



Número: **0027918-60.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **24/08/2018**

Valor da causa: **R\$ 16.985,59**

Processo referência: **0027918-60.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MAURICIA HENDERSON ABREU (APELANTE)	THIAGO LIMA DE SOUZA (ADVOGADO) RENAN VIEIRA DA GAMA MALCHER (ADVOGADO)
BRUXELAS INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO) CELSO ROBERTO DE MIRANDA RIBEIRO JUNIOR (ADVOGADO) ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO (ADVOGADO)
BRUXELAS INCORPORADORA LTDA (APELADO)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO) CELSO ROBERTO DE MIRANDA RIBEIRO JUNIOR (ADVOGADO) ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO (ADVOGADO)
MAURICIA HENDERSON ABREU (APELADO)	THIAGO LIMA DE SOUZA (ADVOGADO) RENAN VIEIRA DA GAMA MALCHER (ADVOGADO)

Documentos

Id.	Data	Movimento	Documento	Tipo
10665320	17/08/2022 10:13	Conhecido o recurso de BRUXELAS INCORPORADORA LTDA - CNPJ: 11.339.620/0001-76 (APELADO) e provido em parte	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
10015627	17/08/2022 10:13	Sem movimento	<a href="#">Relatório</a>	Relatório

10015629	17/08/2022 10:13	Sem movimento	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
10015624	17/08/2022 10:13	Sem movimento	<a href="#">Ementa</a>	Ementa

Expedientes		
Expediente	Prazo	Fechado
Intimação(59580) CELSO ROBERTO DE MIRANDA RIBEIRO JUNIOR Diário Eletrônico (27/08/2018 12:15) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 28/08/2018 00:00 Prazo 15 dias	19/09/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Intimação(59582) ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO Diário Eletrônico (27/08/2018 12:15) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 28/08/2018 00:00 Prazo 15 dias	19/09/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Intimação(59581) FABIO RIVELLI Diário Eletrônico (27/08/2018 12:15) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 28/08/2018 00:00 Prazo 15 dias	19/09/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Intimação(59583) THIAGO LIMA DE SOUZA Diário Eletrônico (27/08/2018 12:15) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 28/08/2018 00:00 Prazo 15 dias	19/09/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Intimação(59584) RENAN VIEIRA DA GAMA MALCHER Diário Eletrônico (27/08/2018 12:15) RENAN VIEIRA DA GAMA MALCHER registrou ciência em 27/08/2018 15:01 Prazo 15 dias	18/09/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Decisão(75183) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Sistema(08/10/2018 11:28) FABIO RIVELLI registrou ciência em 09/10/2018 09:56 Prazo 15 dias	05/11/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Decisão(75181) MAURICIA HENDERSON ABREU Sistema(08/10/2018 11:28) O sistema registrou ciência em 22/10/2018 23:59 Prazo 15 dias	14/11/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Decisão(75180) MAURICIA HENDERSON ABREU Diário Eletrônico (04/10/2018 13:53) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 09/10/2018 00:00 Prazo 15 dias	05/11/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Decisão(75184) MAURICIA HENDERSON ABREU Sistema(08/10/2018 11:28) O sistema registrou ciência em 22/10/2018 23:59 Prazo 15 dias	14/11/2018 23:59 (para manifestação)	SIM

Decisão(75177) MAURICIA HENDERSON ABREU Diário Eletrônico (04/10/2018 13:53) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 09/10/2018 00:00 Prazo 15 dias	05/11/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Decisão(75178) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (04/10/2018 13:53) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 09/10/2018 00:00 Prazo 15 dias	05/11/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Decisão(75179) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (04/10/2018 13:53) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 09/10/2018 00:00 Prazo 15 dias	05/11/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Decisão(75182) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Sistema(08/10/2018 11:28) FABIO RIVELLI registrou ciência em 09/10/2018 09:53 Prazo 15 dias	05/11/2018 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(138337) MAURICIA HENDERSON ABREU Diário Eletrônico (26/03/2019 11:51) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 27/03/2019 00:00 Prazo 5 dias	03/04/2019 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(138334) MAURICIA HENDERSON ABREU Diário Eletrônico (26/03/2019 11:51) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 27/03/2019 00:00 Prazo 5 dias	03/04/2019 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(138335) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (26/03/2019 11:51) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 27/03/2019 00:00 Prazo 5 dias	03/04/2019 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(138336) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (26/03/2019 11:51) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 27/03/2019 00:00 Prazo 5 dias	03/04/2019 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(157643) MAURICIA HENDERSON ABREU Sistema(03/05/2019 08:33) O sistema registrou ciência em 13/05/2019 23:59 Prazo 5 dias	20/05/2019 23:59 (para manifestação)	SIM
Despacho(157640) MAURICIA HENDERSON ABREU Sistema(03/05/2019 08:33) O sistema registrou ciência em 13/05/2019 23:59 Prazo 5 dias	20/05/2019 23:59 (para manifestação)	SIM

<p>Despacho(157642) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Sistema(03/05/2019 08:33) FABIO RIVELLI registrou ciência em 06/05/2019 14:28 Prazo 5 dias</p>	<p>13/05/2019 23:59 (para manifestação)</p>	<p>SIM</p>
<p>Despacho(157641) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Sistema(03/05/2019 08:33) FABIO RIVELLI registrou ciência em 06/05/2019 14:31 Prazo 5 dias</p>	<p>13/05/2019 23:59 (para manifestação)</p>	<p>SIM</p>
<p>Despacho(157637) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (03/05/2019 08:33) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 06/05/2019 00:00 Prazo 5 dias</p>	<p>13/05/2019 23:59 (para manifestação)</p>	<p>SIM</p>
<p>Despacho(157638) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (03/05/2019 08:33) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 06/05/2019 00:00 Prazo 5 dias</p>	<p>13/05/2019 23:59 (para manifestação)</p>	<p>SIM</p>
<p>Despacho(157639) MAURICIA HENDERSON ABREU Diário Eletrônico (03/05/2019 08:33) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 06/05/2019 00:00 Prazo 5 dias</p>	<p>13/05/2019 23:59 (para manifestação)</p>	<p>SIM</p>
<p>Despacho(157636) MAURICIA HENDERSON ABREU Diário Eletrônico (03/05/2019 08:33) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 06/05/2019 00:00 Prazo 5 dias</p>	<p>13/05/2019 23:59 (para manifestação)</p>	<p>SIM</p>
<p>Despacho(378355) MAURICIA HENDERSON ABREU Diário Eletrônico (27/05/2020 15:23) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 29/05/2020 00:00 Prazo 15 dias</p>	<p>03/07/2020 23:59 (para manifestação)</p>	<p>SIM</p>
<p>Despacho(378353) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (27/05/2020 15:23) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 29/05/2020 00:00 Prazo 15 dias</p>	<p>03/07/2020 23:59 (para manifestação)</p>	<p>SIM</p>
<p>Despacho(378354) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (27/05/2020 15:23) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 29/05/2020 00:00 Prazo 15 dias</p>	<p>03/07/2020 23:59 (para manifestação)</p>	<p>SIM</p>
<p>Despacho(378352) MAURICIA HENDERSON ABREU Diário Eletrônico (27/05/2020 15:23) Diário de Justiça Eletrônico registrou ciência em 29/05/2020 00:00 Prazo 15 dias</p>	<p>03/07/2020 23:59 (para manifestação)</p>	<p>SIM</p>

Intimação de Pauta(1188236) BRUXÉLAS INCORPORADORA LTDA Sistema(28/07/2022 10:07) FABIO RIVELLI registrou ciência em 29/07/2022 01:23 Sem Prazo		NÃO
Intimação de Pauta(1188235) MAURÍCIA HENDERSON ABREU Sistema(28/07/2022 10:07) O sistema registrou ciência em 08/08/2022 23:59 Sem Prazo		NÃO
Ementa(1213858) BRUXELAS INCORPORADORA LTDA Diário Eletrônico (17/08/2022 10:43) Prazo 15 dias		NÃO
Ementa(1213857) MAURÍCIA HENDERSON ABREU Diário Eletrônico (17/08/2022 10:43) Prazo 15 dias		NÃO



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0027918-60.2015.8.14.0301**

APELANTE: MAURICIA HENDERSON ABREU, BRUXELAS INCORPORADORA LTDA

APELADO: BRUXELAS INCORPORADORA LTDA, MAURICIA HENDERSON ABREU

**RELATOR(A):** Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

### EMENTA

EMENTA: DIREITO PRIVADO. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DE OBRA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. **RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELA CONSTRUTORA.** PRELIMINAR DE EXTINÇÃO DO FEITO PARA HABILITAÇÃO DO CRÉDITO NOS AUTOS DA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL REJEITADA. MÉRITO. DANOS EMERGENTES CARACTERIZADOS NA ESPÉCIE. CUMULAÇÃO COM MULTA MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE, *EX VI* DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. EXCLUSÃO DOS LUCROS CESSANTES. PREVALÊNCIA DA MULTA MORATÓRIA. **RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELA CONSUMIDORA.** DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DURADOURO NO TEMPO. PREJUÍZO AOS DIREITOS DA PERSONALIDADE, ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DO STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. ARBITRAMENTO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS), CONSENTÂNEO COM OS PRECEDENTES DESTA TURMA JULGADORA. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. ÔNUS ASSUMIDO PELA CONSTRUTORA JUNTO À INSTITUIÇÃO FINANCIANTE DA OBRA A QUE NÃO DEU CAUSA O ADQUIRENTE DO IMÓVEL. COBRANÇA INDEVIDA. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. INTELIGÊNCIA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 42 DO CDC. RECURSO CONHECIDO E INTEGRALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS EM DESFAVOR UNICAMENTE DA CONSTRUTORA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PELO TRABALHO ADICIONAL DO PATRONO DA PARTE CONSUMIDORA. INTELIGÊNCIA DO ART. 85, §11 DO CPC.



## RELATÓRIO

### RELATÓRIO

Vistos os autos.

**BRUXELAS INCORPORADORA LTDA e MAURÍCIA HEDERSON ABREU interpuseram, mutuamente, RECURSOS DE APELAÇÃO contra a sentença proferida pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais nº 0027918-60.2015.814.0301, ajuizada pela segunda, em desfavor da primeira, respectivamente.**

Historiam os autos que MAURÍCIA HEDERSON ABREU ajuizou a ação em epígrafe (Id. 870052), noticiando, primeiramente, que em 16/03/2011 celebrou com BRUXELAS INCORPORADORA LTDA promessa de compra e venda do imóvel descrito na inicial no valor de R\$112.971,06 (cento e doze mil, novecentos e setenta e um reais e seis centavos), com data de entrega prevista para 30/06/2013, e que apesar de quitadas as suas obrigações contratuais, inclusive taxas de evolução de obra indevidamente cobradas, até o momento do ajuizamento da ação (25/06/2015), o imóvel não havia sido entregue. Outrossim, pretendeu a tutela jurisdicional, a fim de: 1) declarar a ilegalidade da cláusula 6ª, VII, atinente ao prazo de carência de 180 dias; 2) condenar a parte ré: 2.1) ao pagamento de danos materiais referentes aos alugueis que precisou pagar em razão do atraso da obra, totalizando R\$14.400,00 (catorze mil e quatrocentos reais); 2.2) ao pagamento de lucros cessantes correspondentes a 0,5% (meio por cento) sobre o valor venal do imóvel; 2.3) ao pagamento da cláusula penal moratória; 2.4) à restituição de R\$2.585,59 (dois mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos) a título de taxa de evolução de obra e; 2.5) à compensação pelo dano mora sofrido.

Sobreveio a sentença de Id. 870064, onde foram julgados improcedentes tão somente os pedidos de compensação por dano moral e de ressarcimento pelos valores pagos a título de taxa de evolução de obra.

Insurgiu-se, primeiramente, BRUXELAS INCORPORADORA LTDA (Id. 870065), em cujas razões sustenta, a inexistência da obrigação de indenizar os danos materiais pleiteados, devido à existência de contrato de locação previamente à própria



contratação. Defende a impossibilidade de cumulação de indenização por perdas e danos com multa penal moratória derivadas do mesmo fato, caracterizando enriquecimento sem causa. Ao cabo, tenciona o provimento do presente recurso, a fim de que seja reformada a sentença alvejada, no sentido de que também sejam julgados improcedentes os pedidos de danos materiais e de multa penal moratória.

Posteriormente, insurgiu-se MAURÍCIA HEDERSON ABREU (Id. 1059024), sustentando ter sido comprovado o dano moral sofrido, pois o descumprimento contratual teria ultrapassado o mero desconforto, pois a demora na entrega do imóvel, que ainda não aconteceu, gera ainda mais ansiedade e angústia, já que não se trataria de aquisição para investimento, mas para a moradia própria. Acrescenta que também restou comprovado o pagamento da taxa de evolução de obra, a qual reputa indevida, pois compete à vendedora/construtora suportar a variação de preço durante o período do atraso a que deu causa e não o consumidor, motivo pelo qual deve ser restituída em dobro. Por derradeiro, pleiteia o provimento do recurso, a fim de que seja reformada a sentença e, por conseguinte, julgados procedentes também os referidos pedidos deduzidos na inicial.

A parte apelada BRUXELAS INCORPORADORA LTDA ofertou, por primeiro, contrarrazões (Id. 870073), arguindo unicamente preliminar de extinção do feito, em razão da sua recuperação judicial, pois o crédito exequendo deverá ser habilitado nos autos da respectiva ação.

Por sua vez, a parte apelada MAURÍCIA HEDERSON ABREU apresentou contrarrazões (Id. 870076), esgrimando que a sentença não merece qualquer reparo nos pontos alvejados pela parte apelante, motivo pelo qual o seu recurso deve ser desprovido.

Relatados.

### VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

1. DA APELAÇÃO INTERPOSTA POR **BRUXELAS INCORPORADORA LTDA.**

**Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e conta com preparo regular (Id. 870065-págs. 11/13). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU****





## CONHECIMENTO.

Relativamente à preliminar de extinção do feito em virtude da sua recuperação judicial, afiguro inconsistente, notadamente porque o crédito em testilha é ilíquido e, por conseguinte, não passível de habilitação na via recuperacional, conforme a inteligência do artigo 6º, §1º da Lei 11.101/2005 (Lei de Falências) o qual 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.**

Corroborando, nesse sentido, a interpretação conferida pelo Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual as ações que demandam quantia ilíquida devem tramitar no juízo respectivo até a eventual definição de crédito líquido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. FERIADO. SEGUNDA-FEIRA DE CARNAVAL. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. CRÉDITO ILÍQUIDO. DESNECESSIDADE DE HABILITAÇÃO NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. GRATUIDADE DE JUSTIÇA PARA PESSOA JURÍDICA. HIPOSSUFICIÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Considerando o entendimento firmado pela Corte Especial no julgamento do REsp 1.813.684/SP, afasta-se a intempestividade do recurso especial, decretada em razão de feriado de segunda-feira de carnaval, e reconsidera-se a decisão agravada, passando-se a novo exame do recurso. 2. **Conforme entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, "Tratando-se, portanto, de demanda cujos pedidos são ilíquidos, a ação de conhecimento deverá prosseguir perante o juízo na qual foi proposta, após o qual, sendo determinado o valor do crédito, deverá ser habilitado no quadro geral de credores da sociedade em recuperação judicial. Interpretação do § 1º do art. 6º da Lei n. 11.101/2005"** (REsp 1.447.918/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2016, DJe de 16/05/2016). 3. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido



na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF. 4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 1.334.096/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 14/6/2022)

À luz dessa premissa, e considerando que a presente ação versa sobre 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 do feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, motivo pelo qual REJEITO A PRELIMINAR.

**Inexistindo outras questões preliminares, passo à análise meritória.**

Cinge-se a controvérsia acerca da existência da obrigação de indenizar os danos materiais pleiteados, devido à existência de contrato de locação previamente à própria contratação, bem como da impossibilidade de cumulação de indenização por perdas e danos com multa penal moratória derivadas do mesmo fato, caracterizando enriquecimento sem causa.

Pois bem.

Primeiramente em relação à pretensa inexistência do dever de indenizar a parte apelada em danos materiais, tenho se tratar de tese insubsistente, pois a preexistência do contrato de locação ao contrato de promessa de compra e venda em testilha, por si só, não tem o condão de desnaturar o referido dever, notadamente quando, em razão do atraso na entrega do imóvel, o locatário se viu obrigado a permanecer no imóvel locado, dando continuidade na relação locatícia. Eis, a partir de então, configurado o dever da construtora de reparar os danos emergentes daquele negócio jurídico.

Ademais, *ad argumentandum*, ainda que do contrário fosse, o prejuízo do promitente comprador é presumido pela simples privação da utilização do imóvel, consoante se depreende da jurisprudência remansosa do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. MINHA CASA MINHA VIDA.

ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF E DA CONSTRUTORA. TAXA DE OBRA. ILEGITIMIDADE DA COBRANÇA. PENALIDADES DECORRENTES DA MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL EXPRESSA. PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ OBJETIVA E EQUILÍBRIO CONTRATUAL. INVERSÃO DE DISPOSIÇÃO CONTRATUAL. PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. PRETENSÃO RECURSAL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. **"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 autônoma"** (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019). 2. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.592.087/RN, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022)

Destarte, não merece prosperar a insurgência no ponto.

No que concerne à tese de impossibilidade de cumulação de indenização por perdas e danos com multa penal moratória, melhor sorte socorre a parte apelante, porquanto,



com efeito, retrata exatamente o entendimento do Superior Tribunal de Justiça a respeito da matéria, segundo o qual a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPD. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM DANOS EMERGENTES. IMPOSSIBILIDADE. OBSERVÂNCIA DO RESP Nº 1.635.428/SC, JULGADO SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPD a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp nº 1.635.428/SC, de relatoria do eminente Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, firmou a seguinte tese: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes". 3. **Havendo cláusula penal (moratória ou compensatória, a depender de cada caso) no sentido de prefixar, em patamar razoável, a indenização, não cabe a cumulação posterior com danos emergentes ou lucros cessantes.** 4. **No caso concreto, havendo cláusula penal no contrato firmado entre as partes, é de ser mantida a condenação da Incorporadora somente ao pagamento da multa contratual, no percentual mensal de 0, 5% sobre o valor atualizado do contrato, conforme previsto na sentença.** 5. A questão relativa a razoabilidade do percentual fixado a título de cláusula penal não foi discutido nas instâncias ordinárias, tratando-se de inovação recursal, o que não se admite. Precedentes. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.710.524/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, DJe de 14/8/2020)

## 2. DA APELAÇÃO INTERPOSTA POR MAURÍCIA HEDERSON ABREU.

**Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e conta com inexigibilidade de preparo, uma vez que a parte apelante é beneficiária da assistência judiciária gratuita. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e inexigibilidade de preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO.****

**Inexistindo preliminares, avanço diretamente à análise meritória.**

Cinge-se a controvérsia acerca da ocorrência de dano moral na espécie, bem assim de demonstração do pagamento da taxa de evolução de obra e respectivo direito à restituição.

Relativamente ao dano moral, ao revés do que consignado na sentença, vislumbro não ser qualquer descumprimento contratual que caracteriza o mero dissabor, mas tão somente o que não se prolonga no tempo, na esteira da



jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. MANIFESTA INADMISSIBILIDADE. 1. **Em sendo demasiado o atraso na entrega da obra, possível o reconhecimento da ocorrência de danos morais. Incidência do enunciado 568/STJ.** 2. Falha o agravo interno ao não impugnar especificamente a decisão agravada, sustentando a ocorrência de fato que não se amolda ao caso analisado. 3. AGRAVO INTERNO EM PARTE CONHECIDO E DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA. (AgInt no REsp 1891315/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2021, DJe 18/03/2021)

Nessa toada, considerando, na espécie, o extenso lapso temporal injustificado entre a data aprazada pra a entrega do imóvel somada ao período de tolerância (30/06/2013) e a data em que efetivamente foi entregue (sem notícias até o momento), faz denotar excepcionalmente o transbordo dos limites do mero dissabor, ferindo os direitos da personalidade.

Configurado, pois, o dano extrapatrimonial impingido à parte apelada, entendo que o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) é consentâneo com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como com o entendimento desta Turma Julgadora: EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECURSO DA CONSTRUTORA. 1) Não há que se falar em extinção do presente feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, diante da iliquidez da condenação. 2) Mora das recorrentes configurada. Indenização por dano material devida. 2.1) Havendo multa convencional no sentido de prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe se falar em posterior cumulação com lucros cessantes, uma vez que esta também se caracteriza como parcela indenizatória. 2.2) Todavia, a indenização prefixada no contrato não atende aos parâmetros da razoabilidade, pelo o que afastado a cláusula penal contratual em comento, por ser evidentemente prejudicial ao consumidor. E, tendo por consideração que consumidor não recorreu da sentença, mantenho a condenação por lucros cessantes conforme nessa arbitrada. 3) **Dano moral configurado. A mora das apelantes perdurou mais de 1 (um) ano e 2 (dois) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que já configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais ao autor, pelo o que entendo ser devida tal parcela. Quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) arbitrada dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende ao caráter dúplice que contém a sanção (pedagógico e reparador), não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito.** 4) Taxa de Evolução da Obra. É devida a restituição dos valores pagos pelo autor a este título: 4.1) Apesar das parcelas em discussão serem cobradas pela Instituição Financeira, foram as apelantes quem descumpriram o contrato, atrasando a entrega de imóvel, por esse motivo o apelado busca o ressarcimento das parcelas denominadas ?taxas de evolução de obra



por parte da empresa ré. 4.2) Uma vez evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, a cobrança de juros de obra torna-se ilícita a partir de então, sendo devido o pagamento de indenização ao comprador desde a data fixada no contrato, a qual será acrescida apenas do prazo de tolerância, até a data de entrega das chaves (Tema 966 STJ). 5) Recurso conhecido e desprovido. (2020.02618764-87, 215.697, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18)

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. DEVIDA A DEVOLUÇÃO TOTAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. ALEGAÇÃO PELA CONSTRUTORA DE COMPENSAÇÃO NO VALOR A SER DEVOLVIDO COM AS PARCELAS PAGAS EM ATRASO. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS DECORRENTE DO ATRASO NA OBRA. POSSIBILIDADE. DEFERIMENTO. I - Sendo constatada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão contratual, não tem ela direito à retenção de qualquer percentual, devendo ser devolvido o valor total pago, conforma súmula 543 do STJ. II - Incorreria in bis in idem a aplicação da cláusula 8.9 do contrato, o qual prevê compensação dos valores a serem devolvidos com as parcelas pagas em atraso, uma vez que o Adquirente, em caso de atraso no pagamento das prestações contratuais, já arca com juros de mora e multa, pelo que não cabe qualquer compensação. III - **Quanto aos danos morais, considero que na espécie, a inexecução do contrato de compra e venda da unidade habitacional perdurou por quase um ano após a data de entrega prevista no contrato, fato este que causou, indubitavelmente, angústia ao comprador, frustrando suas justas expectativas e superando os meros aborrecimentos da vida cotidiana. Não se trata de simples inadimplemento contratual, mas de total desrespeito ao consumidor, pelo que fixo os danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).** RECURSO DE AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, MANTENDO A DECISÃO MONOCRÁTICA RECORRIDA TAL COMO LANÇADA. (2020.01878630-62, 214.173, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUÊ, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2020-09-09, Publicado em 2020-09-09)

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO. AÇÃO DE DISTRATO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. DECISÃO MONOCRÁTICA EM QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS INTERPOSTOS POR AMBAS AS PARTES POR ESTAREM, EM PARTE, EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO STJ. APLICAÇÃO DE TEMA DIVERSO AO CASO CONCRETO. POSSIBILIDADE. TEMA N. 971 DO TRIBUNAL DA CIDADANIA. ALTERAÇÃO POSSÍVEL EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 10.000,00. CONGRUÊNCIA COM O ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. AGRAVO INTERNO CONHECIDO, E PARCIALMENTE PROVIDO. 5. No caso sub judice, correto o argumento de que deve ser aplicado o Tema n. 971 do STJ e não o de n. 970, uma vez que se trata de cláusula penal moratória estipulada apenas em favor da vendedora/construtora/incorporadora. Assim, resta configurado o referido enquadramento e a sua devida fixação: 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.



6. Todavia, ainda se mostra indevida a cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes, segundo a fundamentação do próprio Tema n. 971. **7. Em relação aos danos morais, fixados no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em face do atraso na entrega do imóvel ter sido excessivo (3 três anos) e da ausência de notificação de apresentação do referido bem e de vistoria, entendo razoável e proporcional o quantum, de acordo com o STJ e os Tribunais Pátrios.** 8. Recurso conhecido, e parcialmente provimento apenas para modificar, em parte, a fundamentação, diante da retratação quanto à aplicação correta, qual seja, a do Tema n. 971 do STJ, mantendo os demais termos da decisão guerreada. (2020.01648986-03, 213.624, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-08-14, publicado em 2020-08-14)

Quanto à restituição em dobro da taxa de evolução de obra, entendo fazer jus a parte apelante, pois diferentemente do que concluído pelo togado singular, o pagamento da referida taxa restou incontroverso na origem, quer porque defendeu a parte ré/apelada a legalidade da sua cobrança, quer porquanto não impugnou os boletos e respectivos comprovantes de pagamento de Id. 870055-págs. 17/25, quer, finalmente, em virtude de se limitar a alegar a sua ilegitimidade passiva no ponto, já que a cobrança teria sido efetivada pela instituição financeira que financiou o empreendimento.

De posse dessa informação, conquanto os encargos em discussão terem sido, com efeito, cobrados pela financeira, foi a parte ré/apelada quem deu causa à sua incidência, devido ao descumprimento contratual consistente no atraso na entrega do imóvel, razão pela qual deve arcar com tal despesa.

A propósito, eis a jurisprudência deste Sodalício Paraense:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. O agravante firmou com as agravadas um contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue. 2. No tocante à determinação de **suspensão do pagamento da taxa de evolução de obra**, não vislumbro motivos para modificar a decisão, **pois não obstante a alegada ilegitimidade passiva das agravantes em favor da Caixa Econômica Federal, a taxa de evolução de obra, de acordo com a jurisprudência pátria, passa a ser devida pela construtora em decorrência do atraso injustificado na entrega da unidade habitacional.** 3. No que se refere à determinação para que as agravantes se abstenham de inscrever o nome da agravada no SPC e SERASA, da leitura dos pedidos constantes da petição inicial, assim como dos pedidos dos Embargos de Declaração opostos pela autora/agravada, não vislumbro a formulação de tal pedido, razão pela qual deve ter sua suspensão determinada através deste recurso, por se demonstrar a decisão agravada neste ponto, extra petita, o que configura a presença dos requisitos necessários à atribuição parcial do efeito suspensivo pretendido. 4. Quanto à concessão parcial da antecipação de tutela no sentido de determinar o pagamento de lucros cessantes tomando por base 1% (um por cento) do valor do contrato, observa-se que o STJ tem se



manifestado no sentido do cabimento do pagamento dessa verba em função do atraso injustificado na entrega do imóvel contratado. 5. Quanto ao percentual, este deve ser estabelecido dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade. 6. Nessa linha, considero justo e razoável que o percentual seja de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual reduzo o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada. 7. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJ-PA 2017.04314725-98, 181.445, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 01/08/2017, publicado em 06/10/2017).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECURSO DA CONSTRUTORA. 1) Não há que se falar em extinção do presente feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, diante da iliquidez da condenação. 2) Mora das recorrentes configurada. Indenização por dano material devida. 2.1) Havendo multa convencional no sentido de prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe se falar em posterior cumulação com lucros cessantes, uma vez que esta também se caracteriza como parcela indenizatória. 2.2) Todavia, a indenização prefixada no contrato não atende aos parâmetros da razoabilidade, pelo o que afastado a cláusula penal contratual em comento, por ser evidentemente prejudicial ao consumidor. E, tendo por consideração que consumidor não recorreu da sentença, mantenho a condenação por lucros cessantes conforme nessa arbitragem. 3) Dano moral configurado. A mora das apelantes perdurou mais de 1 (um) ano e 2 (dois) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que já configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais ao autor, pelo o que entendo ser devida tal parcela. Quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) arbitrada dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende ao caráter duplice que contém a sanção (pedagógica e reparadora), não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito. **4) Taxa de Evolução da Obra. É devida a restituição dos valores pagos pelo autor a este título: 4.1) Apesar das parcelas em discussão serem cobradas pela Instituição Financeira, foram as apelantes quem descumpriram o contrato, atrasando a entrega de imóvel, por esse motivo o apelado busca o ressarcimento das parcelas denominadas taxas de evolução de obra por parte da empresa ré.** 4.2) Uma vez evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, a cobrança de "juros de obra" torna-se ilícita a partir de então, sendo devido o pagamento de indenização ao comprador desde a data fixada no contrato, a qual será acrescida apenas do prazo de tolerância, até a data de entrega das chaves (Tema 966 ? STJ). 5) Recurso conhecido e desprovido. (2020.02618764-87, 215.697, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO



PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE OBRA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA. DECISÃO ÁGRAVADA QUE INDEFERIU O PEDIDO DE LIMINAR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL CARACTERIZADO. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES DO STJ. INAPLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. **TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. ILEGALIDADE.** JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. POSSIBILIDADE. TEORIA DINÂMICA. INTELIGÊNCIA DO ART. 373, § 1º DO CPC/15. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA DEFERIDA EM PARTE, COM COMINAÇÃO DE ASTREINTES. De acordo com a uníssona orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda impõe o cabimento da condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (2020.00405706-96, 211.718, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-01-27, Publicado em 2020-02-06)

Configurada, pois, a cobrança e o pagamento indevida, incidente a norma insculpida no parágrafo único do art. 42 do CDC, cujo teor assim preconiza:

Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.

Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.

À vista do exposto, voto pelo (a):

1. REJEIÇÃO da preliminar de extinção do feito para a habilitação do crédito nos autos da recuperação judicial da parte apelante/apelada **BRUXELAS INCORPORADORA LTDA**;
2. CONHECIMENTO e PARCIAL PROVIMENTO da apelação interposta por **BRUXELAS INCORPORADORA LTDA**, no sentido de reformar a sentença alvejada, tão somente para excluir a sua condenação quanto ao pagamento de danos emergentes;
3. CONHECIMENTO e INTEGRAL PROVIMENTO da apelação interposta por **MAURÍCIA HEDERSON ABREU**, para reformar a sentença no sentido de incluir a condenação da parte ré/apelada à compensação por dano moral no valor de





R\$10.000,00 (dez mil reais), bem como à restituição em dobro da Taxa de Evolução de Obra paga indevidamente;

4. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS em desfavor apenas de **BRUXELAS INCORPORADORA LTDA**, considerando que **MAURÍCIA HEDERSON ABREU** decaiu apenas em parte mínima do pedido (danos emergentes), a teor do parágrafo único do art. 86 do CPC[1]

5. MAJORAÇÃO dos honorários advocatícios fixados na origem para 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, considerando o trabalho adicional do patrono de **MAURÍCIA HEDERSON ABREU** nesta instância, conforme inteligência do art. 85, §11 do CPC/2015[2];

6. ADVERTÊNCIA às partes de que a eventual insurgência abusiva não será tolerada.

Belém/PA, 24 de junho de 2022.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora

---

[1] **Art. 86.** Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas. **Parágrafo único.** Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.

[2] **Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. (...) § 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento.**

Belém, 16/08/2022



## **RELATÓRIO**

Vistos os autos.

**BRUXELAS INCORPORADORA LTDA e MAURÍCIA HEDERSON ABREU interuseram, mutuamente, RECURSOS DE APELAÇÃO contra a sentença proferida pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais nº 0027918-60.2015.814.0301, ajuizada pela segunda, em desfavor da primeira, respectivamente.**

Historiam os autos que MAURÍCIA HEDERSON ABREU ajuizou a ação em epígrafe (Id. 870052), noticiando, primeiramente, que em 16/03/2011 celebrou com BRUXELAS INCORPORADORA LTDA promessa de compra e venda do imóvel descrito na inicial no valor de R\$112.971,06 (cento e doze mil, novecentos e setenta e um reais e seis centavos), com data de entrega prevista para 30/06/2013, e que apesar de quitadas as suas obrigações contratuais, inclusive taxas de evolução de obra indevidamente cobradas, até o momento do ajuizamento da ação (25/06/2015), o imóvel não havia sido entregue. Outrossim, pretendeu a tutela jurisdicional, a fim de: 1) declarar a ilegalidade da cláusula 6ª, VII, atinente ao prazo de carência de 180 dias; 2) condenar a parte ré: 2.1) ao pagamento de danos materiais referentes aos alugueis que precisou pagar em razão do atraso da obra, totalizando R\$14.400,00 (catorze mil e quatrocentos reais); 2.2) ao pagamento de lucros cessantes correspondentes a 0,5% (meio por cento) sobre o valor venal do imóvel; 2.3) ao pagamento da cláusula penal moratória; 2.4) à restituição de R\$2.585,59 (dois mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos) a título de taxa de evolução de obra e; 2.5) à compensação pelo dano mora sofrido.

Sobreveio a sentença de Id. 870064, onde foram julgados improcedentes tão somente os pedidos de compensação por dano moral e de ressarcimento pelos valores pagos a título de taxa de evolução de obra.

Insurgiu-se, primeiramente, BRUXELAS INCORPORADORA LTDA (Id. 870065), em cujas razões sustenta, a inexistência da obrigação de indenizar os danos materiais pleiteados, devido à existência de contrato de locação previamente à própria contratação. Defende a impossibilidade de cumulação de indenização por perdas e danos com multa penal moratória derivadas do mesmo fato, caracterizando enriquecimento sem causa. Ao cabo, tenciona o provimento do presente recurso, a fim de que seja reformada a sentença alvejada, no sentido de que também sejam julgados improcedentes os pedidos de danos materiais e de multa penal moratória.

Posteriormente, insurgiu-se MAURÍCIA HEDERSON ABREU (Id. 1059024),



sustentando ter sido comprovado o dano moral sofrido, pois o descumprimento contratual teria ultrapassado o mero desconforto, pois a demora na entrega do imóvel, que ainda não aconteceu, gera ainda mais ansiedade e angústia, já que não se trataria de aquisição para investimento, mas para a moradia própria. Acrescenta que também restou comprovado o pagamento da taxa de evolução de obra, a qual reputa indevida, pois compete à vendedora/construtora suportar a variação de preço durante o período do atraso a que deu causa e não o consumidor, motivo pelo qual deve ser restituída em dobro. Por derradeiro, pleiteia o provimento do recurso, a fim de que seja reformada a sentença e, por conseguinte, julgados procedentes também os referidos pedidos deduzidos na inicial.

A parte apelada BRUXELAS INCORPORADORA LTDA ofertou, por primeiro, contrarrazões (Id. 870073), arguindo unicamente preliminar de extinção do feito, em razão da sua recuperação judicial, pois o crédito exequendo deverá ser habilitado nos autos da respectiva ação.

Por sua vez, a parte apelada MAURÍCIA HEDERSON ABREU apresentou contrarrazões (Id. 870076), esgrimando que a sentença não merece qualquer reparo nos pontos alvejados pela parte apelante, motivo pelo qual o seu recurso deve ser desprovido.

Relatados.



A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, RELATORA:

1. DA APELAÇÃO INTERPOSTA POR **BRUXELAS INCORPORADORA LTDA.**

**Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e conta com preparo regular (Id. 870065-págs. 11/13). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO.****

Relativamente à preliminar de extinção do feito em virtude da sua recuperação judicial, afiguro inconsistente, notadamente porque o crédito em testilha é ilíquido e, por conseguinte, não passível de habilitação na via recuperacional, conforme a inteligência do artigo 6º, §1º da Lei 11.101/2005 (Lei de Falências) o qual 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.**

Corroborando, nesse sentido, a interpretação conferida pelo Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual as ações que demandam quantia ilíquida devem tramitar no juízo respectivo até a eventual definição de crédito líquido:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. FERIADO. SEGUNDA-FEIRA DE CARNAVAL. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. CRÉDITO ILÍQUIDO. DESNECESSIDADE DE HABILITAÇÃO NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. GRATUIDADE DE JUSTIÇA PARA PESSOA JURÍDICA. HIPOSSUFICIÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Considerando o entendimento firmado pela Corte Especial no julgamento do REsp 1.813.684/SP, afasta-se a intempestividade do recurso especial, decretada em razão de feriado de segunda-feira**



de carnaval, e reconsidera-se a decisão agravada, passando-se a novo exame do recurso. 2. **Conforme entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, "Tratando-se, portanto, de demanda cujos pedidos são ilíquidos, a ação de conhecimento deverá prosseguir perante o juízo na qual foi proposta, após o qual, sendo determinado o valor do crédito, deverá ser habilitado no quadro geral de credores da sociedade em recuperação judicial. Interpretação do § 1º do art. 6º da Lei n. 11.101/2005"** (REsp 1.447.918/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2016, DJe de 16/05/2016). 3. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF. 4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 1.334.096/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 14/6/2022)

À luz dessa premissa, e considerando que a presente ação versa sobre 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 do feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, motivo pelo qual REJEITO A PRELIMINAR.

**Inexistindo outras questões preliminares, passo à análise meritória.**

Cinge-se a controvérsia acerca da existência da obrigação de indenizar os danos materiais pleiteados, devido à existência de contrato de locação previamente à própria contratação, bem como da impossibilidade de cumulação de indenização por perdas e danos com multa penal moratória derivadas do mesmo fato, caracterizando enriquecimento sem causa.

Pois bem.

Primeiramente em relação à pretensa inexistência do dever de indenizar a parte apelada em danos materiais, tenho se tratar de tese insubsistente, pois a preexistência do contrato de locação ao contrato de promessa de compra e venda em testilha, por si só, não tem o condão de desnaturar o referido dever, notadamente quando, em razão do atraso na entrega do imóvel, o locatário se viu obrigado a permanecer no imóvel locado, dando continuidade na relação locatícia. Eis, a partir de então, configurado o dever da construtora de reparar os danos emergentes daquele negócio jurídico.

Ademais, *ad argumentandum*, ainda que do contrário fosse, o prejuízo do promitente comprador é presumido pela simples privação da utilização do imóvel, consoante se depreende da jurisprudência remansosa do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. MINHA CASA MINHA VIDA.

ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF E DA CONSTRUTORA. TAXA DE OBRA. ILEGITIMIDADE DA COBRANÇA. PENALIDADES DECORRENTES DA MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL EXPRESSA. PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ OBJETIVA E EQUILÍBRIO CONTRATUAL. INVERSÃO DE DISPOSIÇÃO CONTRATUAL. PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. PRETENSÃO RECURSAL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. **"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 autônoma"** (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019). 2. Agravo interno não provido. (AglInt no REsp n. 1.592.087/RN, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022)

Destarte, não merece prosperar a insurgência no ponto.

No que concerne à tese de impossibilidade de cumulação de indenização por perdas e danos com multa penal moratória, melhor sorte socorre a parte apelante, porquanto, com efeito, retrata exatamente o entendimento do Superior Tribunal de Justiça a respeito da matéria, segundo o qual a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM DANOS EMERGENTES. IMPOSSIBILIDADE. OBSERVÂNCIA DO RESP Nº 1.635.428/SC, JULGADO SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCP a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp nº 1.635.428/SC, de relatoria do eminente Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, firmou a seguinte tese: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes". 3. **Havendo cláusula penal (moratória ou compensatória, a depender de cada caso) no sentido de prefixar, em patamar razoável, a indenização, não cabe a cumulação posterior com danos emergentes ou lucros cessantes.** 4. **No caso concreto, havendo cláusula penal no contrato firmado entre as partes, é de ser mantida a condenação da Incorporadora somente ao pagamento da multa contratual, no percentual mensal de 0, 5% sobre o valor atualizado do contrato, conforme previsto na sentença.** 5. A questão relativa a razoabilidade do percentual fixado a título de cláusula penal não foi discutido nas instâncias ordinárias, tratando-se de inovação recursal, o que não se admite. Precedentes. 6. Agravo interno não provido. (AglInt no REsp n. 1.710.524/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, DJe de 14/8/2020)

**2. DA APELAÇÃO INTERPOSTA POR MAURÍCIA HEDERSON ABREU.**

**Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e conta com inexigibilidade de preparo, uma vez que a parte apelante é beneficiária da assistência judiciária gratuita. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e inexigibilidade de preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO.****



**Inexistindo preliminares, avanço diretamente à análise meritória.**

Cinge-se a controvérsia acerca da ocorrência de dano moral na espécie, bem assim de demonstração do pagamento da taxa de evolução de obra e respectivo direito à restituição.

Relativamente ao dano moral, ao revés do que consignado na sentença, vislumbro não ser qualquer descumprimento contratual que caracteriza o mero dissabor, mas tão somente o que não se prolonga no tempo, na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. MANIFESTA INADMISSIBILIDADE. 1. **Em sendo demasiado o atraso na entrega da obra, possível o reconhecimento da ocorrência de danos morais. Incidência do enunciado 568/STJ.** 2. Falha o agravo interno ao não impugnar especificamente a decisão agravada, sustentando a ocorrência de fato que não se amolda ao caso analisado. 3. AGRAVO INTERNO EM PARTE CONHECIDO E DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA. (AgInt no REsp 1891315/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2021, DJe 18/03/2021)

Nessa toada, considerando, na espécie, o extenso lapso temporal injustificado entre a data apazada pra a entrega do imóvel somada ao período de tolerância (30/06/2013) e a data em que efetivamente foi entregue (sem notícias até o momento), faz denotar excepcionalmente o transbordo dos limites do mero dissabor, ferindo os direitos da personalidade.

Configurado, pois, o dano extrapatrimonial impingido à parte apelada, entendo que o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) é consentâneo com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como com o entendimento desta Turma Julgadora:  
EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECURSO DA CONSTRUTORA. 1) Não há que se falar em extinção do presente feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, diante da iliquidez da condenação. 2) Mora das recorrentes configurada. Indenização por dano material devida. 2.1) Havendo multa convencional no sentido de prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe se falar em posterior cumulação com lucros cessantes, uma vez que esta também se caracteriza como parcela indenizatória. 2.2) Todavia, a indenização prefixada no contrato não atende aos parâmetros da razoabilidade, pelo o que afastou a cláusula penal contratual em comento, por ser evidentemente prejudicial ao consumidor. E, tendo por consideração que consumidor não recorreu da sentença, mantenho a condenação por lucros cessantes conforme nessa arbitrada. 3) **Dano moral configurado. A mora das apelantes perdurou mais de 1 (um) ano e 2 (dois) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o**



que já configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais ao autor, pelo o que entendo ser devida tal parcela. Quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) arbitrada dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende ao caráter dúplice que contém a sanção (pedagógico e reparador), não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito. 4) Taxa de Evolução da Obra. É devida a restituição dos valores pagos pelo autor a este título: 4.1) Apesar das parcelas em discussão serem cobradas pela Instituição Financeira, foram as apelantes quem descumpriram o contrato, atrasando a entrega de imóvel, por esse motivo o apelado busca o ressarcimento das parcelas denominadas ?taxas de evolução de obra por parte da empresa ré. 4.2) Uma vez evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, a cobrança de juros de obra torna-se ilícita a partir de então, sendo devido o pagamento de indenização ao comprador desde a data fixada no contrato, a qual será acrescida apenas do prazo de tolerância, até a data de entrega das chaves (Tema 966 STJ). 5) Recurso conhecido e desprovido. (2020.02618764-87, 215.697, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18)

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. DEVIDA A DEVOLUÇÃO TOTAL DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. ALEGAÇÃO PELA CONSTRUTORA DE COMPENSAÇÃO NO VALOR A SER DEVOLVIDO COM AS PARCELAS PAGAS EM ATRASO. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS DECORRENTE DO ATRASO NA OBRA. POSSIBILIDADE. DEFERIMENTO. I - Sendo constatada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão contratual, não tem ela direito à retenção de qualquer percentual, devendo ser devolvido o valor total pago, conforma súmula 543 do STJ. II - Incorreria em bis in idem a aplicação da cláusula 8.9 do contrato, o qual prevê compensação dos valores a serem devolvidos com as parcelas pagas em atraso, uma vez que o Adquirente, em caso de atraso no pagamento das prestações contratuais, já arca com juros de mora e multa, pelo que não cabe qualquer compensação. III - **Quanto aos danos morais, considero que na espécie, a inexecução do contrato de compra e venda da unidade habitacional perdurou por quase um ano após a data de entrega prevista no contrato, fato este que causou, indubitavelmente, angústia ao comprador, frustrando suas justas expectativas e superando os meros aborrecimentos da vida cotidiana. Não se trata de simples inadimplemento contratual, mas de total desrespeito ao consumidor, pelo que fixo os danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).** RECURSO DE AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, MANTENDO A DECISÃO MONOCRÁTICA RECORRIDA TAL COMO LANÇADA. (2020.01878630-62, 214.173, Rel. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUÊ, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2020-09-09, Publicado em 2020-09-09)

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO. AÇÃO DE DISTRAÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. DECISÃO MONOCRÁTICA EM QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS INTERPOSTOS POR AMBAS AS PARTES POR ESTAREM, EM PARTE, EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO STJ. APLICAÇÃO DE TEMA DIVERSO AO CASO CONCRETO. POSSIBILIDADE. TEMA N. 971 DO TRIBUNAL DA CIDADANIA. ALTERAÇÃO POSSÍVEL EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$





10.000,00. CONGRUÊNCIA COM O ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. AGRAVO INTERNO CONHECIDO, E PARCIALMENTE PROVIDO. 5. No caso sub judice, correto o argumento de que deve ser aplicado o Tema n. 971 do STJ e não o de n. 970, uma vez que se trata de cláusula penal moratória estipulada apenas em favor da vendedora/construtora/incorporadora. Assim, resta configurado o referido enquadramento e a sua devida fixação: 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. 6. Todavia, ainda se mostra indevida a cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes, segundo a fundamentação do próprio Tema n. 971. **7. Em relação aos danos morais, fixados no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em face do atraso na entrega do imóvel ter sido excessivo (3 três anos) e da ausência de notificação de apresentação do referido bem e de vistoria, entendo razoável e proporcional o quantum, de acordo com o STJ e os Tribunais Pátrios.** 8. Recurso conhecido, e parcialmente provimento apenas para modificar, em parte, a fundamentação, diante da retratação quanto à aplicação correta, qual seja, a do Tema n. 971 do STJ, mantendo os demais termos da decisão guerreada. (2020.01648986-03, 213.624, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-08-14, publicado em 2020-08-14)

Quanto à restituição em dobro da taxa de evolução de obra, entendo fazer jus a parte apelante, pois diferentemente do que concluído pelo togado singular, o pagamento da referida taxa restou incontroverso na origem, quer porque defendeu a parte ré/apelada a legalidade da sua cobrança, quer porquanto não impugnou os boletos e respectivos comprovantes de pagamento de Id. 870055-págs. 17/25, quer, finalmente, em virtude de se limitar a alegar a sua ilegitimidade passiva no ponto, já que a cobrança teria sido efetivada pela instituição financeira que financiou o empreendimento.

De posse dessa informação, conquanto os encargos em discussão terem sido, com efeito, cobrados pela financeira, foi a parte ré/apelada quem deu causa à sua incidência, devido ao descumprimento contratual consistente no atraso na entrega do imóvel, razão pela qual deve arcar com tal despesa.

A propósito, eis a jurisprudência deste Sodalício Paraense:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. O agravante firmou com as agravadas um contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de um imóvel, sendo que até o momento o bem não foi entregue. 2. No tocante à determinação de **suspensão do pagamento da taxa de evolução de obra**, não vislumbro motivos para modificar a decisão, **pois não obstante a alegada ilegitimidade passiva das agravantes em favor da Caixa Econômica Federal, a taxa de evolução de obra, de acordo com a jurisprudência pátria, passa a ser devida pela construtora em decorrência do atraso injustificado na entrega da unidade habitacional.** 3. No que se refere à determinação para



que as agravantes se abstenham de inscrever o nome da agravada no SPC e SERASA, da leitura dos pedidos constantes da petição inicial, assim como dos pedidos dos Embargos de Declaração opostos pela autora/gravada, não vislumbro a formulação de tal pedido, razão pela qual deve ter sua suspensão determinada através deste recurso, por se demonstrar a decisão agravada neste ponto, extra petita, o que configura a presença dos requisitos necessários à atribuição parcial do efeito suspensivo pretendido. 4. Quanto à concessão parcial da antecipação de tutela no sentido de determinar o pagamento de lucros cessantes tomando por base 1% (um por cento) do valor do contrato, observa-se que o STJ tem se manifestado no sentido do cabimento do pagamento dessa verba em função do atraso injustificado na entrega do imóvel contratado. 5. Quanto ao percentual, este deve ser estabelecido dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade. 6. Nessa linha, considero justo e razoável que o percentual seja de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel indicado no contrato, razão pela qual reduzo o valor do pagamento de lucros cessantes estabelecido na decisão agravada. 7. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJ-PA 2017.04314725-98, 181.445, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 01/08/2017, publicado em 06/10/2017).

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECURSO DA CONSTRUTORA.** 1) Não há que se falar em extinção do presente feito, nem mesmo em competência absoluta do juízo da recuperação judicial para o seu processamento, diante da iliquidez da condenação. 2) Mora das recorrentes configurada. Indenização por dano material devida. 2.1) Havendo multa convencional no sentido de prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe se falar em posterior cumulação com lucros cessantes, uma vez que esta também se caracteriza como parcela indenizatória. 2.2) Todavia, a indenização prefixada no contrato não atende aos parâmetros da razoabilidade, pelo o que afastado a cláusula penal contratual em comento, por ser evidentemente prejudicial ao consumidor. E, tendo por consideração que consumidor não recorreu da sentença, mantenho a condenação por lucros cessantes conforme nessa arbitrada. 3) Dano moral configurado. A mora das apelantes perdurou mais de 1 (um) ano e 2 (dois) meses, já descontado o período de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o que já configura atraso excessivo, assumindo uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais ao autor, pelo o que entendo ser devida tal parcela. Quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) arbitrada dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, bem como atende ao caráter dúplice que contém a sanção (pedagógico e reparador), não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito. **4) Taxa de Evolução da Obra. É devida a restituição dos valores pagos pelo autor a este título: 4.1) Apesar das parcelas em discussão serem cobradas pela Instituição Financeira,**



**foram as apelantes quem descumpriram o contrato, atrasando a entrega de imóvel, por esse motivo o apelado busca o ressarcimento das parcelas denominadas taxas de evolução de obra por parte da empresa ré.** 4.2) Uma vez evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, a cobrança de "juros de obra" torna-se ilícita a partir de então, sendo devido o pagamento de indenização ao comprador desde a data fixada no contrato, a qual será acrescida apenas do prazo de tolerância, até a data de entrega das chaves (Tema 966 ? STJ). 5) Recurso conhecido e desprovido. (2020.02618764-87, 215.697, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-11-18, Publicado em 2020-11-18)

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE OBRA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA. DECISÃO ÁGRAVADA QUE INDEFERIU O PEDIDO DE LIMINAR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL CARACTERIZADO. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES DO STJ. INAPLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. ILEGALIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. POSSIBILIDADE. TEORIA DINÂMICA. INTELIGÊNCIA DO ART. 373, § 1º DO CPC/15. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA DEFERIDA EM PARTE, COM COMINAÇÃO DE ASTREINTES. De acordo com a uníssona orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda impõe o cabimento da condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (2020.00405706-96, 211.718, Rel. MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-01-27, Publicado em 2020-02-06)**

Configurada, pois, a cobrança e o pagamento indevida, incidente a norma insculpida no parágrafo único do art. 42 do CDC, cujo teor assim preconiza:

Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.

Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.

À vista do exposto, voto pelo (a):

1. **REJEIÇÃO** da preliminar de extinção do feito para a habilitação do crédito nos autos da recuperação judicial da parte apelante/apelada **BRUXELAS**



**INCORPORADORA LTDA;**

2. CONHECIMENTO e PARCIAL PROVIMENTO da apelação interposta por **BRUXELAS INCORPORADORA LTDA**, no sentido de reformar a sentença alvejada, tão somente para excluir a sua condenação quanto ao pagamento de danos emergentes;

3. CONHECIMENTO e INTEGRAL PROVIMENTO da apelação interposta por **MAURÍCIA HEDERSON ABREU**, para reformar a sentença no sentido de incluir a condenação da parte ré/apelada à compensação por dano moral no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), bem como à restituição em dobro da Taxa de Evolução de Obra paga indevidamente;

4. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS em desfavor apenas de **BRUXELAS INCORPORADORA LTDA**, considerando que **MAURÍCIA HEDERSON ABREU** decaiu apenas em parte mínima do pedido (danos emergentes), a teor do parágrafo único do art. 86 do CPC<sup>[1]</sup>

5. MAJORAÇÃO dos honorários advocatícios fixados na origem para 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, considerando o trabalho adicional do patrono de **MAURÍCIA HEDERSON ABREU** nesta instância, conforme inteligência do art. 85, §11 do CPC/2015<sup>[2]</sup>;

6. ADVERTÊNCIA às partes de que a eventual insurgência abusiva não será tolerada.

Belém/PA, 24 de junho de 2022.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora

---

<sup>[1]</sup> **Art. 86.** Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas. **Parágrafo único.** Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.

<sup>[2]</sup> **Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. (...) § 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento.**



EMENTA: DIREITO PRIVADO. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DE OBRA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. **RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELA CONSTRUTORA**. PRELIMINAR DE EXTINÇÃO DO FEITO PARA HABILITAÇÃO DO CRÉDITO NOS AUTOS DA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL REJEITADA. MÉRITO. DANOS EMERGENTES CARACTERIZADOS NA ESPÉCIE. CUMULAÇÃO COM MULTA MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE, *EX VI* DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. EXCLUSÃO DOS LUCROS CESSANTES. PREVALÊNCIA DA MULTA MORATÓRIA. **RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELA CONSUMIDORA**. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DURADOURO NO TEMPO. PREJUÍZO AOS DIREITOS DA PERSONALIDADE, ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DO STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. ARBITRAMENTO EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS), CONSENTÂNEO COM OS PRECEDENTES DESTA TURMA JULGADORA. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. ÔNUS ASSUMIDO PELA CONSTRUTORA JUNTO À INSTITUIÇÃO FINANCIANTE DA OBRA A QUE NÃO DEU CAUSA O ADQUIRENTE DO IMÓVEL. COBRANÇA INDEVIDA. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. INTELIGÊNCIA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 42 DO CDC. RECURSO CONHECIDO E INTEGRALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS EM DESFAVOR UNICAMENTE DA CONSTRUTORA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PELO TRABALHO ADICIONAL DO PATRONO DA PARTE CONSUMIDORA. INTELIGÊNCIA DO ART. 85, §11 DO CPC.

