se pode detectar uma anormal violação dos direitos da personalidade do promitente-comprador decorrente do atraso, como ocorreu no presente caso, haja vista que o prazo fatal para entrega do empreendimento estava prevista para 31 de dezembro de 2012, o que pelo menos até setembro de 2016 não havia se efetivado, considerando o depósito efetuado pela apelante à fls. 322/323, ou seja, somou-se quase quatro anos de demora, o que, ao meu ver, demonstra que não se trata de mero inadimplemento contratual.

Em verdade, até o presente momento, não há notícia nos autos acerca da entrega do imóvel. Nesta oportunidade, colaciono precedente da 3ª Turma do STJ, a qual reconheceu a existência de danos morais quando ultrapassado dois anos do prazo de entrega do imóvel, considerando a cláusula de tolerância:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. ATRASO. INDENIZAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. POSSE. IMÓVEL. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS N°S 5 E 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ). 2. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. No caso concreto, a comprovação, pela Corte de origem, de atraso de mais de 2 (dois) anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização. 3. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel.**

4. (...)

6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA,



TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018)

Ante tais considerações e, tendo em conta que o valor arbitrado a título de danos morais não foge à razoabilidade nem à proporcionalidade, mantenho a sentença neste ponto.

### 3.3 Dos pagamentos da taxa de evolução de obras.

Em sentença, entendeu o magistrado que os requerentes fazem jus a todas as taxas de evolução de obras pagas a partir de 01/01/2013, e que tal montante seja pago em dobro pelas requeridas e atualizado monetariamente pelo INPC a partir da data do evento danoso (súmula 43, STJ), ou seja, a partir de 01/01/2013, acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação (art. 405 do CC c/c art. 240 do CPC).

A parte apelante afirma que não tem legitimidade alguma para responder por valores previstos em contrato firmado pelos apelados com a Caixa Econômica Federal. Afirma que a alegação de cobrança indevida não pode ser lhe imputada.

Em recente julgamento (ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.729.593 – SP), O Superior Tribunal de Justiça afetou o tema ao rito dos recursos repetitivos sem efeito suspensivo, na qual delimitou as controvérsias e, entre elas, há o item 1.3 que assim dispõe: 1.3) é ilícito o repasse dos "juros de obra", ou juros de evolução da obra, ou taxa de evolução da obra, ou outros encargos equivalentes, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. . Quanto ao período posterior ao período de tolerância, o Superior Tribunal de Justiça vem firmando o seu entendimento no sentido de que é ilícita a referida cobrança.

No entanto, é necessário indagar se, caracterizado o atraso acima após a toletrânica, a devolução do valor cobrado deve ser simples ou em dobro, nos termos do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor? Houve o dolo?

Pois bem. Sobre o assunto o STJ, também, já se posicionou no sentido de que, nas relações de consumo, o dolo deve ser comprovado, especialmente se o pagamento objeto de restituição tem causa em cláusula contratual.

Neste sentido:

A jurisprudência desta Corte Superior firmou o entendimento de que para se determinar a repetição do indébito em dobro deve estar comprovada a má-fé, o abuso ou leviandade, como determinam os arts. 940 do Código Civil e 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, o que não ficou comprovado na presente hipótese, tornando imperiosa a determinação de que a repetição se dê de forma simples. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência deste Tribunal. Aplicação da Súmula 83/STJ. (AgRg no AREsp 606.522/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 13/5/2016; AgRg no AREsp 605.634/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 25.11.2016; AgInt no AREsp 779.575/PB, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 21.10.2016; REsp 1539815 / DF, Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE; REsp nº 1.032.952/SP, Rel.: Min. NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma; DJe 26/3/2009; AgInt no REsp 1449237 / PR, Ministro MOURA RIBEIRO, j. 25/04/2017).



Fixou o Superior Tribunal de Justiça que nem toda cobrança com origem em cláusula contratual ilícita se reputa de má-fé. A própria discussão sobre a validade da cláusula consensualmente acordada e executada pelas partes, de algum modo, afasta o dolo do contratante. (STJ REsp 1300032, Min. Mauro Campbell, julgado em 07.03.201; REsp 1060001/DF, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJe 24.2.2011; AgRg no AREsp 268.154/RJ, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. em 11.02.2014 pela 4ª T.; AgRg no REsp 1199273/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2011, DJe 19/08/2011).

Assim, considerando que no caso em análise há previsão no contrato fixando à taxa de evolução de obra e que o tema ainda é controvertido, não há como caracterizar má-fé dos recorrentes, devendo as taxas serem restituídas de forma simples, com as devidas correções legais, e não em dobro.

Ante tais considerações, analisando a decisão inicial e dando ênfase no que foi estabelecido nas jurisprudências e no Código do Consumidor, decido por manter a sentença de primeiro grau em parte, apenas reformando a condenação de restituição em dobro, determinando que o valor cobrado de forma indevida seja restituído de forma simples e corrigida monetariamente nos termos do CDC.

#### 4. Parte Dispositiva:

Isto posto, CONHEÇO dos recursos de apelação interpostos, e lhes dou PARCIAL PROVIMENTO, apenas para afastar a restituição em dobro da taxa de evolução de obra, fixando a sua restituição de forma simples, com as devidas correções monetárias fixadas em sentença, e manter intacta os demais pontos da sentença ora combatida.

É o voto.

Belém, 22/10/2019

**RICARDO FERREIRA NUNES**  
Desembargador Relator