



29/08/2025

Número: **0010252-46.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

Última distribuição : **21/05/2024**

Valor da causa: **R\$ 145.369,26**

Processo referência: **0010252-46.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Interpretação / Revisão de Contrato**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
IMPERIAL INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA (APELANTE)	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
SUELY SAYURI YAMAKAWA (APELADO)	CLAUBER HUDSON CARDOSO DUARTE (ADVOGADO) DANIEL KONSTADINIDIS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
29531535	28/08/2025 01:47	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0010252-46.2015.8.14.0301

APELANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA, IMPERIAL INCORPORADORA LTDA

APELADO: SUELY SAYURI YAMAKAWA

RELATOR(A): Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0010252-46.2015.8.14.0301

APELANTES: Construtora Leal Moreira Ltda. e Imperial Incorporadora Ltda.

ADVOGADOS DOS APELANTES: Eduardo Tadeu Francez Brasil; Sandy Victória do Nascimento Camelo

APELADA: Suely Sayuri Yamakawa

ADVOGADOS DA APELADA: Daniel Konstadinidis ; Clauber Hudson Cardoso Duarte

RELATORA: Desa. Gleide Pereira de Moura

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. APLICADO NA MARGEM DE 0,5% SOBRE O VALOR DO CONTRATO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM REDUZIDO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I – Alegação de ilegitimidade passiva afastada, pois construtora e incorporadora atuaram conjuntamente, caracterizando responsabilidade solidária (CDC, arts. 7º e 25, § 1º).

II – Lucros cessantes presumidos e caracterizados, Percentual na margem mensal de 0,5% sobre o valor do contrato.

III – Danos morais caracterizados, pois o atraso na entrega do imóvel ultrapassou



o mero inadimplemento. Quantum reduzido para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por atender aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

IV – Recurso parcialmente provido para reduzir os danos morais, mantendo-se a sentença em seus demais termos.

RELATÓRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0010252-46.2015.8.14.0301

APELANTES: Construtora Leal Moreira Ltda. e Imperial Incorporadora Ltda.

ADVOGADOS DOS APELANTES: Eduardo Tadeu Francez Brasil; Sandy Victória do Nascimento Camelo

APELADA: Suely Sayuri Yamakawa

ADVOGADOS DA APELADA: Daniel Konstadinidis ; Clauber Hudson Cardoso Duarte

RELATORA: Desa. Gleide Pereira de Moura

RELATÓRIO

A autora alegou na inicial que realizou contrato de promessa de compra e venda de unidade 2003 , torre Vitta Home, e o prazo de conclusão da obra deveria ter ocorrido em setembro de 2013, estando a construtora em atraso, fazendo jus aos lucros cessantes, não devendo-se aplicar o prazo de tolerância, e ainda requereu indenização por danos morais e ainda o congelamento da correção pelo INPC e juros , congelando-se o valor das chaves até a data da efetiva entrega.

Foi deferida parcialmente a tutela provisória de urgência para pagamento de aluguéis mensais em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) sob pena de multa de R\$5.000 (cinco mil reais) para cada descumprimento.

Em sede de agravo de instrumento (0009492-93.2016.8.14.0000) ficou definido os aluguéis na faixa de 0,5% sobre o valor contratual.

Em contestação, alegaram as construtoras inépcia da petição inicial, ilegitimidade passiva da construtora Leal Moreira Ltda, inexistência de ato ilícito e do dever de indenizar, em razão da excludente de responsabilidade em decorrência de problemas no ramo da construção como greve de operários, havendo a incidência de caso fortuito. Mencionou a impossibilidade de inversão do ônus da prova. Ressaltou o cabimento da aplicabilidade do prazo de tolerância pactuado. Afirmou ser incabível o



congelamento do saldo devedor. Mencionou que quando ambas as partes estão inadimplentes é incabível os lucros cessantes e ainda que o patamar aceitável seria de 0,5% sobre o valor pago. Frisou a inexistência de danos morais.

Na sentença, condenou as requeridas de forma solidária a pagar lucros cessantes no patamar 0,5% sobre o valor do imóvel, não podendo ultrapassar o limite mensal de R\$2.500,00, a contar de 14/03/2014 até a efetiva entrega do imóvel. Condenou em danos morais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Aplicou o índice de correção o INCC até a data em que o imóvel deveria ser entregue (14/03/2014) a partir dessa data passa a ser aplicado o IPCA, salvo se o INCC for menor. Condenou as requeridas ao pagamento de custas e honorários em 10% sobre o valor da condenação.

A apelação interposta por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. e IMPERIAL INCORPORADORA LTDA., visa impugnar a sentença que julgou parcialmente procedente os pedidos da autora. As Apelantes sustentam, em síntese, a ilegitimidade passiva da Construtora Leal Moreira Ltda., a aplicabilidade do Tema 971 do STJ para que a cláusula penal moratória substitua os lucros cessantes, a inadequação da base de cálculo adotada para os lucros cessantes (devendo esta ser limitada ao valor efetivamente pago, e não ao valor total do imóvel), a fixação da data de expedição do “habite-se” como marco final da incidência dos lucros cessantes, e a inexistência de dano moral diante da ausência de comprovação de abalo à esfera extrapatrimonial da autora ou sua redução. Pugnam, assim, pela reforma integral da sentença.

Foram apresentadas contrarrazões, pugnando pela manutenção da sentença.

É o relatório.

À secretaria, para inclusão em pauta de julgamento, pelo plenário virtual.

Belém, de de 2025.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATORA

VOTO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0010252-46.2015.8.14.0301

APELANTES: Construtora Leal Moreira Ltda. e Imperial Incorporadora Ltda.



ADVOGADOS DOS APELANTES: Eduardo Tadeu Francez Brasil; Sandy Victória do Nascimento Camelo
APELADA: Suely Sayuri Yamakawa
ADVOGADOS DA APELADA: Daniel Konstadinidis ; Clauber Hudson Cardoso Duarte
RELATORA: Des. Gleide Pereira de Moura

VOTO

Buscam os recorrente a reforma da sentença em suma para reconhecer a ilegitimidade passiva da construtora Leal Moreira, para afastar os lucros cessantes e seja considerada a multa contratual em razão da mora para a entrega da unidade habitacional, para que os lucros cessantes se mantido, seja arbitrado em 0,5% do valor pago pela autora, e ainda pedem o afastamento ou redução dos danos morais.

Primeiramente, os elementos dos autos indicam claramente que as duas empresas estiveram juntas na realização do empreendimento, o que caracteriza a responsabilidade solidária entre elas.

Sobre a questão, vejamos:

"EMENTA APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESFAZIMENTO DE RELAÇÃO CONTRATUAL, DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS C/C REEMBOLSO DE PARCELAS ADIMPLIDAS, REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS APELANTES QUE INTEGRAM MESMO GRUPO ECONÔMICO – PARCERIA ECONÔMICA – SOLIDARIEDADE – ART. 7º E ART. 25, §1º DO CDC – PRELIMINAR REJEITADA – MÉRITO – ATRASO DE OBRA – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – RESCISÃO POR CULPA DAS CONSTRUTORAS – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELA EMPRESA AUTORA – SÚMULA 543 DO STJ – JUROS DE MORA – RESPONSABILIDADE DE NATUREZA CONTRATUAL – INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO – ART. 405 DO CÓDIGO CIVIL E DO ART. 240 DO CPC – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – INOCORRÊNCIA – DECAIMENTO MÍNIMO DO APELADO – MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS – ART. 85, §11 DO CPC – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Preliminar de Ilegitimidade Passiva 1 – Contrato de compra e venda do imóvel firmado entre as partes (ID. 8843682), onde além da incorporadora Plaza Sppd Empreendimentos Ltda., constam ainda como vendedoras as construtoras Marko Engenharia e Comércio Imobiliário Ltda e Quality Empreendimentos e Participações Ltda., que, compõe o mesmo grupo econômico.2 – Desse modo, ainda que a incorporadora Plaza Sppd Empreendimentos Ltda., seja a responsável direta pelo empreendimento, é indubitável que as demais apelantes atuaram em parceria econômica, emprestando seu nome no mercado com escopo de alavancar as vendas, não havendo que se falar em ilegitimidade passiva ad causam, na hipótese. Preliminar Rejeitada. Mérito3 – No que concerne à



rescisão do contrato firmado entre as partes, resta assente que tal rescisão ocorre por culpa exclusiva da construtoras, conclusão que tem base na confirmação dos fatos declinados alhures, consequência de **atraso** para a entrega do imóvel adquirido, impondo-se o retorno das partes ao *status quo ante*, como forma de primar a boa-fé objetiva.4 – Cumpre destacar, que o Superior Tribunal de Justiça sumulou entendimento (Súmula 543) no sentido de que sendo a rescisão oriunda de culpa exclusiva do vendedor, no caso em tela as apelantes, a restituição das parcelas pagas devem ser no valor integral.5 – Acerca dos juros moratórios sobre o valor a ser devolvido ao autor, tem-se que, em razão da existência de relação contratual, incidem a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil e do art. 240 do CPC. 6 – Quanto a distribuição dos ônus sucumbenciais, verifica-se que a empresa autora/apelante logrou êxito na maior parte dos seus pedidos, bem assim nos pleitos principais, quais sejam, no reconhecimento do atraso da obra; na rescisão do contrato por culpa da construtoras requeridas/apelantes e na restituição integral dos valores pagos, sucumbindo apenas quanto ao pedido de danos morais, restando caracterizado seu decaimento mínimo.7 – Por fim, mantida *in totum* a sentença testilhada em decorrência do desprovemento integral do recurso de apelação em exame, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios fixados na origem, em observância ao §11 do art. 85 do CPC, passando esse ao percentual de 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação.8 – Recurso de Apelação Conhecido e Desprovido, mantendo-se a sentença vergastada em todos os seus termos.8.1 – Outrossim, em observância ao §11 do art. 85 do CPC, majoro os honorários advocatícios para o importe de 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação.(Processo 0828083-06.2017.8.14.0301, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2022-08-02, Publicado em 2022-08-10)

O princípio da boa-fé objetiva, que norteia as relações contratuais, impõe a responsabilidade das duas empresas pelo cumprimento das obrigações assumidas no contrato. A alegação de ilegitimidade passiva, portanto, deve ser afastada

Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano.

Nesse sentido, segue o julgado:

CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO.

1. Ação de indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 11.07.2012. Agravo em Recurso especial atribuído ao gabinete em 25.08.2016.

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorrentes.



3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial.
4. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.
5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
- 6. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.**
6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido.
(REsp 1633274/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 14/11/2016)

Portanto, os lucros cessantes são devidos pela frustração do uso e gozo do bem, além da perda de oportunidade de exploração econômica do imóvel, seja como moradia ou investimento, não havendo que se falar em sua exclusão, considerando que a inversão da multa moratória de 2% sobre o valor do principal não serviria para a mesma finalidade, sendo no presente caso mais apropriado que se aplique os lucros cessantes.

Nesse sentido, vejamos:

I - APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. II - PRELIMINARES DE NULIDADE DA SENTENÇA. II.1 - DECISÃO SURPRESA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA SE MANIFESTAR SOBRE TESE FIXADA EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. VIOLAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. II.2 - PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. SENTENÇA QUE NÃO ESPELHA OS PEDIDOS INICIAIS. EQUÍVOCO NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. II.3 - VÍCIOS NÃO CONFIGURADOS. PRELIMINARES DE NULIDADE REJEITADAS. SENTENÇA HÍGIDA. III - MÉRITO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL APÓS ULTRAPASSADO O PRAZO DE TOLERÂNCIA. III.1 - CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ESTIPULAÇÃO VÁLIDA. PRESTAÇÃO COMPLEXA. ABUSIVIDADE NÃO VERIFICADA. III.2 - CLÁUSULA PENAL. NATUREZA JURÍDICA QUE INDEPENDE DA DENOMINAÇÃO A ELA ATRIBUÍDA, DE MORATÓRIA OU COMPENSATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. III.3 - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL PROMETIDO À VENDA. PREJUÍZO RECONHECIDO AOS CONSUMIDORES/ADQUIRENTES. PRINCÍPIO DA REPARAÇÃO INTEGRAL DO DANO. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO PELO VALOR MENSAL LOCATÍCIO DO IMÓVEL PELO TEMPO DE DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA. III.4 - JUROS DE OBRA. ATRASO NO TÉRMINO DA CONSTRUÇÃO E NA COMPROVAÇÃO DO FIM DA OBRA PELA AVERBAÇÃO DO "HABITE-SE" NO CARTÓRIO



IMOBILIÁRIO. FASE DE CONSTRUÇÃO NÃO ENCERRADA QUE IMPÕE O PAGAMENTO DE JUROS DE OBRA E AFASTA A POSSIBILIDADE DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA CONTRAÍDA PELOS CONSUMIDORES ADQUIRENTES. RETARDAMENTO INJUSTIFICADO DE RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. RESSARCIMENTO DEVIDO AOS CONSUMIDORES PELOS ENCARGOS FINANCEIROS A QUE FICARAM SUBMETIDOS ENQUANTO NÃO COMPROVADO PELA CONSTRUTORA A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Não tem cabimento a invocação do princípio da não surpresa para o fundamento legal, que, correspondendo ao dispositivo de lei que rege a matéria, representa a tipificação jurídica da pretensão deduzida em juízo no ordenamento jurídico positivado. No que concerne à qualificação jurídica adequada à solução do litígio pode e deve estabelecê-la o juiz ainda que as partes não a tenham invocado (iura novit curia) e independentemente de sua oitiva, pois quanto a ela não incide a regra do artigo 10 da Lei Processual Civil brasileira, pelo que impedimento não há a que o magistrado, investido da autoridade pública de dizer o direito no caso concreto. O mesmo se diga relativamente à moderna sistemática de precedentes judiciais no ordenamento jurídico brasileiro. A relevância dos comandos normativos que visam a uniformizar a jurisprudência, mantendo-a estável, íntegra e coerente (art. 927 do Código de Processo Civil), está refletida em sua ordenação (arts. 1.036 a 1.041 do CPC), que autoriza e impõe ao juiz sua imediata aplicação, ainda que as partes não a tenham invocado (iura novit curia) e independentemente de sua oitiva. 2. O pronunciamento judicial, no termos em que expresso na sentença recorrida, não afronta o ordenamento jurídico processual civil brasileiro porque o direito legislado não vincula o magistrado à qualificação jurídica dada pelas partes aos efeitos jurídicos que pretendem alcançar, tampouco à norma legal por elas invocada. Incumbe ao juiz a subsunção do fato à norma. A categorização jurídica do fato pelo magistrado não está atrelada à qualificação jurídica originariamente atribuída, isso porque, as questões de direito podem ser apreciadas de ofício pelo magistrado, não vigendo quanto a elas a regra do iura novit curia. 3. A complexidade da prestação a ser fornecida pela construtora/incorporadora em contrato de promessa de compra e venda de unidade em construção autoriza o reconhecimento de validade da cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis para a entrega do imóvel. 4. Devem ser indenizados os prejuízos decorrentes do descumprimento do prazo previsto para entrega do imóvel, ultrapassado o prazo de tolerância. Expectativa frustrada de usufruir do bem. Privação durante o período da mora que autoriza a condenação da construtora ao pagamento de lucros cessantes no valor mensal locatício do imóvel. **A cláusula penal estipulada por atraso na entrega da obra, independente do nome que se lhe atribua - moratória ou compensatória - , não pode ser cumulada com lucros cessantes (Tema 970 dos Recursos Especiais repetitivos). Multa punitiva. Quando sua aplicação leva a resultado insuficiente à**



reparação do dano por falta de equivalência com o que o adquirente razoavelmente perceberia se, estando de posse do imóvel, viesse a alugá-lo, deve a indenização ser arbitrada, por respeito ao princípio da reparação integral do dano, com base nos lucros cessantes, os quais substituem a previsão de multa.

5. Juros de obra. Encargos que servem a financiar a construção do imóvel. Concluída a obra deixam de ser pagos pelo consumidor, que passa a pagar as parcelas do financiamento propriamente dito, razão pela qual somente a partir daí o contrato entra em fase de amortização da dívida. Ocorrendo o atraso no término da fase de construção da obra, responde a construtora pelos prejuízos impostos aos adquirentes que, pela não comprovação, ao agente financeiro, do fim do empreendimento pela averbação do "habite-se" no registro de imóveis, continua a pagar juros de obra, ficando impossibilitado de amortizar o financiamento bancário contraído para adquirir o imóvel na planta. 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. Honorários majorados.

(TJDFT. Acórdão 1292482, 00096781120168070001, Relator(a): DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 14/10/2020, publicado no DJE: 27/10/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Neste aspecto, a fixação em 0,5% do valor do contrato por mês de atraso mostra-se adequada e proporcional aos parâmetros jurisprudenciais vigentes, constituindo indenização justa e compensatória pelo prejuízo experimentado pela autora, que não usufruiu do imóvel dentro do prazo estabelecido, de acordo com o período fixado na sentença.

Segue o julgado:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO AGRAVADA DE DEFERIMENTO PARCIAL DE TUTELA PROVISÓRIA. INSURGÊNCIA QUANTO À CONCESSÃO DE LUCROS CESSANTES NA ORDEM DE 1% SOBRE O VALOR TOTAL JÁ QUITADO DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVEM SER DEFINIDOS EM 0,5% DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESSA EGRÉGIA CORTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1 - Havendo atraso injustificado na entrega do imóvel é correta a condenação na indenização pelo dano material. Contudo, seguindo o parâmetro usualmente adotado por esta Egrégia Corte Estadual, o percentual correspondente aos referidos lucros cessantes devem ser no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total do imóvel. 2 - Recurso conhecido e parcialmente provido

(TJ-PA - AI: 00098355520178140000 BELÉM, Relator: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Data de Julgamento: 25/11/2019, 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 05/12/2019)



Em relação aos danos morais, é incontroverso que o inadimplemento contratual, nas circunstâncias descritas, ultrapassa o mero descumprimento e se caracteriza pela impontualidade que ultrapassa o mero dissabor. A espera excessiva, aliada ao estresse e à frustração de expectativa de uso do bem, são fatores que comprometem o bem-estar e causam abalo emocional ao adquirente.

Contudo, entendo que a indenização deve ser minorada de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pois se mostra condizente com o dano sofrido, atendendo aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, além de estar em consonância com o entendimento jurisprudencial aplicado a casos semelhantes.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO DA OBRA . LUCROS CESSANTES E DANOS EMERGENTES. POSSIBILIDADE. DANO MORAL. EXCESSO DE PRAZO . CARACTERIZADO. INDENIZAÇÃO ARBITRADA DE ACORDO COM OS PARÂMETROS DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE INOVAÇÃO FÁTICA-JURÍDICA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DE AGRAVO INTERNO . 1....**Ver ementa completaO atraso na entrega do imóvel prometido à venda caracteriza mora, obrigando o promitente vendedor a indenizar o promitente comprador pelos danos emergentes e lucros cessantes diante da privação do uso e utilidade do imóvel. 2. A inadimplência da promitente vendedora por atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera dano moral, todavia, em caso de excesso de prazo, extrapola-se o mero aborrecimento, **sendo devida a indenização a título extrapatrimonial. Indenização reduzida para R\$ 10 .000,00 (dez mil reais) de acordo com os parâmetros estabelecidos na jurisprudência pátria.** 3. Ausente qualquer inovação na situação fática-jurídica estampada na decisão monocrática combatida, o recurso não merece provimento.

(TJ-PA - AC: 01025809220158140301, Relator.: LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Data de Julgamento: 06/03/2023, 1ª Turma de Direito Privado, Data de Publicação: 15/03/2023)

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta por Construtora Leal Moreira Ltda. e Berlim Incorporadora Ltda. contra sentença da 13ª Vara Cível e Empresarial de Belém-PA, que condenou as rés ao pagamento de indenização por danos materiais (lucros cessantes) e morais em decorrência do atraso na entrega de imóvel adquirido pelos autores Alcídio dos Santos Ferreira e Jacirene



Oliveira Ferreira. A sentença fixou a indenização por lucros cessantes em 0,5% do valor atualizado do imóvel por mês de atraso, além de R\$ 10.000,00 a título de danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a condenação por lucros cessantes foi fixada em patamar adequado e conforme os parâmetros estabelecidos pelos Temas 970 e 971 do STJ; (ii) verificar se a condenação por danos morais deve ser mantida em face do inadimplemento contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A aplicação do Tema 971 do STJ permite a cumulação de lucros cessantes e cláusula penal moratória, desde que esta última não seja equivalente ao valor dos alugueis presumidos. No caso, a cláusula penal foi fixada em valor inferior ao locatício, justificando a manutenção dos lucros cessantes.

4. O prazo de tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel foi excedido, configurando ato ilícito passível de reparação por danos morais, conforme jurisprudência consolidada.

5. A fixação de indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, considerando o atraso na entrega do imóvel e os prejuízos causados aos apelados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória é permitida quando esta última for fixada em valor inferior ao locatício.

2. O atraso na entrega de imóvel que supera o prazo de tolerância contratual de 180 dias enseja a reparação por danos morais.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 405; CPC/2015, art. 489; Temas 970 e 971 do STJ.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1635428/SC; STJ, REsp 1498484/DF; TJPA, Apelação Cível nº 0066836-70.2014.8.14.0301; TJPA, Apelação Cível nº 0802012-49.2017.8.14.0015.

(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0807525-42.2019.8.14.0301 – Relator(a): MARGUI GASPAR BITTENCOURT – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 12/11/2024)

Assim, por todo o exposto, conheço do recurso de apelação e DOU-LHE PROVIMENTO PARCIAL apenas para minorar os danos morais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) no mais para manter a sentença em seus demais termos.

É como voto.



Belém, ____ de _____ de 2025.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

Belém, 28/08/2025

