



07/08/2025

Número: **0804310-24.2020.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE**

Última distribuição : **17/12/2024**

Valor da causa: **R\$ 37.549,30**

Processo referência: **0804310-24.2020.8.14.0301**

Assuntos: **Indenização por Dano Material**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (APELANTE)	MARINA GALLETTI SILVA (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO) GUSTAVO FREIRE DA FONSECA (ADVOGADO)
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES (APELANTE)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO) THIAGO MAHFUZ VEZZI (ADVOGADO)
PROGRESSO INCORPORADORA SPE LTDA (APELANTE)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO) THIAGO MAHFUZ VEZZI (ADVOGADO)
ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (APELANTE)	FABIO RIVELLI (ADVOGADO) THIAGO MAHFUZ VEZZI (ADVOGADO)
ELO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA (APELANTE)	MARINA GALLETTI SILVA (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO) GUSTAVO FREIRE DA FONSECA (ADVOGADO)
BRUNO MONTEIRO SIZO (APELADO)	EUCLIDES DA CRUZ SIZO FILHO (ADVOGADO) AMANDA JUNES DE SOUZA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28980023	06/08/2025 13:30	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0804310-24.2020.8.14.0301

APELANTE: ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, ELO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES, PROGRESSO INCORPORADORA SPE LTDA

APELADO: BRUNO MONTEIRO SIZO

RELATOR(A): Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE

EMENTA

EMENTA

Direito Civil. Agravo Interno em Apelação Cível. Atraso na entrega de imóvel. Lucros cessantes. Tema 970/STJ. Valor de mercado como base de cálculo. Recurso conhecido e desprovido.

I. CASO EM EXAME

Trata-se de Agravo Interno interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. e ELO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. contra decisão monocrática que, nos autos da Ação Indenizatória ajuizada por BRUNO MONTEIRO SIZO, manteve a condenação ao pagamento de lucros cessantes em razão de atraso na entrega de imóvel, afastando a preliminar de ilegitimidade passiva e rejeitando as teses defensivas das recorrentes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A controvérsia envolve:

- (i) saber se é cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes em hipótese de existência de cláusula penal contratual, à luz do Tema 970 do STJ; e
- (ii) saber se a base de cálculo para os lucros cessantes deve ser o valor total atualizado do imóvel ou apenas o montante efetivamente pago até o ajuizamento da ação.



III. RAZÕES DE DECIDIR

1. A condenação em lucros cessantes não se mostra cumulativa com cláusula penal, porquanto esta não foi aplicada, tendo o autor optado por pleitear unicamente a indenização compensatória.
2. A base de cálculo fixada como o valor atualizado do imóvel é compatível com a jurisprudência do STJ e reflete o potencial econômico do bem, não configurando enriquecimento sem causa.
3. A improcedência do recurso não autoriza, no caso concreto, a imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, por ausência de manifesta protelação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Agravo Interno conhecido e desprovido. Mantida a condenação em lucros cessantes com base no valor atualizado do imóvel. Não incidência de multa por litigância protelatória.

Tese firmada: “É lícita a opção do adquirente pela indenização por lucros cessantes, mesmo havendo cláusula penal contratual, não havendo *bis in idem* se esta não for cumulada. O valor de mercado do imóvel constitui base legítima para cálculo dos lucros cessantes.”

Vistos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em conhecer e negar provimento ao presente recurso de Agravo Interno em Apelação, à unanimidade de votos, para manter a decisão agravada, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exmo. Sr. Desembargador Constantino Augusto Guerreiro, na 25ª Sessão Ordinária da 1ª Turma de Direito Privado - Plenário Virtual, com início às 14h do dia 28/07/2025 e encerramento às 14h do dia 04/08/2025.

Belém/PA, datado e assinado eletronicamente.

Des. JOSÉ ANTONIO CAVALCANTE

Relator



RELATÓRIO

Vistos os autos.

Trata-se de recurso de **AGRAVO INTERNO** (ID. 17035733), interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e ELO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, contra decisão monocrática (ID. 16670511 [<https://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/Processo/ConsultaProcesso/Detalhe/listAutosDigitais.seam?idProcesso=130677&ca=b96c97963bd61daec5eeb9c96f141d5a87a0d14eb0b907b66fa4e85a4814cde5fae4ecbebc11c4646c8d635044557798&aba=J>]) que, nos autos da Ação Indenizatória por Danos Materiais, Lucros Cessantes e Danos Morais (Processo nº 0804310-24.2020.8.14.0301) ajuizada por BRUNO MONTEIRO SIZO, conheceu parcialmente e negou provimento à Apelação, rejeitando a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelas recorrentes e mantendo integralmente a sentença da 15ª Vara Cível e Empresarial de Belém, ao reconhecer a responsabilidade solidária das rés na relação de consumo, a presunção de prejuízo pelo atraso na entrega do imóvel e a razoabilidade do valor fixado a título de danos morais.

Em suas razões recursais de ID. 17035733, alegaram, em síntese, *error in judicando* por inadequação da decisão quanto à aplicação dos lucros cessantes, em afronta ao Tema 971 do STJ. Sustentam, ainda, que o juízo *a quo* e a Relatora teriam incorrido em equívoco ao determinar que a base de cálculo dos lucros cessantes fosse o valor total atualizado do imóvel, ao invés do valor efetivamente pago até o ajuizamento da demanda, o que violaria o disposto no art. 402 do Código Civil e ensejaria enriquecimento ilícito do compromissário comprador.

Pleiteiam, assim, o provimento do Agravo Interno, com a retratação da decisão monocrática e, alternativamente, a submissão do recurso à apreciação da Colenda 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal. Requerem, ainda, o prequestionamento explícito do art. 402 do Código Civil, para fins de eventual interposição de recursos aos Tribunais Superiores.

Instado a se manifestar, a parte agravada apresentou contrarrazões no



evento de ID. 17698897, sustentando a improcedência das alegações recursais, rechaçando a incidência do Tema 971 do STJ sob o fundamento de que não houve cumulação de lucros cessantes com cláusula penal contratual, mas mera opção pela indenização compensatória, diante do longo e injustificado atraso na entrega do imóvel. Ao final, requer a manutenção da decisão monocrática impugnada, com imposição de multa de 5% sobre o valor da causa em razão da interposição do Agravo Interno tido como protelatório.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. DESEMBARGADOR JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE, RELATOR:

1. Análise de Admissibilidade

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e comprovado recolhimento do preparo recursal. 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.**

Não havendo questões preliminares a serem enfrentadas, avanço à análise do mérito recursal.

2. Análise das razões recursais

Conforme relatado, o presente recurso de Agravo Interno foi interposto em face de decisão monocrática que negou provimento à Apelação dos agravantes, mantendo inalterada a sentença de 1º grau.

O cerne do presente Agravo Interno reside em duas questões: (i) a suposta impossibilidade de condenação em lucros cessantes frente à existência de cláusula penal



(Tema 971/STJ); e (ii) a incorreção da base de cálculo utilizada para a referida indenização.

2.1 Da Alegada Impossibilidade de Condenação em Lucros Cessantes

As Agravantes invocam a tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 971 para afastar a sua condenação ao pagamento de lucros cessantes. Contudo, o fazem de maneira equivocada.

Primeiramente, o Tema 971/STJ trata da possibilidade de inversão, em desfavor da construtora, da cláusula penal estipulada exclusivamente para o inadimplemento do adquirente. O tema que, de fato, veda a cumulação de lucros cessantes com cláusula penal é o Tema 970/STJ, cuja tese é a seguinte:

"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."

A vedação, como se vê, refere-se à cumulação dos dois institutos, ou seja, à dupla condenação pelo mesmo fato gerador (a mora na entrega do imóvel), o que configuraria *bis in idem*.

No caso dos autos, a sentença de primeiro grau, mantida pela decisão monocrática, condenou as Agravantes ao pagamento exclusivamente dos lucros cessantes. Em nenhum momento foi determinada a aplicação cumulativa da cláusula penal contratual. O Agravado, como parte lesada, optou por pleitear a indenização por lucros cessantes, por entendê-la mais benéfica ou adequada, abrindo mão da cláusula penal.

Essa escolha é perfeitamente lícita. A jurisprudência do próprio STJ (STJ - AgInt no REsp: 1912386 SP 2020/0336172-5, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 26/04/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/04/2021), ao interpretar os Temas 970 e 971, já pacificou que, diante das duas opções (cláusula penal ou lucros cessantes), deve prevalecer a que for mais favorável ao consumidor, ou pode este escolher qual delas executar, não sendo possível é o recebimento de ambas.

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS



MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA . ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. O MAGISTRADO JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS DECLARADO CONFIGURADA A MORA A PARTIR DE DEZEMBRO/2014; DETERMINANDO A APLICAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR, SOBRE O SALDO DEVEDOR; CONDENANDO AO PAGAMENTO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES EM 1% (UM POR CENTO) SOBRE O VALOR DO IMÓVEL ATÉ O “HABITE-SE”; CONDENANDO AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS EM R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS); CONDENANDO AO PAGAMENTO DAS CUSTAS E DESPESAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS NO PERCENTUAL 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA . MANTIDA A ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO. OPÇÃO ENTRE A CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES A CARGO DO ADQUIRENTE. REDUÇÃO DO PERCENTUAL DE LUCROS CESSANTES PARA 0,5% (MEIO POR CENTO) MANTENDO-SE A BASE DE CÁLCULO COMO O VALOR DO IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO E FIXADO EM VALOR RAZOÁVEL . SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I – Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada, uma vez que a Construtora Leal Moreira, além de sócia da Incorporadora Berlim, figura nos documentos e e-mails relativos ao contrato de promessa de compra e venda objeto do presente processo.

II - Manutenção da alteração do índice de correção do saldo devedor para o mais benéfico ao consumidor .

III – Conforme entendimento jurisprudencial já pacificado, a opção pelo recebimento da multa ou dos lucros cessantes compete ao adquirente, sendo, portanto, cabível a condenação pelos lucros cessantes ao invés da inversão da cláusula penal.

IV –Descabida é a justificativa de que a parte autora não pagou integralmente o imóvel e por isso não faria jus a integralidade dos lucros cessantes, considerando que a razão do pagamento desse tipo de indenização é compensar os valores que o adquirente do imóvel poderia aferir com seu aluguel, uma vez que, tratando-se do valor adimplido, claramente, a verba não é suficiente a cobrir aluguel de um imóvel do mesmo padrão.

V – Redução do percentual aplicado a título de lucros cessantes para adequação ao parâmetro adotado por esta Corte de Justiça, mantendo-se a base de cálculo como o valor do contrato/imóvel.

VI – Acerca dos danos morais, verifico que o consumidor, sofreu com o atraso na entrega do empreendimento por tempo considerável, o que não pode ser considerado mero dissabor, estando o quantum estipulado pelo juízo de piso dentro dos critérios da razoabilidade e proporcionalidade .

VII- Recurso conhecido e parcialmente provido, para reduzir o percentual de lucros cessantes para o patamar de 0,5%, mantendo a sentença atacada nos demais termos.



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C COBRANÇA DE LUCROS CESSANTES C/C DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. DEVOLUÇÃO. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. VALOR INDENIZATÓRIO RAZOÁVEL. SALDO DEVEDOR. CONGELAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE.

1. Apelação Cível objetivando a reforma da sentença que julgou procedentes os pedidos para condenar a ré ao pagamento de danos materiais equivalente ao pagamento de aluguel mensal e danos morais no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), bem como a não correção do saldo devedor e julgar improcedente o pedido na reconvenção de troca de índice de correção monetária para o IGP-M;
2. Lucros cessantes devidos em razão do retardo na entregado imóvel, tendo em vista que tal demora impossibilita o adquirente de fruir do bem, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador, mesmo não comprovada a finalidade negocial da transação;
- 3 . Ocorrência do dano moral, por não se tratar de mero dissabor e sim de atraso significativo na entregado imóvel. Valor da indenização fixado em R\$13.000,00 (treze mil reais) não se mostra excessivo, mas sim razoável;
4. São devidas indenizações por lucros cessantes em razão da demora injustificada na entregado imóvel;
- 5 . Impossibilidade de congelamento do saldo devedor. Tema STJ 996;
6. Recurso conhecido e provido parcialmente.

Tese de julgamento: “ 1 . O atraso na entrega da obra gera dano moral e lucros cessantes. 2. Impossibilidade de congelamento do saldo devedor, mesmo havendo atraso na entrega do imóvel.”

Dispositivos relevantes citados: Art . 85, § 11º do CPC e 86, Parágrafo único do CPC.

Jurisprudência relevante citada: STJ - AgInt no REsp: 1737415 SP 2018/0098024-9, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 24/09/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/09/2019; STJ - Tema 970 e 996; AgInt no REsp 1939956/RJ, Agravo Interno no Recurso Especial 2021/0158581-7, Relator Ministro Paulo de



(TJ-PA - APELAÇÃO CÍVEL: 00408306520108140301 23195296, Relator: JOSE TORQUATO ARAUJO DE ALENCAR, Data de Julgamento: 11/11/2024, 1ª Turma de Direito Privado)

Portanto, não havendo condenação cumulativa, não há violação ao Tema 970/STJ. A decisão monocrática, ao manter a condenação em lucros cessantes, não incorreu no *error in judicando* apontado.

2.2 Da Base de Cálculo dos Lucros Cessantes

Superado o primeiro ponto, as Agravantes pedem, subsidiariamente, que a base de cálculo dos lucros cessantes seja o montante dos valores efetivamente pagos pelo comprador, e não o valor atualizado do imóvel.

Também aqui, a pretensão recursal vai de encontro à jurisprudência consolidada e à própria natureza do instituto.

Os lucros cessantes, na hipótese de atraso na entrega de imóvel, representam aquilo que o comprador "razoavelmente deixou de lucrar" (art. 402, CC), ou seja, os frutos que o bem poderia ter gerado se tivesse sido entregue na data determinada, como, por exemplo, os aluguéis.

O valor de um aluguel de mercado não é calculado com base no quanto o proprietário já pagou pelo imóvel, mas sim com base no **valor de mercado do próprio bem**.

Assim, a única base de cálculo que recompõe integralmente o dano sofrido pelo adquirente é o valor atualizado do imóvel, pois reflete seu potencial econômico. Adotar os valores pagos criaria uma situação ilógica e insuficiente, que não indenizaria o dano em sua plenitude.

O Superior Tribunal de Justiça já sedimentou este entendimento:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS . ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. BASE DE CÁLCULO. **PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL**. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS . SÚMULA N.º 7 DO STJ. APLICAÇÃO



DA PENA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. IMPOSSIBILIDADE . AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ. 2. No caso, o acolhimento da tese recursal de que o aluguel fixado em 0,5% sobre o valor do imóvel seria desarrazoado, e ensejaria o enriquecimento sem causa da parte recorrida, encontra óbice na Súmula n.º 7 do STJ . 3. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação da multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorre na hipótese. 4. Agravo interno não provido .

(STJ - AgInt no REsp: 2015049 PA 2022/0223697-0, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 21/08/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/08/2023)

Dessa forma, a decisão monocrática, ao manter a base de cálculo fixada na sentença (0,5% sobre o valor atualizado do imóvel), aplicou corretamente o direito e a jurisprudência dominante, não havendo qualquer reparo a ser feito.

2.3 Da Multa do Art. 1.021, § 4º, do CPC

O Agravado pleiteia a condenação das Agravantes ao pagamento da multa processual por interposição de recurso manifestamente improcedente.

A referida multa tem caráter punitivo e pedagógico, visando coibir o uso de recursos com intuito meramente protelatório ou que se oponham a entendimento já pacificado.

No caso, as teses das Agravantes, embora não acolhidas, versam sobre a interpretação de temas repetitivos, sendo matéria recorrente no Judiciário. Ainda que o recurso se mostre improcedente, não vislumbro o dolo processual ou a má-fé necessários para caracterizá-lo como "manifestamente" protelatório, a justificar a aplicação da penalidade. Por essa razão, indefiro o pedido de aplicação da multa.

Desta forma, a manutenção integral da decisão monocrática é medida que se impõe, porquanto alinhada com as provas dos autos, com a legislação aplicável e com a jurisprudência pacífica, não havendo no presente agravo qualquer argumento novo capaz de infirmar seus fundamentos.



CONCLUSÃO

Assim, pelos motivos expostos, **CONHEÇO** o recurso de Agravo Interno interposto, todavia, **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo integralmente a decisão monocrática ora agravada.

É o voto.

Belém, data registrada no sistema.

Desembargador **JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE**

Relator

Belém, 06/08/2025

