



07/08/2025

Número: **0857352-22.2019.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **08/01/2024**

Valor da causa: **R\$ 228.735,00**

Processo referência: **0857352-22.2019.8.14.0301**

Assuntos: **Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Material**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
PORTO QUALITY EMPREENDIMENTOS, COMPRA E VENDA DE IMOVEIS LTDA (APELANTE)	THIAGO ARAUJO PINHEIRO MENDES (ADVOGADO) PATRYCIA CORREIA POUSAS DE ANDRADE (ADVOGADO)
MB CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (APELANTE)	THIAGO ARAUJO PINHEIRO MENDES (ADVOGADO) PATRYCIA CORREIA POUSAS DE ANDRADE (ADVOGADO)
CECILIA PAES NORAT (APELADO)	ELLEN LARISSA ALVES MARTINS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28937311	06/08/2025 11:23	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0857352-22.2019.8.14.0301

APELANTE: PORTO QUALITY EMPREENDIMENTOS, COMPRA E VENDA DE IMOVEIS LTDA,
MB CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

APELADO: CECILIA PAES NORAT

RELATOR(A): Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MULTA CONTRATUAL. DANO MORAL. REDUÇÃO DO QUANTUM. EXCLUSÃO DE LUCROS CESSANTES. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

Recurso de apelação interposto por empresas rés em ação de indenização por danos materiais, lucros cessantes e danos morais, em razão de atraso superior a cinco anos na entrega de imóvel adquirido na planta. Sentença de parcial procedência que condenou os réus ao pagamento de cláusula penal moratória e de indenização por dano moral, afastando a cumulação com lucros cessantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a empresa MB Capital possui legitimidade passiva na relação contratual; (ii) saber se o atraso na entrega do imóvel pode ser justificado por força maior (pandemia de COVID-19); (iii) saber se é válida a cláusula penal contratual aplicada; (iv) saber se o valor da indenização por dano moral deve ser reduzido; (v) saber se há bis in idem na condenação cumulativa por cláusula penal e lucros cessantes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. MB Capital é parte legítima, diante da configuração de grupo econômico com a co-ré Porto Quality e da atuação conjunta na promoção e execução do empreendimento. Aplicação do art. 7º, parágrafo único, do CDC.
4. Inexistência de nexo entre a pandemia de COVID-19 e o inadimplemento, dado que o prazo contratual já havia expirado antes da decretação oficial do estado de calamidade pública.
5. A cláusula penal contratual é válida e aplicável nos termos dos arts. 389, 395 e 408 a 410 do Código Civil. Multa devida desde o término do prazo contratual até a expedição do “habite-se”, em 29/02/2024.



6. Dano moral caracterizado pelo longo atraso e pela frustração do legítimo projeto de vida da autora. Redução do valor da indenização de R\$ 15.000,00 para R\$ 10.000,00, conforme precedentes desta Corte.

7. Inexistência de bis in idem, pois a sentença não reconheceu o pedido de lucros cessantes, limitando-se à cláusula penal moratória e ao dano moral, de natureza distinta.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso conhecido e parcialmente provido para reduzir o valor da indenização por dano moral para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e fixar o termo final da cláusula penal contratual em 29/02/2024, mantendo-se a sentença nos demais termos.

Tese de julgamento:

1. Integra o polo passivo da demanda, com legitimidade, a empresa que, embora não contratante direta, participa do mesmo grupo econômico e atua de forma conjunta na incorporação e comercialização do empreendimento.

2. A cláusula penal moratória pode ser aplicada de forma autônoma, desde que não cumulada com lucros cessantes, sendo cabível a indenização por dano moral quando o inadimplemento frustra legítimas expectativas do consumidor.

dispositivos relevantes citados: CC, arts. 389, 393, 395, 408 a 410; CDC, arts. 6º, VI, e 7º, parágrafo único.

jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo nº 970; TJPA, Ap. Cív. nº 0802012-49.2017.8.14.0015; Ap. Cív. nº 0013352-55.2014.8.14.0006.

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Apelação interposto por PORTO QUALITY EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA e MB CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA contra a sentença proferida nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais, Lucros Cessantes e Danos Morais, movida por CECÍLIA PAES NORAT, que tramitou perante a 10ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/PA., com a seguinte parte dispositiva:

"Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido da autora para condenar os réus a pagarem à autora: - a pena convencional mensal fixada no item 8.3, desde o esgotamento do prazo de tolerância até a data da efetiva entrega do imóvel, observando que os valores devem ser atualizado pelo IGPM e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação (constituição em mora); - uma indenização por dano moral no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais) acrescida de correção monetária pelo IGP M a partir da data da fixação e juros de mora de 1% ao mês desde o evento danoso (fim do prazo contratual), consequentemente, julgo extinto o presente processo com resolução de mérito, na forma do art. 487, inciso I do Código de Processo Civil.

Condeno, ainda, as partes a pagarem as custas e despesas processuais, assim como, os honorários de sucumbência que arbitro em 10% (dez por cento) do valor da condenação, na proporção de 20% (vinte por



Em suas razões os recorrentes alegam, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da empresa MB Capital, por não ter firmado o contrato objeto da lide, e sustenta que sua inclusão somente seria cabível mediante desconsideração da personalidade jurídica, não arguida ou demonstrada, no mérito, afirmam que o atraso na entrega do imóvel decorreu de força maior, notadamente dificuldades operacionais e a pandemia de COVID-19, o que afastaria a penalidade contratual e a indenização por danos morais, sustentam, ainda, que não ficou comprovado qualquer efetivo dano moral ou material, sendo indevida a cumulação de cláusula penal com lucros cessantes, por configurar bis in idem.

Requerem, ao final, a reforma total da sentença, com a improcedência dos pedidos, ou, subsidiariamente, a exclusão da MB Capital da lide.

Contrarrazões apresentadas, pugnando pela manutenção integral da sentença recorrida.

Posteriormente, foi noticiada a superveniência da expedição do "habite-se" do imóvel, datado de 29 de fevereiro de 2024, conforme petição de ID 22444906, com o pedido das recorrentes para que, caso não reformada a condenação, seja fixado este marco como termo final da indenização por lucros cessantes.

Coube-me o feito por distribuição.

É o relatório.

Inclua-se o feito na sessão de julgamento do plenário virtual.

Belém, data registrada no sistema.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

VOTO

VOTO

1. Juízo De Admissibilidade.

Presentes os pressupostos de sua admissibilidade, **conheço** do recurso de apelação.

2. Razões do Recurso.



A insurgência recursal versa sobre: a suposta ilegitimidade passiva da empresa MB Capital Investimentos e Participações Ltda, a responsabilização das rés pelo atraso na entrega do imóvel, a condenação à multa contratual e à indenização por dano moral e a ocorrência de *bis in idem*, sob alegação de cumulação indevida entre cláusula penal e lucros cessantes.

2.1- Da legitimidade passiva da MB Capital.

A recorrente MB Capital alega que não integrou o contrato de promessa de compra e venda firmado com a parte autora, razão pela qual sustenta ausência de legitimidade passiva ad causam.

A preliminar, contudo, não merece acolhimento.

Comprova-se nos autos que a empresa recorrente MB Capital, embora não signatária do contrato, integra o mesmo grupo econômico da co-ré Porto Quality e atuou ostensivamente na divulgação, promoção e incorporação do empreendimento imobiliário, constando inclusive sua logomarca em materiais publicitários e no site institucional da obra.

Consoante a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, nas relações de consumo, como é o caso dos autos, a responsabilidade das empresas integrantes do mesmo grupo econômico é solidária, mesmo que apenas uma delas tenha formalmente contratado com o consumidor.

Essa interpretação decorre do art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor:

"Parágrafo único. Havendo mais de um responsável pela ofensa ao direito do consumidor, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos."

Destarte, presente a atuação integrada e o nexo de responsabilidade decorrente da relação de consumo, a MB Capital é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda.

2.2- Da responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel.

A promessa de compra e venda firmada previa o prazo de 42 meses, prorrogável por mais 180 dias, para entrega do imóvel. Considerando o termo inicial contratual de dezembro de 2014, o prazo final para a entrega expirou em janeiro de 2019.

A entrega da obra, todavia, somente se consumou com a emissão do "habite-se" em 29 de fevereiro de 2024, conforme documento superveniente juntado pelas próprias rés.

A tentativa das recorrentes de justificar o atraso com base na pandemia de COVID-19 não se sustenta. Isso porque a pandemia foi oficialmente reconhecida em março de 2020, ou seja, mais de um ano após o vencimento do prazo contratual com a tolerância. Assim, ausente o nexo de causalidade entre o suposto evento de força maior e o inadimplemento contratual.

Nos termos do art. 393 do Código Civil, somente se admite a exclusão de responsabilidade nos casos de caso fortuito ou força maior comprovadamente imprevisíveis e inevitáveis, o que não se verifica na espécie.

2.3- Da cláusula penal moratória (Cláusula 8.3).

A cláusula penal prevista no item 8.3 do contrato celebrado entre as partes estabelece a incidência de multa moratória equivalente a 0,3% do valor do imóvel por mês de atraso, a contar do término do prazo contratual (já acrescido da tolerância de 180 dias).

Tal estipulação encontra respaldo nos artigos 389, 395, 408 a 410 do Código Civil, os quais conferem



validade à cláusula penal como forma antecipada de liquidação de perdas e danos. No âmbito dos contratos de adesão em incorporação imobiliária, tal cláusula é amplamente reconhecida pelos tribunais superiores como mecanismo legítimo de coerção ao cumprimento contratual e de proteção do consumidor.

Art. 408, CC: *"Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora."*

Não se exige, para sua exigibilidade, a demonstração de prejuízo efetivo, pois a cláusula penal assume caráter substitutivo da indenização ordinária.

Assim, não há qualquer vício na aplicação da cláusula penal pelo juízo de origem, razão pela qual sua condenação deve ser integralmente mantida, por não comportar reforma. Trata-se de consequência contratual legítima e proporcional ao inadimplemento prolongado verificado nos autos.

Deve, entretanto, ser delimitado o termo final da incidência da cláusula penal, em razão de fato superveniente devidamente comprovado pelas próprias rés, qual seja, a expedição do "habite-se" em 29 de fevereiro de 2024, data que marca a efetiva entrega da unidade.

Portanto, mantém-se a condenação das rés à multa contratual nos termos pactuados, fixando-se como limite temporal para sua incidência o dia 29/02/2024.

2.4- Do dano moral.

A jurisprudência consolidada reconhece que o atraso injustificado e prolongado na entrega de imóvel adquirido na planta ultrapassa o mero aborrecimento cotidiano, especialmente quando compromete o planejamento pessoal ou profissional do consumidor.

No caso concreto, a autora alegou que pretendia utilizar o imóvel para o exercício de sua atividade como médica, o que demonstra a relevância funcional da unidade para seu projeto de vida. A mora contratual, que ultrapassou cinco anos, frustrou essa legítima expectativa, razão pela qual é cabível o reconhecimento do dano moral, nos termos do art. 186 do Código Civil e do art. 6º, VI, do Código de Defesa do Consumidor.

A sentença fixou a indenização em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Todavia, em atenção aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e vedação ao enriquecimento sem causa, entendo que o valor deve ser reduzido para R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Tal quantia reflete o entendimento consolidado da 2ª Turma de Direito Privado deste Tribunal de Justiça, que, em casos semelhantes de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, tem fixado o quantum indenizatório no patamar de R\$ 10.000,00, como medida suficiente para reparar o dano sem configurar penalização desproporcional ao fornecedor.

Confira-se:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. CARACTERIZADO. QUANTUM FIXADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO."
(TJPA – Ap. Cív. nº 0802012-49.2017.8.14.0015 - ALEX PINHEIRO CENTENO – 2ª Turma de Direito Privado)



"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO A AUTORA. APELAÇÃO APRESENTADA PELA EMPRESA DEMANDADA. DANO MORAL. EXISTENTE. ATRASO NA OBRA. OCORRÊNCIA. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSOU O MERO DISSABOR. DANO MORAL. CARACTERIZADO. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. MEDIDA CABÍVEL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (TJPA – Ap. Cív. – 0013352-55.2014.8.14.0006 - GLEIDE PEREIRA DE MOURA - 2ª Turma de Direito Privado)

Diante disso, adequa-se a indenização ao patamar de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em harmonia com a orientação reiterada desta Turma Julgadora.

2.5- Da alegação de *bis in idem* (Tema 970/STJ).

As recorrentes sustentam que a sentença incorreu em *bis in idem* ao condená-las ao pagamento cumulativo da cláusula penal moratória prevista no item 8.3 do contrato e dos lucros cessantes requeridos na petição inicial, sob o argumento de que ambas as verbas indenizatórias teriam por finalidade compensar o mesmo inadimplemento contratual, o atraso na entrega do imóvel.

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo nº 970, firmou a seguinte tese:

"A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação. Por isso, é indevida a cumulação com lucros cessantes, sob pena de bis in idem."

Esse entendimento decorre da função substitutiva da cláusula penal moratória, que atua como antecipação convencionada das perdas e danos (art. 409 do Código Civil), especialmente nos contratos imobiliários, em que é usual a fixação de valor mensal como penalidade pelo descumprimento do prazo de entrega.

Entretanto, é necessário esclarecer que a própria sentença recorrida afastou expressamente a cumulação entre essas duas verbas. O pedido de lucros cessantes no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, formulado pela autora na petição inicial, foi rejeitado pela magistrada de origem, que limitou a condenação à multa contratual prevista na cláusula 8.3 (no valor fixo de R\$ 686,20 por mês de atraso), além da indenização por dano moral.

Logo, não houve, na decisão recorrida, cumulação entre lucros cessantes e cláusula penal, razão pela qual não se verifica violação ao Tema 970 do STJ. A tese repetitiva é relevante como diretriz interpretativa, mas não se aplica à hipótese fática dos autos, uma vez que a condenação se deu exclusivamente com base na cláusula penal contratual, afastando qualquer duplicidade indenizatória.

Ademais, cumpre destacar que a indenização por dano moral, também reconhecida na sentença, possui natureza jurídica completamente distinta, voltada à reparação de prejuízos extrapatrimoniais sofridos pela autora em razão da frustração prolongada de sua expectativa, não se confundindo com as verbas de natureza patrimonial (lucros cessantes ou cláusula penal moratória). Por essa razão, não é atingida pela vedação do Tema 970.

Portanto, afasta-se a alegação de *bis in idem* suscitada pelas rés, por inexistir, na sentença, qualquer cumulação de verbas com a mesma causa e finalidade indenizatória.

3. Parte dispositiva.



Ante todo o exposto, **CONHEÇO** a Apelação e lhe **DOU PARCIAL PROVIMENTO**, tão somente, para reduzir o *quantum* a ser pago a título de danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mantendo, no mais, a sentença por seus próprios fundamentos, e fixando o termo final da cláusula penal contratual no dia 29 de fevereiro de 2024, data da emissão do “habite-se”.

Mantenho o restante da sentença.

É o voto.

Belém,

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

Belém, 05/08/2025

