



Tribunal de Justiça de Minas Gerais



Número do 1.0024.11.304869-8/001 Numeração 3048698-
Relator: Des.(a) Rogério Medeiros
Relator do Acórdão: Des.(a) Rogério Medeiros
Data do Julgamento: 12/03/2015
Data da Publicação: 20/03/2015

EMENTA: APELAÇÃO - ENTREGA DE IMÓVEL - REPARAÇÃO DE DANO - CLÁUSULA ABUSIVA - DANO MORAL - DANO MATERIAL - MULTA CONTRATUAL

- Incontroverso a ocorrência de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato entabulado entre as litigantes. O atraso, inclusive, extrapolou o prazo de tolerância. Quem pretende erguer um edifício deve tomar todas as cautelas necessárias ao bom andamento da obra, traçando um rígido cronograma, e prestando informações aos promissários compradores, que estão ajudando a financiar a construção. A cláusula que prevê que a prorrogação de entrega do imóvel em 12 meses após a liberação do contrato de financiamento se revela abusiva à luz do CDC. O uso de tal entabulação pela parte apelada visa burlar o prazo previsto no negócio jurídico. Indene de dúvida que tal situação causa prejuízo ao consumidor, ora insurgente. O dano moral é caracterizado pela lesão sofrida por pessoa, física ou jurídica, em certos aspectos da sua personalidade, em razão de investidas injustas de outrem, atingindo-a na esfera íntima da moralidade e afetividade, causando-lhe constrangimentos. A situação vivenciada não pode ser enquadrada como mero aborrecimento ou dissabor. O contrato não previa multa moratória em caso descumprimento contratual por parte da ré. Tenho que não deve o magistrado criar obrigações não convencionadas entre as partes contratantes. O julgador deve extirpar do negócio jurídico, por meio de declaração de nulidade, aquelas cláusulas ditas abusivas e ilegais. O dano material restou comprovado de forma contundente com o pagamento dos aluguéis, nos termos dos comprovantes de depósitos colacionados ao caderno processual.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.11.304869-8/001 - COMARCA DE BELO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

HORIZONTE - APELANTE(S): JEFFERSON CARDOSO DE CASTRO
ROSA EM CAUSA PRÓPRIA - APELADO(A)(S): MRV ENGENHARIA
PARTICIPACOES S/A

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a **13ª CÂMARA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.**

DES. ROGÉRIO MEDEIROS

RELATOR.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS (RELATOR)

V O T O

Jeferson Cardoso de Castro Rosa ajuizou ação ordinária contra MRV Engenharia e Participações S.A.

Em suas razões recursais, discorreu sobre atraso na entrega do imóvel que adquiriu da parte ré. Pugnou pela declaração de nulidade da cláusula de arbitragem, bem como reparação a título de dano material e moral.

Citada, a parte ré apresentou contestação, momento em que refutou a pretensão apresentada na peça vestibular.

Foi apresentada impugnação à contestação.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

As partes não manifestaram interesse na produção de provas.

Conforme registrado na r. sentença de fls. 204/205, o magistrado de primeiro grau entendeu pela extinção do feito, sem resolução do mérito, no termos do artigo 267, VI do CPC, quanto à nulidade da cláusula que prevê a solução de conflitos por arbitragem. Além disso, os demais pedidos foram julgados improcedentes, sendo o feito extinto com resolução do mérito. O autor foi condenado ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais).

O autor, inconformado, apresentou recurso às fls. 207/213, momento que versou a incidência das normas consumeristas, bem como discorreu sobre o atraso na entrega do imóvel, pugnando pela declaração de nulidade da cláusula quinta do contrato. Rogou pela implementação da multa contratual, reparação material condizentes aos aluguéis e seus consectários, bem como condenação da ré a ressarcir os danos morais sofridos.

Foram apresentadas contrarrazões ao apelo.

PASSO A DECIDIR.

Incontroverso a ocorrência de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato entabulado entre as litigantes. O atraso, inclusive, extrapolou o prazo de tolerância.

Com efeito, quem pretende erguer um edifício deve tomar todas as cautelas necessárias ao bom andamento da obra, traçando um rígido cronograma, e prestando informações aos promissários compradores, que estão ajudando a financiar a construção.

A cláusula que prevê que a prorrogação de entrega do imóvel em 12 meses após a liberação do contrato de financiamento se revela abusiva à luz do CDC. O uso de tal entabulação pela parte apelada visa burlar o prazo previsto no negócio jurídico. Indene de dúvida que tal situação causa prejuízo ao consumidor, ora insurgente.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

O prazo fixado no contrato de financiamento vincula a instituição financeira e o financiado, não podendo ser aproveitado pela parte apelada, esta não possui nenhuma relação com o banco.

O que se vê é que a ré não entregou o imóvel na data aprezada, não tendo apresentado nenhum motivo relevante para justificar a demora, razão por que deve responder pelos ônus decorrentes da desídia.

Não podemos desprezar os preceitos da boa-fé. A ética impregnou o Direito Civil contemporâneo. Quanto ao princípio da boa-fé, já era definido doutrinariamente, segundo Orlando Gomes (in Contratos. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 10ª ed., 1984, p. 43):

"Para traduzir o interesse social de segurança das relações jurídicas, diz-se, como está expresso no Código Civil alemão, que as partes devem agir com lealdade e confiança recíprocas. Numa palavra, devem proceder com boa fé. Indo mais adiante, aventa-se a idéia de que entre o credor e o devedor é necessária a colaboração, um ajudando o outro na execução do contrato".

O preceito sobre boa-fé é considerado por Miguel Reale o "artigo-chave" do Novo Código Civil (in Estudos Preliminares do Código Civil. São Paulo: Editora RT, 2003, pp. 75 e 77):

"Em todo ordenamento jurídico há artigos-chave, isto é, normas fundantes que dão sentido às demais, sintetizando diretrizes válidas 'para todo o sistema'.

"Nessa ordem de idéias, nenhum dos artigos do novo Código Civil me parece tão rico de conseqüência como o art. 113, segundo o qual 'os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração'(...).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"Boa-fé é, assim, uma das condições essenciais da atividade ética, nela incluída a jurídica, caracterizando-se pela sinceridade e probidade dos que dela participam, em virtude do que se pode esperar que será cumprido e pactuado sem distorções ou tergiversações, máxime se dolosas, tendo-se sempre em vista o adimplemento do fim visado ou declarado como tal pelas partes".

O Código Civil de 2002 expressou o princípio da boa-fé objetiva. Na dicção de Álvaro Villaça Azevedo (in Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos. São Paulo: Atlas, 2002, p. 26/27):

"Deve existir, ante a lealdade, a honestidade e a segurança, que se devem os contratantes, nas tratativas negociais, na formação, na celebração, na execução (cumprimento) e na extinção do contrato, bem como após esta.

"Assim, desde o início devem os contratantes manter seu espírito de lealdade, esclarecendo os fatos relevantes e as situações atinentes à contratação, procurando razoavelmente equilibrar as prestações, expressando-se com clareza e esclarecendo o conteúdo do contrato, evitando eventuais interpretações divergentes, cumprindo suas obrigações nos moldes pactuados, objetivando a realização dos fins econômicos e sociais do contrato; tudo para que a extinção do contrato não provoque resíduos ou situações de enriquecimento indevido, sem causa. (...)

"Todo o Direito dos povos obedece a esse princípio de acolher a boa-fé e de repelir a má-fé".

Na acepção de Georges Ripert (in A Regra Moral nas Obrigações Civis. Campinas: Bookseller, trad. Osório de Oliveira, 2ª ed., 2002, p. 24):



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"É preciso inquietarmo-nos com os sentimentos que fazem agir os assuntos de direito, proteger os que estão de boa-fé, castigar os que agem por malícia, má-fé, perseguir a fraude e mesmo o pensamento fraudulento. (...) O dever de não fazer mal injustamente aos outros é o fundamento do princípio da responsabilidade civil; o dever de se não enriquecer à custa dos outros, a fonte da ação do enriquecimento sem causa".

O dano moral é caracterizado pela lesão sofrida por pessoa, física ou jurídica, em certos aspectos da sua personalidade, em razão de investidas injustas de outrem, atingindo-a na esfera íntima da moralidade e afetividade, causando-lhe constrangimentos.

A Constituição Federal de 1988 preceitua, em seu artigo 5º, inciso X, que "são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito de indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação".

No caso, entendo que a situação vivenciada não pode ser enquadrada como mero aborrecimento ou dissabor.

Sobre o tema dano moral leciona Rui Stoco, em Responsabilidade Civil e sua Interpretação Jurisprudencial, 4. Ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, p. 653:

"Para Agostinho Alvim, dano, em sentido amplo, vem a ser a lesão de qualquer bem jurídico, aí incluso o dano moral (...).

Em sentido estrito, dano será a lesão do patrimônio, entendido este como o conjunto das relações jurídicas de uma pessoa, apreciáveis em dinheiro.

Avalia-se o dano tendo em vista a diminuição ocorrida no patrimônio, de modo que a questão relativa ao dano prende-se à da indenização, dando-se relevo, pois, ao dano indenizável.

Em tais hipóteses, o Código Civil prevê em seus artigos 186 e 927



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

que:

Art. 186: "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito".

Art. 927: "Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo".

Quanto ao direito, sabe-se que o Brasil adotou, em matéria de responsabilidade civil, a teoria subjetiva ou da culpa, e pela qual o ofendido deve provar a ação ou omissão dolosa ou culposa do agente causador do dano, a relação de causalidade ou o nexo causal, e o dano efetivamente experimentado pela vítima".

Para a configuração de dano indenizável, é necessário que se verifique a presença simultânea dos três elementos essenciais, enumerados no Código Civil, quais sejam, a ocorrência indubitosa do dano, a culpa, o dolo ou má-fé do ofensor e o nexo causal entre a conduta ofensiva e o prejuízo da vítima, o que a meu sentir restou comprovado nos autos.

Tratando da questão da fixação do valor dos danos morais, leciona Caio Mário da Silva Pereira que dois são os aspectos a serem observados:

"a) De um lado, a idéia de punição ao infrator, que não pode ofender em vão a esfera jurídica alheia; b) De outro lado proporcionar a vítima uma compensação pelo dano suportado, pondo-lhe o ofensor nas mãos uma soma que não é pretium doloris, porém uma ensancha de reparação da afronta..." Instituições de Direito Civil, V. II, Ed. Forense, 16ª ed., 1.998, pág. 242.

No caso, com supedâneo nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, tenho que o valor da condenação, no que condiz ao dano moral, deve ser a quantia de R\$ 5.000,00 (seis mil reais) que é apta a ressarcir o abalo sofrido pela parte, pontuando que a parte



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

insurgente já obteve êxito em ação diversa que tramitou nesta Câmara, oportunidade em que houve condenação ao pagamento da quantia de R\$ 10.000.00 (dez mil reais).

O contrato não previa multa moratória em caso descumprimento contratual por parte da ré. Tenho que não deve o magistrado criar obrigações não convencionadas entre as partes contratantes. O julgador deve extirpar do negócio jurídico, por meio de declaração de nulidade, aquelas cláusulas ditas abusivas e ilegais.

Nesse sentido, anoto:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CLÁUSULA ABUSIVA - CLÁUSULA PENAL - AUSÊNCIA DE PREVISÃO NO CONTRATO. - Não é admissível que uma vez aprovado o financiamento e disponibilizado o valor respectivo à construtora, possa a instituição, em seu exclusivo interesse, estipular outra data para entrega da obra devidamente concluída, sendo também inadmissível que, aprovado o financiamento pela entidade bancária, possa a construtora reter a entrega das chaves. - Inexistindo previsão no contrato, não há de se falar em aplicação de multa para o caso de descumprimento, principalmente porque a requerida foi condenada a ressarcir os prejuízos materiais que a apelante sofreu, em decorrência da necessidade de locação de um imóvel, já cuidando de ressarcir a promitente compradora pelo prejuízo que teve com o atraso na entrega do bem. (Apelação Cível 1.0024.11.204828-5/001, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/04/2013, publicação da súmula em 26/04/2013) (sublinhei)

Por fim, pontuo que o dano material restou comprovado de forma contundente com o pagamento dos aluguéis, nos termos dos comprovantes de depósitos colacionados ao caderno processual. No entanto, tenho como válido o prazo de tolerância de 180 dias



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

estipulado pelas partes e, por conseguinte, os aluguéis que devem ser ressarcidos são aqueles posteriores a junho de 2010. Dessa forma, conforme documentos de fls. 86/94, o dano material a ser ressarcido será: (julho/2010) R\$ 751,65, (ago/2010) R\$ 751,65, (set/2010) R\$ (out/2010) R\$ 751,65, (nov/2010) R\$ 751,65 e (dez/2010) 753,95.

Com tais considerações, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO para declarar abusiva a cláusula quinta no que condiz a utilização do contrato celebrado com agente financeiro, condenando a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de dano moral, corrigida monetariamente, pelos índices da CGJ, a partir da publicação do acórdão, e com juros de mora desde a citação, bem como para condenar a réu a adimplir o dano material devidamente comprovado, nos termos do voto, corrigido monetariamente, pelos índices da CGJ, desde o desembolso e com juros de mora e 1% ao mês a partir da citação. Em consequência, consigno que réu deverá arcar com o pagamento de 70% das custas processuais e o autor com o pagamento dos 30% restantes e, ainda, fixo os honorários em 15% sobre o valor da condenação, respeitado o percentual das custas, permitida a compensação nos termos da súmula 306 do c. STJ.

Custas recursais na forma da lei.

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ DE CARVALHO BARBOSA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO"