



ACÓRDÃO N.º

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO Nº 0044204-21.2012.814.0301

AGRAVANTE: GAFIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 313/320

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES COM CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE. NOVO ENTENDIMENTO DO STJ. .

I – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA: Recurso não conhecido neste ponto, eis que a monocrática agravada declarou a legalidade de cláusula de tolerância de 180 dias. Ausente interesse processual do agravante.

RECURSO DECLARADO PREJUDICADO NESTA PARTE.

II – ALEGAÇÃO DE NULIDADE EM RAZÃO DO JULGAMENTO MONOCRÁTICO DA APELAÇÃO: A jurisprudência desta Corte e do STJ admite o julgamento do recurso por meio de decisão monocrática, porque há autorização para tanto no sistema processual civil vigente.

Recurso DESPROVIDO nesta parte.

III - DANO MORAL: Considera-se adequado o montante objeto da condenação por danos morais em R\$ 10.000,00 (quarenta mil reais), quantia suficiente para concretizar a pretendida reparação pelo atraso injustificado na conclusão e entrega do empreendimento imobiliário.

Recurso DESPROVIDO nesta parte.

IV - DANO MATERIAL NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES: Inaplicabilidade dos TEMAS 970 e 971 da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, eis que não há previsão contratual de cláusula penal em favor do promitente-vendedor/incorporador em caso de inadimplemento do promitente-comprador/consumidor.

Desta forma, resta válida a fixação equitativa de lucros cessantes à razão de 0,5% do valor do imóvel objeto da relação contratual.

Recurso DESPROVIDO nesta parte.

V - COMISSÃO DE CORRETAGEM: Nos termos da Jurisprudência do STJ, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem, segundo a Jurisprudência do STJ. Exercido Juízo de retratação para afastar a condenação à devolução pelo promitente-vendedor/incorporador.

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e negar provimento ao recurso de Agravo Interno pelos fatos e fundamentos constantes do voto.



Plenário Virtual da 1ª Turma de Direito Privado.

Belém, 05 de outubro de 2020.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO Nº 0044204-21.2012.814.0301

AGRAVANTE: GAFIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 313/320

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

A EXMA. DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE:

Trata-se de AGRAVO INTERNO interposto por GAFIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão monocrática de fls. 313/320 que PROVEU EM PARTE seu recurso de apelação, para reduzir o montante da condenação por danos morais a R\$10.000,00 (dez mil reais), com a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL AO CONSUMIDOR DOS VALORES PAGOS. DANO MATERIAL NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES DEVIDO. DANO MORAL REDUZIDO PARA O MONTANTE DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO APENAS PARA REDUZIR O VALOR DO DANO EXTRAPATRIMONIAL.

- Verifica-se dos autos que os litigantes celebraram o contrato de Promessa de Compra e Venda de fls. 48/71, tendo por objeto o apartamento nº 2802, localizado no Edifício Genesis, com prazo de entrega previsto para março de 2011, conforme cláusula F, do Quadro Resumo (fls. 50), prorrogável por mais 180 dias, nos termos da cláusula 3.2, do contrato (fls. 60).

- De início, deve-se ressaltar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela por se tratar de uma relação consumerista. É cediço que um dos princípios que norteiam as relações contratuais é o chamado pacta sunt servanda, segundo o qual o contrato faz lei entre as partes e que, salvo reconhecimento judicial de qualquer abusividade, são válidas as cláusulas pactuadas e, portanto, devem ser cumpridas em sua integralidade.

- Em se tratando de relação de consumo, o princípio do pacta sunt servanda foi relativizado, sendo lícito ao jurisdicionado requerer a intervenção do Estado a fim que o contrato seja revisto quando se tornar excessivamente oneroso para uma das partes, ou, ainda, quando contiver cláusulas abusivas.

- No caso dos autos, o prazo de entrega do imóvel estava previsto para o dia março de 2011, sendo o prazo prorrogável por até 180 dias, nos termos da cláusula 3.2 do contrato. No entanto, a robusta documentação constante nos autos demonstra que até a apelante não teria concluído/entregue a obra no prazo ajustado. Não tendo a construtora apelante comprovado a entrega das chaves no prazo estipulado, impõe-se, portanto, a rescisão do contrato.

- Desta forma, em face da declaração judicial da rescisão do instrumento contratual, os consumidores fazem jus à integralidade da quantia por eles paga,



importância corrigida monetariamente na forma constante na sentença.

- No que tange os DANOS MATERIAIS na modalidade lucros cessantes sabe-se que a tese de que referido dano só é devido quando há comprovação de que o consumidor efetivamente paga alugueres está superada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, Dje 24/02/2012).
- Considerando que a unidade imobiliária possuía à época da celebração do pacto o valor de mercado de R\$ 351.452,15 (trezentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e quinze centavos) – fls. 88, há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial, e qualquer fixação dentro da margem de 0,5% (R\$ 1.757,26) a 1% (R\$ 3.514,52) sobre o valor do imóvel se mostra razoável para ressarcir o Autor/Agravante de suas perdas, pelo que fixo os lucros cessantes em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), tal como lançado na sentença recorrida.
- Certo também ser devida a devolução aos apelados dos valores pagos à título de comissão de corretagem (R\$ 5.310,00) e das taxas condominiais (R\$ 744,13) e de implantação do condomínio (R\$ 292,98).
- Destarte, considerando todos os elementos que compõem o dano moral, e ainda, o caráter punitivo e compensatório que deve ter a indenização das lesões imateriais, reduzo o valor da indenização para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na medida em que tal quantia retrata mais satisfatoriamente os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, sem perder de vista o longo tempo de atraso, o valor do bem adquirido e a capacidade econômica das partes.
- Recurso a que se dá parcial provimento apenas para reduzir o valor arbitrado à título de danos morais para o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Em suas razões recursais (fls. 321/332), o agravante argui a nulidade, em razão do julgamento monocrático da apelação.

Defende a legalidade da cláusula de tolerância de 180 dias.

Sustenta a impossibilidade de cumulação da cláusula penal com a indenização por danos materiais na modalidade lucros cessantes, argumentando que tal condenação configura bis in idem.

Aduz a inexistência de ato ilícito e, por consequência, de obrigação de indenizar por danos morais.

Aponta a impossibilidade de devolução do valor cobrado a título de comissão de corretagem.

Requer o conhecimento e provimento do presente agravo interno, para reformar a monocrática objurgada.

Em sede de contrarrazões (fls. 350/362), a parte contrária sustenta que a Jurisprudência é pacífica no sentido de que alegação de aumento no índice pluviométrico não exonera o promitente vendedor de entregar o empreendimento no prazo previsto em contrato.

Afirma que, nestes termos, são devidas as condenações por danos morais e materiais.



Requer o desprovimento do presente agravo interno.

É o relatório.

VOTO

À EXMA. DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE:

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do presente recurso e passo a apreciar suas razões.

ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE JULGAMENTO MONOCRÁTICO DA APELAÇÃO.

Inicialmente, quanto à alegação de impossibilidade de julgamento monocrático do recurso de apelação, não há que se falar em vício.

De acordo com o artigo 932, inciso IV e V alíneas a, do NCPC, o relator do processo está autorizado em demandas repetitivas apreciar o mérito recursal, em decisão monocrática, referida previsão está disciplinada no art. 133, do Regimento Interno desta Corte, vejamos:

Art. 133. Compete ao relator:

(...)

XI - negar provimento ao recurso contrário:

- a) à súmula do STF, STJ ou do próprio Tribunal;
- b) ao acórdão proferido pelo STF ou STJ no julgamento de recursos repetitivos;
- c) ao entendimento firmado em incidente de resolução de demandas repetitivas ou de assunção de competência;
- d) à jurisprudência dominante desta e. Corte ou de Cortes Superiores; (Redação dada pela Emenda Regimental nº 03 de 21/07/2016).

Referida norma visa dar cumprimento ao comando legal imposto no art. 926, §1º, do NCPC. Vejamos:

Art. 926. Os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente.

§ 1º Na forma estabelecida e segundo os pressupostos fixados no regimento interno, os tribunais editarão enunciados de súmula correspondentes a sua jurisprudência dominante.

Gize-se, ainda, que tais decisões têm por finalidade desafogar os Órgãos Colegiados, buscando dar mais efetividade ao princípio da celeridade e economia processual, sem deixar de observar, por óbvio, as garantias constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa.

Sobre o tema há farta jurisprudência desta Corte e do STJ. Quanto à possibilidade de julgamento do recurso por meio de decisão monocrática, porque há autorização para tanto no sistema processual civil vigente.



Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE.

1. Consoante a jurisprudência deste STJ, a legislação processual (art 557 do CPC/73, equivalente ao art. 932 do CPC/15, c/c a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplica a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade. Precedentes.

2. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento de tese jurídica em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, nesta instância especial, definir se foi correta a interpretação conferida à legislação federal.

3. Segundo a jurisprudência do STJ, não há ofensa à coisa julgada quando o juízo da execução confere ao título executivo judicial a interpretação que melhor viabilize o seu cumprimento. 3.1. No caso em tela, a Corte estadual manteve decisão que, nos autos de ação de obrigação de fazer em fase de cumprimento de sentença, determinou à executada que fornecesse ao exequente meio de contato direto com o setor da empresa responsável pelo cumprimento da obrigação contida no título judicial. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1593962/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/02/2020, DJe 27/02/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO DO RECURSO POR DECISÃO MONOCRÁTICA. POSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS.

SÚMULA N. 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Efetivamente, a legislação processual e o Regimento Interno desta Corte (arts. 932 do CPC/2015; 34, XVIII, e 255, § 4º, do RISTJ, c/c a Súmula 568 do STJ) permitem ao Relator julgar, monocraticamente, recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

2. Nessas hipóteses, não há se falar em usurpação de competência dos órgãos colegiados diante do julgamento monocrático do recurso, porquanto o princípio da colegialidade é resguardado pela possibilidade de submissão da decisão singular ao controle recursal por meio da interposição de agravo interno

3. É inadmissível o recurso especial nas hipóteses em que há deficiência na fundamentação pela ausência de demonstração da ofensa ao dispositivo de lei federal. Aplicação analógica do enunciado n. 284 da Súmula do STF.

4. O mero não conhecimento ou improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação na multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.

5. Fixados os honorários recursais no primeiro ato decisório, não cabe novo arbitramento nas demais decisões que derivarem de recursos subsequentes, apenas consectários do principal, tais como agravo interno e embargos de declaração.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1422732/ES, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/02/2020, DJe 19/02/2020)

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ART. 557 CPC. POSSIBILIDADE DE JULGAMENTO MONOCRÁTICO. EXCLUÍDA ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. POSSIBILIDADE DE APRESENTAÇÃO DE MEMORIAIS. CRÉDITO PRESUMIDO DE ICMS. NAO INCIDÊNCIA NA BASE DE CÁLCULO DO PIS E DA COFINS. AGRAVO NAO PROVIDO.

1. Possível o julgamento monocrático do recurso especial nas hipóteses em que a decisão recorrida estiver em "manifesto confronto com súmula ou com jurisprudência



dominante do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior".

2. No julgamento fundamentado no art. 557 do CPC, não subsiste a alegada ofensa ao direito de defesa dos agravantes, haja vista a previsão de cabimento de agravo dirigido ao órgão competente para o julgamento do recurso, conforme preceituam os arts. 557, 1º, do CPC e 258 do RISTJ. De outra parte, a circunstância de que o art. 159 do RISTJ não enseja sustentação oral em sede de agravo, por si só, não implica cerceamento de defesa, ante a possibilidade de apresentação de memoriais pelas partes interessadas.

3. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o crédito presumido do ICMS configura incentivo voltado à redução de custos, com a finalidade de proporcionar maior competitividade no mercado para as empresas de um determinado Estado-membro, não assumindo natureza de receita ou faturamento.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1329781/RS, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 27/11/2012, DJe 03/12/2012)

Outrossim, ainda que na hipótese se considerem não ser aplicável ao caso o disposto no art. artigo 932, inciso IV e V alíneas a, do NCPC, essa eventual violação encontrar-se-á sanada diante da confirmação desse órgão colegiado.

Eis jurisprudência a respeito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. POSSIBILIDADE DO RELATOR NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO COM BASE NO ARTIGO 557, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Nos termos do artigo 557 do Código de Processo Civil, o relator poderá negar seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com jurisprudência dominante no respectivo tribunal.

2. "Consoante orientação do STJ, a confirmação de decisão monocrática de relator pelo órgão colegiado sana eventual violação ao art. 557 do CPC". (AgRg no REsp 819.728/RN, Rel. Min. CELSO LIMONGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/SP), DJe 02/03/2009) 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ, AGA 200601828870, Terceira Turma, Vasco Della Giustina (Desembargador Convocado do TJ/RS), DJe 03/09/2009)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. SERVIDORA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE. SALÁRIO MÍNIMO. COMPLEMENTAÇÃO POR MEIO DE ABONO. APELAÇÃO DECIDIDA PELO TRIBUNAL A QUO. MONOCRATICAMENTE. APLICAÇÃO DO ARTIGO 557 DO CPC. CABIMENTO. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Consoante orientação do STJ, a confirmação de decisão monocrática de relator pelo órgão colegiado sana eventual violação ao art. 557 do CPC.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(STJ, AGRESP 200600280560, Sexta Turma, Celso Limongi (Desembargador Convocado do TJ/SP), DJe 02/03/2009)

CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS.

A previsão do prazo de tolerância para a entrega do imóvel de 180 (cento e oitenta) dias é compatível com a natureza do negócio jurídico e não ofende o postulado da boa-fé objetiva.

A propósito, o art. 48, §2º, da Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, válida a estipulação contratual do prazo de prorrogação para a entrega das obras de imóvel em construção:



"Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador, ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

[...]§ 2º Do contrato deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação."

Conclui-se, pois, não ter havido abuso nas previsões contratuais de conclusão da obra, neste sentido colaciono julgado:

"APELAÇÃO CÍVEL- AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS- CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL- ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL- CULPA DA CONSTRUTORA- COMPROVAÇÃO- CLAUSULA DE TOLERÂNCIA- VALIDADE- MULTA MORATÓRIA POR INVERSÃO OU ANALOGIA- DEVIDA- TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA- DEVOLUÇÃO SIMPLES- DANOS MATERIAIS- DEVIDOS NO PERÍODO DO ATRASO - DANOS MORAIS- DEVIDOS - QUANTUM FIXADO RAZOÁVEL. É legítima a estipulação de prazo de carência de 180 dias para a entrega do imóvel em construção, contada do término do prazo de entrega originalmente ajustado. (...)" (TJMG - Apelação Cível 1.0000.16.064398-7/001, Relator(a): Des.(a) Luciano Pinto, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/12/0016, publicação da súmula em 19/12/2016).

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. PRAZO RAZOÁVEL E TOLERÁVEL. TAXA CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE INTERESSE. 1. De acordo com o entendimento jurisprudencial, mostra-se razoável e justo previsão de cláusula que prorroga o prazo contratual por mais 180 (cento e oitenta) dias, não se demonstrando, a princípio, abusiva e lesiva aos direitos do consumidor. 2. Se a taxa condominial é cobrada por outra requerida que não a agravada, falta interesse processual a esta para litigar a respeito desse ponto e que, por isso, não pode ser conhecido. 3. Agravo conhecido e provido em parte. À unanimidade.

(2015.03725063-96, 151.782, Rel. ROBERTO GONCALVES DE MOURA, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-09-28, Publicado em 2015-10-05). (Grifei)

Conforme amplamente enfrentado na monocrática ora agravada, o prazo de entrega do imóvel estava previsto para março de 2011, sendo o prazo prorrogável por até 180 dias, nos termos da cláusula 3.2 do contrato.

No entanto, a robusta documentação constante nos autos demonstra que a apelante não teria concluído/entregue a obra no prazo ajustado.

Desse modo, não sucumbiu o ora agravante quanto à alegação de legalidade da cláusula de tolerância de 180 dias, eis que a monocrática embargada declarou a legalidade da referida cláusula.

Assim, não conheço do presente agravo interno quanto à alegação de legalidade da cláusula de tolerância de 180 dias, por absoluta falta de interesse processual.

LUCROS CESSANTES.

Quanto a condenação ao pagamento de danos materiais na modalidade lucros cessantes, o C. Superior Tribunal de Justiça modificou seu



entendimento, para afastar a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes em caso atraso na entrega do empreendimento.

Com efeito, a Segunda Seção do STJ, no julgamento do Recurso Especial representativo da controvérsia n. 1.614.721/DF, ocorrido em 22/5/2019, de Relatoria do Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO decidiu:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018.

CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1614721/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019)

Originaram-se do referido julgamento, as teses 970 e 971, com a seguinte redação:

TEMA 970: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, estabelecido em valor equivalente ao locativo, afasta sua cumulação com lucros cessantes.

Tema 971: No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

Desta forma, concluiu o C. STJ no sentido de que a condenação da ré ao pagamento da multa compensatória juntamente com indenização em lucros cessantes acarretaria dupla condenação (bis in idem) e enriquecimento sem causa da consumidora. Assim, havendo cláusula penal, a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes deve ser improcedente.

Por este motivo, tenho modificado meu entendimento, para adequá-lo à Jurisprudência do STJ.

Todavia, no caso em apreço, mediante a leitura do instrumento



contratual, não há previsão de cláusula penal em favor do promitente-vendedor/incorporador.

Desta forma, não se aplicam os temas 970 e 971 da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, eis que ausente o substrato fático para tanto, qual seja, a previsão contratual de cláusula penal em favor do promitente-vendedor/incorporador em caso de inadimplemento do promitente-comprador.

Assim, permanece hígida a fixação de danos materiais na modalidade lucros cessantes em favor do promitente-comprador/consumidor, tendo em vista o injustificável atraso na conclusão e entrega do empreendimento imobiliário.

Nestes termos, cumpre ao magistrado fixar equitativamente o valor devido, o que efetivamente ocorreu na monocrática agravada.

Os especialistas da área entendem que a variação média do valor do aluguel, circunda entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 0,75% (zero virgula setenta e cinco por cento) do valor do imóvel, conforme fatores inerentes ao bem e as variações de mercado (informações veiculadas no site <http://advfn.com/educacional/imóveis/rentabilidade-mensal>), enquanto a jurisprudência pátria tem oscilado entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato.

Considerando que a unidade imobiliária possuía à época da celebração do pacto o valor de mercado de R\$ 351.452,15 (trezentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e quinze centavos) – fls. 88, há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial, e qualquer fixação dentro da margem de 0,5% (R\$ 1.757,26) a 1% (R\$ 3.514,52) sobre o valor do imóvel se mostra razoável para ressarcir o Autor/Agravante de suas perdas, pelo que fixo os lucros cessantes em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), tal como lançado na sentença recorrida.

Certo também ser devida a devolução aos apelados dos valores pagos à título de comissão de corretagem (R\$ 5.310,00) e das taxas condominiais (R\$ 744,13) e de implantação do condomínio (R\$ 292,98).

Assim, não merece reparos a monocrática agravada no que diz respeito à fixação dos danos materiais na modalidade lucros cessantes, eis que não há cláusula cláusula penal em favor do promitente-vendedor/incorporador em caso de inadimplemento do promitente-comprador/consumidor.

DANOS MORAIS.

Como sabido, o dano moral indenizável, decorrente de uma conduta antijurídica, é aquele que submete a vítima à intensa dor íntima, ferindo sua dignidade, abalando sua imagem. É preciso que o prejuízo causado seja de fato relevante, ultrapassando a fronteira do simples desconforto, do mero aborrecimento.



A respeito da caracterização do dano moral, cabe destacar as lições dos professores A. Minozzi e Sérgio Cavalieri Filho, insertas no livro de autoria do segundo:

"Não é o dinheiro nem coisa comercialmente reduzida a dinheiro, mas a dor, o espanto, a emoção, a vergonha, a injúria física ou moral, em geral uma dolorosa sensação experimentada pela pessoa, atribuída à palavra dor o mais largo significado." (in Studio Sul Danno non Patrimoniale, Milão, 1901, p. 31, Programa Responsabilidade Civil, Editora Malheiros, páginas 77 e seguintes).

Em regra, o simples inadimplemento contratual não enseja indenização por danos morais. Também meros e passageiros aborrecimentos do dia a dia, que não causam maiores consequências ao ser humano, não autorizam a indenização imaterial.

Entretanto, na espécie, mesmo diante de inadimplemento contratual do promitente vendedor/incorporador, no sentido de não concluir o imóvel no prazo estipulado (mesmo considerando-se válida a cláusula de tolerância de 180 dias), este ainda tentou rescindir a relação contratual atribuindo culpa ao promitente comprador/consumidor.

Não se trata de simples inadimplemento contratual, mas de total desrespeito ao consumidor.

Assim, é flagrante a presença de ato ilícito, na medida em que a culpa é exclusivamente do construtor.

No que diz respeito ao quantum fixado a título de danos morais, o juiz deve estar atento à dupla finalidade da reparação, buscando um efeito repressivo e pedagógico ao agente, bem como propiciando à vítima uma satisfação, sem que isto represente um enriquecimento sem causa.

Sobre o tema, Rui Stoco, em sua obra "Responsabilidade Civil e sua Interpretação Jurisprudencial", Ed. Revista dos Tribunais, 3ª edição, 1997, p. 497, sustenta:

"(...) o eventual dano moral que ainda se possa interferir, isolada ou cumulativamente, há de merecer arbitramento tarifado, atribuindo-se valor fixo e único para compensar a ofensa moral perpetrada".

Daí caber ao juiz a tarefa de arbitrar o valor da reparação, sem que possibilite lucro fácil ao autor, nem se reduza o aludido importe a montante ínfimo ou simbólico.

A doutrina e a jurisprudência têm procurado estabelecer parâmetros para o arbitramento do valor da indenização, traduzidos, por exemplo, nas circunstâncias do fato, bem como nas condições do autor do ofendido e do ilícito, devendo a condenação corresponder a uma sanção ao responsável



pelo fato para que não volte a cometê-lo.

Também há de se levar em consideração que o valor da indenização não deve ser excessivo a ponto de constituir-se em fonte de enriquecimento do ofendido, nem se apresenta irrisório, posto que, segundo observa Maria Helena Diniz:

"Na reparação do dano moral, o juiz determina, por equidade, levando em conta as circunstâncias de cada caso, o quantum da indenização devida, que deverá corresponder à lesão e não ser equivalente, por ser impossível, tal equivalência. A reparação pecuniária do dano moral é um misto de pena e satisfação compensatória. Não se pode negar sua função: penal, constituindo uma sanção imposta ao ofensor; e compensatória, sendo uma satisfação que atenua a ofensa causada, proporcionando uma vantagem ao ofendido, que poderá, com a soma de dinheiro recebida, procurar atender a necessidades materiais ou ideais que repute convenientes, diminuindo, assim, seu sofrimento." ("A Responsabilidade Civil por Dano Moral", in Revista Literária de Direito, ano II, nº 9, jan./fev. de 1996, p. 9).

No caso, considerando as razões expostas, e atento ao princípio da prudência e às peculiaridades do caso sub judice, já apontadas, considero adequado o montante objeto da condenação por danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), quantia suficiente para concretizar a pretendida reparação.

Desta forma, não há que se falar em redução/majoração da quantia fixada a título de danos morais, por estar em consonância com a Jurisprudência nacional e deste Eg. TJPA.

CLÁUSULA DE CORRETAGEM.

Quanto à legalidade da cobrança da cláusula de corretagem, o STJ fixou em sede de recurso repetitivo que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Neste sentido:

"RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime



de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO" (STJ - Segunda Seção, REsp 1599511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. aos 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

Mediante a leitura do instrumento contratual, é possível constatar às fls. 76 que foi expressamente previsto o pagamento de comissão de corretagem, em favor de terceiros não ligados ao promitente-vendedor/incorporador, de modo que afeição-se válida tal estipulação.

Desta forma, exerço o Juízo de retratação previsto no art. 290 do Regimento Interno do TJPA, para afastar a condenação à devolução do valor pago a título de comissão de corretagem, eis que expressamente previsto em contrato em favor de terceiros.

DISPOSITIVO.

Pelo exposto, VOTO PELO NÃO CONHECIMENTO DO PRESENTE AGRAVO INTERNO QUANTO À ALEGAÇÃO DE LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, eis que não há interesse processual quanto à impugnação deste capítulo.

Quanto ao capítulo da decisão monocrática que condenou o promitente-vendedor à devolução do valor referente à comissão de corretagem, exerço o juízo de retratação previsto no art. 290 do Regimento Interno do TJPA, para afastar a condenação, nos termos da Jurisprudência do STJ.

Quanto às demais alegações, CONHEÇO DO RECURSO e voto pelo seu DESPROVIMENTO, nos termos da fundamentação.

É o voto.

Belém (PA), 05 de outubro de 2020.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora