



Número: **0063613-75.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora MARGUI GASPARI BITTENCOURT**

Última distribuição : **19/04/2024**

Valor da causa: **R\$ 390.252,65**

Processo referência: **0063613-75.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES (APELANTE)	THIAGO MAHFUZ VEZZI (ADVOGADO) FABIO RIVELLI (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)	RAFAEL REZENDE DE ALBUQUERQUE (ADVOGADO) DIEGO FIGUEIREDO BASTOS (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
ORION INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	ISIS KRISHINA REZENDE SADECK (ADVOGADO) FABIO RIVELLI (ADVOGADO) MARTA MARIA VINAGRE BEMBOM (ADVOGADO) MAISA PINHEIRO CORREA VON GRAPP (ADVOGADO)
ROBERTO SOUSA DA COSTA (APELADO)	VANESSA SALES MAIA (ADVOGADO) URSULA LOBATO BARREIROS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
23735955	05/12/2024 13:33	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0063613-75.2015.8.14.0301

APELANTE: ORION INCORPORADORA LTDA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

APELADO: ROBERTO SOUSA DA COSTA

RELATOR(A): Desembargadora MARGUI GASPAR BITTENCOURT

EMENTA

PROCESSO Nº : 0063613-75.2015.8.14.0301

ÓRGÃO JULGADOR: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL

COMARCA: BELÉM-PARÁ (6ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)

APELANTE/APELADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

ADVOGADOS: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OAB/PA E KÁTIA FLÁVIA A.C.CARREIRA - OAB/PA 35.317

APELANTE/APELADO: ORION INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: ISIS KRISHINA REZENDE SADECK – OAB/PA 9.296

APELADO: ROBERTO SOUSA DA COSTA

ADVOGADOS: VANESSA MAIA FERREIRA – OAB/PA 26.283 E ÚRSULA LOBATO BARREIROS – OAB/PA 30.834-B

RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAR BITTENCOURT

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e ORION INCORPORADORA LTDA contra sentença da 6ª Vara



Cível e Empresarial de Belém/PA, que condenou as empresas ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais devido ao atraso na entrega do imóvel objeto do contrato firmado com o autor, fixando os valores da indenização em 0,5% ao mês sobre o valor pago pelo imóvel atualizado e danos morais no valor de R\$ 15.000,00.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir a legitimidade passiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA; (ii) avaliar a aplicação dos Temas 970 e 971 do STJ sobre a possibilidade de cumulação de cláusula penal moratória e lucros cessantes; (iii) verificar a configuração do dano moral e a adequação de seu valor; (iv) determinar a aplicabilidade da sucumbência recíproca.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A legitimidade passiva da CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA é confirmada pela presença de sua logomarca nos documentos contratuais e em materiais de publicidade, indicando seu envolvimento direto na relação de consumo estabelecida com o autor.

4. A cláusula penal moratória, quando estabelecida em valor inferior aos lucros cessantes, permite sua cumulação com a indenização por lucros cessantes, conforme entendimento consolidado pelo Tema 970 do STJ.

5. O atraso na entrega do imóvel gera dano moral indenizável por ultrapassar o mero aborrecimento, causando frustração ao consumidor; todavia, o valor dos danos morais é reduzido para R\$ 10.000,00, a fim de garantir proporcionalidade e razoabilidade.

6. Afasta-se a sucumbência recíproca quanto aos danos morais, pois a fixação de valor inferior ao postulado pelo autor não implica em reciprocidade na distribuição das custas, conforme a Súmula 326 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso parcialmente provido para reduzir o valor da indenização por danos morais de R\$ 15.000,00 para R\$ 10.000,00, mantendo-se a sentença nos demais termos.

Tese de julgamento:

1. A presença da logomarca e a participação nas comunicações com o consumidor são suficientes para confirmar a legitimidade passiva da construtora.

2. A cláusula penal moratória pode ser cumulada com lucros cessantes, desde que o valor da cláusula não seja equivalente ao locativo.

3. O atraso injustificado na entrega do imóvel gera presunção de dano moral quando causa frustração ao consumidor.

4. A fixação de valor inferior ao requerido para dano moral não implica em sucumbência recíproca.

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 6º, VIII; CPC/2015, art. 85, § 2º; STJ, Temas 970 e 971.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.729.593/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 28.11.2018; TJPA, Apelação Cível, nº 0150153-92.2016.8.14.0301, Rel. Gleide Pereira de Moura, j. 19.03.2024.

RELATÓRIO

PROCESSO Nº : 0063613-75.2015.8.14.0301

ÓRGÃO JULGADOR: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL

COMARCA: BELÉM-PARÁ (6ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)

APELANTE/APELADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

ADVOGADOS: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OAB/PA E KÁTIA FLÁVIA A.C.CARREIRA - OAB/PA 35.317

APELANTE/APELADO: ORION INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: ISIS KRISHINA REZENDE SADECK – OAB/PA 9.296

APELADO: ROBERTO SOUSA DA COSTA

ADVOGADOS: VANESSA MAIA FERREIRA – OAB/PA 26.283 E ÚRSULA LOBATO BARREIROS – OAB/PA 30.834-B

RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAR BITTENCOURT

RELATÓRIO

CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA E ORION INCORPORADORA LTDA interpuseram Recursos de Apelação Cível contra sentença prolatada pelo Juízo da 6ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém-Pará, que julgou parcialmente procedente a pretensão para:



a) condenar as requeridas ao pagamento, a título de lucros cessantes, de indenização, a qual deverá ser calculada da seguinte forma: corrigir o valor total pago pelo imóvel, pela parte autora, pelo INCC. Após, o valor devido a título de lucros cessantes será de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente pago – já corrigido pelo INCC –, a incidir mensalmente, a partir de JANEIRO/2013 até a data de expedição do “Habite-se” e, posteriormente, deverá incidir sobre os valores a correção pelo INPC e mais juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, a contar de cada mês de atraso;

b) condenar as requeridas ao pagamento, a título de indenização por danos morais, do valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), o que deverá ser corrigido pelo INPC a partir do arbitramento e mais juros moratórios simples de 0,5% (meio por cento) ao mês, a contar da citação.(PJe ID 19105267, páginas 1-14).

As razões recursais de **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA** estão assentadas sob os seguintes argumentos:

- ilegitimidade passiva *ad causam*;

- incidência do Tema 971 STJ: “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” e

- dano moral indenizável não caracterizado dado o simples adimplemento contratual não ensejar condenação automática.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do Recurso de Apelação Cível nos termos ora avançados.(Pje ID 4 191052698– páginas 1-22).

Contrarrazões apresentadas. (PJe ID 19105282, páginas 1-16).

As razões recursais de **ORION INCORPORADORA LTDA** estão assentadas sob os seguintes argumentos:

- legalidade das cláusulas contratuais ante obediência ao *Pacta Sunt Servanda*;

-lucros cessantes não comprovados;

-inversão da cláusula penal a ser lançada sobre o valor efetivamente pago;

- danos morais indenizáveis não configurados ou, acaso mantidos, a sofrer necessária redução e

-sucumbência recíproca existente.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do Recurso de Apelação Cível nos termos ora avançados.(Pje ID 4 191052698– páginas 1-22).

Contrarrrazões apresentadas.(PJe ID 19105281, páginas 1-16).

É o relatório que apresento.

À Unidade de Processamento Judicial das Turmas de Direito Público e Privado incluir em pauta de julgamento.

Data conforme Sistema PJe .

DESEMBARGADORA MARGUI GASPAR BITTENCOURT

RELATORA

VOTO

PROCESSO Nº : 0063613-75.2015.8.14.0301

ÓRGÃO JULGADOR: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL

COMARCA: BELÉM-PARÁ (6ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)

APELANTE/APELADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

ADVOGADOS: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL – OAB/PA E KÁTIA FLÁVIA A.C.CARREIRA - OAB/PA 35.317

APELANTE/APELADO: ORION INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: ISIS KRISHINA REZENDE SADECK – OAB/PA 9.296

APELADO: ROBERTO SOUSA DA COSTA

ADVOGADOS: VANESSA MAIA FERREIRA – OAB/PA 26.283 E ÚRSULA LOBATO BARREIROS – OAB/PA 30.834-B

RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAR BITTENCOURT

VOTO



Recebo os Recursos de Apelação Cível dada a presença de seus requisitos extrínseco e intrínseco de admissibilidade.

Início o voto com o cenário fático extraído da sentença objurgada, *in verbis*:

Narra, em síntese, que a parte autora celebrou o Instrumento Particular de Compra e Venda, objetivando a aquisição de uma unidade imobiliária no empreendimento “Torres Trivento”, no valor total de R\$253.114,92 (duzentos e cinquenta e três mil, cento e quatorze reais e noventa e dois centavos), a qual deveria ter sido entregue em 23/03/2013, porém até o momento do ajuizamento da ação o imóvel ainda não havia sido entregue, o que teria causado prejuízos de ordem moral e material ao demandante.(PJe ID 19105267, página 1)

Atraso desarrazoado na entrega do Empreendimento Torres Trivento e seus consectários são os temas assentados na questão litigiosa presente.

Ao exame do Recurso de Apelação Cível interposto por **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.**

Às premissas arguidas.

1º: Ilegitimidade Passiva Ad Causam

A avença do Empreendimento Torres Trivento envolve destacadamente **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA** na relação contratual apontada que afasta para muito longe o argumento examinado.

Para tanto, basta observar que o Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos documentação, Levantamento Financeiro do Cliente, Memorial de Incorporação e Comunicações exibem o *slogam* da **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**, não podendo ser declarada parte ilegítima para figurar no campo passivo da questão litigiosa.(PJe ID 19105237, páginas 1-18 e PJe ID 19105238, páginas 1-16; PJe ID 19105239, páginas 1-2 e PJe ID 19105239, páginas 3-6; PJe ID 19105239, páginas 11-19 e PJe ID 19150240, páginas 1-6; PJe ID 19105240, páginas 10-12).

Nesse sentido, a 2ª Turma de Direito Privado do TJPB decide:

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL COMPRADO NA PLANTA. SENTENÇA JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL PARA DECRETAR A RESCISÃO DO CONTRATO, CONDENAR A RESTITUIÇÃO



DOS VALORES PAGOS DE FORMA INTEGRAL E IMEDIATA E RECONHECEU A VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. INEXISTÊNCIA DE LUCROS CESSANTES, MULTA CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. CONDENAÇÃO DAS PARTES EM SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA, DE MODO QUE AS CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FORAM REPARTIDOS ENTRE A APELANTE E OS APELADOS. A CONSTRUTORA APELOU ALEGANDO PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E, NO MÉRITO, REQUER A VALIDADE DA CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% E QUE SEJA RECONHECIDA A IMPOSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO IMEDIATA E EM PARCELA ÚNICA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA: da análise do contrato acostado aos autos, nota-se que a apelante **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA** traz a logomarca da empresa no contrato (ID 5776030 - Pág. 36 a 39), bem como a logomarca está presente no print da tela do site da Leal Moreira em que aparece o condomínio Torres Dumont (ID 5776035 - Pág. 70 e 71) e no levantamento financeiro do cliente (ID 5776035 - Pág. 72 e 73).

Pelos documentos juntados aos autos, observa-se que a **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA** é sócia da sociedade empresária limitada **BERLIM INCORPORADORA LTDA**. Assim, a apelante detinha proveito econômico imediato advindo do contrato, devendo arcar com a responsabilidade advinda do instrumento.

II – No mérito, a construtora não trouxe qualquer prova aos autos de que o contrato foi devidamente cumprido e não houve atrasos, ao contrário, na contestação juntou apenas o contrato social e o contrato firmado entre as partes.

Posto isso, verifico que as provas apontam para erro da construtora e esta não se desincumbiu de provar a regularidade dos procedimentos adotados. Assim, deve-se considerar que a construtora foi quem inadimpliu o contrato, sendo cabível a restituição das parcelas pagas integralmente e incabível a validade da cláusula de retenção de 50%.

Ademais, sobre a impossibilidade de restituição imediata e em parcela única, o TEMA 577 do STJ dispõe que é abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos de forma parcelada, devendo ocorrer a devolução imediatamente e de uma única vez.

III - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0150153-92.2016.8.14.0301 – **Relator(a): GLEIDE PEREIRA DE MOURA – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 19/03/2024**)O negrito é meu.

Dessarte, a premissa arguida merece ser rejeitada dada sua legitimidade passiva *ad causam* que marcada por sua logomarca nos documentos acima apontados.

2º:Incidência do Tema 971 STJ.

São esses os seus termos, *in verbis*:

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.

Dessarte, firmada a cláusula penal moratória não há falar em lucros cessantes, **desde que não incida o Tema Repetitivo 970 do STJ, in verbis:**

A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

Dito de outra forma. Se o valor da cláusula penal moratória for equivalente aos lucros cessantes, incidente está o Tema 971 do STJ. Todavia, se a cláusula penal for estabelecida em importe não equivalente ao locatício, atraí-se o Tema 970 do STJ.

Nesse sentido a 2ª Turma de Direito Privado do TJPA decidiu:

EMENTA: RECURSO DE AGRAVO INTERNO. LUCROS CESSANTES. REQUERIMENTO ATÉ A DATA DO HABITE-SE. CONDENAÇÃO ATÉ A DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. CONDENAÇÃO ALÉM DOS LIMITES REQUERIDOS NA LIDE. JULGAMENTO ULTRA PETITA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. PATAMAR MUITO INFERIOR AOS LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. TEMA 970 STJ. NÃO INFRIGÊNCIA. RECURSO DE AGRAVO INTERNO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. **A Colenda Corte, no julgamento do REsp 1635428/SC e REsp 1498484/DF, Tema 970 STJ, esclareceu que a proibição de cumulação da clausula penal moratória com lucros cessantes, na forma do Tema 970, deverá ser afastada no caso de a cláusula penal moratória ser estabelecida em valor não equivalente ao valor locatício.**

2. Tendo em vista que a Requerente requer perdas e danos referente aos alugueres presumidos somente até a data da expedição do habite-se e, de maneira expressa, delimita o termo final, como sendo o mês de setembro de 2010, caberia ao juiz, ao conceder a tutela jurisdicional pretendida, não extrapolar a quantidade indicada pela parte autora. Porém, em sentido contrário, concedeu os lucros cessantes até a data da efetiva data da entrega das chaves.

3. Recurso conhecido e parcialmente provido.

(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0019374-88.2012.8.14.0301 – **Relator(a): MARGUI GASPAR BITTENCOURT – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 06/02/2024**) Negritei.

Outro precedente.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA OBRA. DUPLA APELAÇÃO. 1)

APELAÇÃO DA CONSTRUTORA BUSCA O AFASTAMENTO DOS LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. a **Jurisprudência do STJ entende que o lucro cessante deve variar entre 0,5 a 1,0 % sobre o valor atualizado do contrato e não, somente, sobre o valor já pago pelo cliente, devendo ser mantido os lucros cessantes da forma lançada na sentença, que o fixou em 0,5% sobre o valor total do imóvel, descrito no contrato.** Quanto aos danos morais, apesar da espera do imóvel ter sido desagradável, não há nos autos outros elementos adicionais que corroborem o reconhecimento do dano moral. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE para afastar os danos morais.

2) APELAÇÃO DA PARTE AUTORA: **Os autores, em seu apelo, buscam pela cumulação de multa moratória e lucros cessantes, mas não se mostra cabível ao caso quando os lucros cessantes já foram fixados em patamar que se mostrou suficiente para ressarcir os prejuízos efetivamente suportados. Tema 970/971 - STJ.** A majoração dos danos morais não se mostra cabível, tendo em vista o afastamento desta condenação. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0019463-09.2015.8.14.0301 – **Relator(a): GLEIDE PEREIRA DE MOURA – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 20/02/2024**) Negritei.

Pois bem. Os lucros cessantes foram fixados na ordem de 0,5%(zero vírgula cinco por cento), percentual fixado no mínimo possível, mostrando-se razoável e proporcional ao feito que pode ser cumulado com a cláusula penal moratória a qual firmada em 2% sobre o valor da parcela, segundo cláusula 10.1., “c” .

Sem titubear, a premissa deve ser rejeitada por força dos Temas Repetitivos 970 e 971 do STJ e precedentes da 2ª Turma de Direito Privado do TJPA.

3º:Dano Moral Indenizável e Redução

Os danos morais indenizáveis estão configurados, sendo esse ponto irretocável dado o atraso na entrega da Unidade Imobiliária sob enfoque. Todavia, o valor será reduzido a fim de se ajustar ao entendimento desta Relatora cujo precedente destaco:

***Ementa:* DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta por CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI contra sentença da 3ª Vara Cível e Empresarial de Belém-PA que condenou a apelante ao pagamento de indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, **danos morais no valor de R\$ 10.000,00** e custas processuais, em razão de atraso na entrega de unidade imobiliária do Edifício Village Arcádia.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) se o atraso na entrega do imóvel gera obrigação de indenizar por lucros cessantes; (ii) se há direito à compensação por danos morais em decorrência do atraso.

III. RAZÕES DE DECIDIR



3. O atraso na entrega do imóvel configura mora contratual e gera o direito à indenização por lucros cessantes, presumida pelo tempo em que o comprador foi privado do uso ou aluguel da unidade imobiliária.

4. A cláusula de tolerância superior a 180 dias é considerada abusiva, devendo ser limitada a esse período, conforme jurisprudência consolidada.

5. Os danos morais são devidos quando o atraso na obra ultrapassa o mero dissabor, causando frustração e angústia ao consumidor.

6. A inversão do ônus da prova é cabível em relações de consumo, sendo de responsabilidade da construtora justificar adequadamente o atraso, o que não ocorreu no caso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso parcialmente provido para manter a sentença objurgada em todos os seus termos porque agendada conforme precedentes da 2ª Turma de Direito Privado do TJPA.

Tese de julgamento:

1. O atraso na entrega de imóvel gera a presunção de danos materiais na forma de lucros cessantes.

2. A cláusula de tolerância superior a 180 dias é abusiva e enseja a condenação por danos morais e materiais.

3. Os danos morais são devidos quando o atraso na obra causa prejuízos que ultrapassam o mero aborrecimento.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 85, § 2º; CDC, art. 6º, VIII.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.729.593/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 28.11.2018.(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0067009-31.2013.8.14.0301 – Relator(a): MARGUI GASPAS BITTENCOURT – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 01/10/2024)

Reduzo, portanto, os danos morais indenizáveis de R\$ 15.000,00(quinze mil reais) para R\$ 10.000,00(dez mil reais) a fim de ajustá-los à razoabilidade necessária a não comportar outras digressões.

Ao exame do Recurso de Apelação Cível interposto por **ORION CONSTRUTORA LTDA.**

Às premissas arguidas.

1º:Lucros Cessantes

Início destacando precedentes da 2ª Turma de Direito Privado do TJPA:

PROCESSUAL CIVIL – ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA – RESPONSABILIDADE DA EMPRESA APELANTE CONFIGURADA – LUCROS CESSANTES DEVIDOS – PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE.

1- No tocante aos Lucros Cessantes, observa-se que o atraso na entrega do imóvel se estendeu por período considerável, além daquele pactuado contratualmente e além do prazo de de tolerância aceitável de 180 dias, o que enseja indenização. Prejuízo presumido.

2- Recurso conhecido e provido em parte, apenas para modificar o valor dos lucros



cessantes arbitrados para 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do imóvel. Sentença mantida em seus demais termos.(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0045592-56.2012.8.14.0301 – **Relator(a): LUANA DE NAZARETH AMARAL HENRIQUES SANTALICES – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 14/05/2024**) Destacado.

O atraso de entrega do Empreendimento Torres Trivento aduz lucros cessantes devidos eis que presumidos, a não dispor de outros debates por força dos precedentes desta Colenda Turma.

2º:Inversão da Clausula Penal 10.1

O argumento de **ORION CONSTRUTORA LTDA** idêntico é ao 2º axioma arguido por **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**, que rejeitado.

Decido, portanto, esse recorte de forma objetiva.

Firmada a cláusula penal moratória não há falar em lucros cessantes, **desde que não incida o Tema Repetitivo 970 do STJ.**

Logo, acaso o valor da cláusula penal moratória for equivalente aos lucros cessantes, incidente está o Tema 971 do STJ. Todavia, se a cláusula penal for estabelecida em importe não equivalente ao locatício, atraindo-se o Tema 970 do STJ.

Sob olhar ao caso concreto, os lucros cessantes foram fixados em sentença na ordem de 0,5%(zero vírgula cinco por cento), percentual fixado no mínimo possível, mostrando-se razoável e proporcional ao feito que pode ser cumulado com a cláusula penal moratória a qual firmada em 2% sobre o valor da parcela, segundo cláusula 10.1., c .

Nesse sentido tenho decisão.

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. **ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ILEGITIMIDADE DA CONSTRUTORA AFASTADA. SOLIDARIEDADE DA CADEIA DE CONSUMO. DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. EXCEÇÃO PERCEBIDA. QUANTUM DE 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL PROPORCIONAL À COMPREENSÃO JURISPRUDENCIAL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO PARA MANTER A DECISÃO MONOCRÁTICA.**

1. A legitimidade, no caso de atraso na entrega de unidade imobiliária é analisada à lume do CDC, de modo que todos os envolvidos na cadeia de consumo podem ser demandados.

2. **É possível a cumulação de multa penal com lucros cessantes, desde que, delimitados em importes distintos e a cláusula penal seja insuficiente para reparar o dano.**

3. **O valor de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, por mês de atraso, a título de lucros cessantes, encontra-se proporcional à compreensão jurisprudencial.**

4. Recurso conhecido e desprovido, mantendo-se a Monocrática

Premissa recusada.

3º: Ato Ilícito e Danos Morais

Atraso na entrega da obra gera dano moral indenizável que reduzido de R\$ 15.000,00(quinze mil reais) para R\$ 10.000,00(dez mil reais) para adequação da razoabilidade necessária a não comportar outras digressões.

4º: Sucumbência Recíproca

Início o debate com os dizeres da súmula 326 do STJ, *in verbis*:

“Na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca”.

Afasta-se, portanto, a sucumbência recíproca quanto ao valor aplicado na condenação por danos morais onde, muito embora o Apelado tenha almejando R\$ 75.000,00(setenta e cinco mil reais) obteve na sentença R\$ 15.000,00(quinze mil reais) que reduzido para R\$ 10.000,00(dez mil reais).

Eis o entendimento do STJ acerca da matéria sob enfoque:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. JULGAMENTO DE PARCIAL PROCEDÊNCIA NO TRIBUNAL DE ORIGEM. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL SUFICIENTE. **SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONFIGURAÇÃO.** SEGUNDOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MANIFESTO PROPÓSITO PROTELATÓRIO. ADMISSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DE MULTA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não há que se falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC, e disposições correlatas, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia.

2. "A distribuição dos ônus sucumbenciais está relacionada com a quantidade de pedidos requeridos na demanda e o decaimento proporcional das partes em relação a cada pleito. O acolhimento de apenas um dos pedidos dentre dois realizados implica sucumbência recíproca" (REsp 1.646.192/PE, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 24.3.2017).

3. A jurisprudência desta Corte Superior entende devida a aplicação de multa nos segundos embargos de declaração opostos com o nítido caráter protelatório.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.983.586/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 24/6/2022.)O destaque é meu.

Cujo entendimento é seguido pela 2ª Turma de Direito Privado do TJPA conforme recente precedente:



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PEDIDO DE REFORMA QUANTO ÀS VERBAS SUCUMBENCIAIS. ALEGADA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONFIGURAÇÃO. ART. 86 DO CPC. CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ A SUCUMBÊNCIA É AFERIDA LEVANDO-SE EM CONTA A PROCEDÊNCIA OU NÃO DOS PEDIDOS POSTOS NA INICIAL. ASSIM, SE CADA LITIGANTE FOR EM PARTE VENCEDOR E VENCIDO, SERÃO RECÍPROCA E PROPORCIONALMENTE DISTRIBUÍDOS ENTRE ELES OS HONORÁRIOS E AS DESPESAS. PRECEDENTES DO STJ. DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL. CABÍVEL *IN CASU*. PEDIDO DE MINORAÇÃO DO *QUANTUM*. VERBA JÁ FIXADA NO PATAMAR MÍNIMO EM SENTENÇA. 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CAUSA. ART. 85, § 2º DO CPC. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO DO ART. 85, § 8º, DO CPC. PERCENTUAL MANTIDO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO (TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0019846-87.2017.8.14.0051 – Relator(a): LUANA DE NAZARETH AMARAL HENRIQUES SANTALICES – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 23/04/2024) . Negritei.

Premissa afastada a não dispensar maiores debates ante precedentes da 2ª Turma de Direito Privado do TJPA.

Assim sendo, quanto aos Recursos de Apelação Cível interpostos por **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e ORION INCORPORADORA LTDA**, tenho por conhecê-los e dar parcial provimento apenas para reduzir os danos morais indenizáveis de R\$ 15.000,00(quinze mil reais) para R\$ 10.000,00(dez mil reais), mantendo-se irretocável a objurgada em seus demais termos dado o acerto do raciocínio jurídico conforme precedentes da 2ª Turma de Direito Privado do TJPA.

Após o decurso do prazo recursal sem qualquer manifestação, certifique-se o trânsito em julgado e dê-se a baixa no PJE com a conseqüente remessa dos autos ao Juízo de origem para fins devidos.

É como voto.

Belém, data registrada no Sistema Pje.

DESEMBARGADORA MARGUI GASPAR BITTENCOURT

RELATORA

Belém, 05/12/2024



Este documento foi gerado pelo usuário 218.***.***-20 em 06/12/2024 09:19:07

Número do documento: 24120513331360200000023062597

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24120513331360200000023062597>

Assinado eletronicamente por: MARGUI GASPAR BITTENCOURT - 05/12/2024 13:33:13