



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0145.12.083779-7/001 Numeração 0837797-  
Relator: Des.(a) Luiz Carlos Gomes da Mata  
Relator do Acórdão: Des.(a) Luiz Carlos Gomes da Mata  
Data do Julgamento: 23/07/2015  
Data da Publicação: 31/07/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - LONGO PERÍODO DE ATRASO ENTREGA DE IMÓVEL - DANO MORAL RECONHECIDO - RESSARCIMENTO DOS ALUGUÉIS - MERA RECOMPOSIÇÃO DAS PERDAS E DANOS - O longo tempo de atraso na entrega do imóvel pela construtora, acarreta o reconhecimento do dano moral indenizável pela ofensa psicológica causada. - A cláusula penal que prevê multa pelo atraso na entrega do imóvel, não tem qualquer correlação com o dano material gerado para o comprador e relativo ao desembolso de aluguéis, o que afasta a pretensa tese de ocorrência de bis in idem.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.12.083779-7/001 - COMARCA DE JUIZ DE FORA - 1º APELANTE: LUCIANO BARBOZA DO NASCIMENTO - 2º APELANTE: CONSTRUTORA TENDA S/A - APELADO(A)(S): CONSTRUTORA TENDA S/A, LUCIANO BARBOZA DO NASCIMENTO

## ACÓRDÃO

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 PRIMEIRO RECURSO DE APELAÇÃO E NEGAR PROVIMENTO AO SEGUNDO RECURSO DE APELAÇÃO.

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA

RELATOR.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA (RELATOR)

## VOTO

Versa o presente embate sobre dois recursos de apelação, o primeiro interposto por LUCIANO BARBOZA DO NASCIMENTO e o segundo interposto por CONSTRUTORA TENDA S.A., face à sentença proferida pelo ilustre Juiz de Direito da 6ª vara cível da comarca de Juiz de Fora, Dr. Francisco José da Silva, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial da ação de indenização proposta pelo primeiro apelante contra o segundo, com condenação deste último no pagamento de multa contratual e reparação dos danos decorrentes do pagamento de aluguéis e com afastamento do pedido de dano moral.

Sustenta o primeiro apelante, a necessidade da sentença ser modificada, a fim de que o dano moral seja reconhecido, salientando que, o Magistrado se equivocou ao confundir dano moral com cláusula penal moratória e afirmando que, o atraso na entrega da obra já perdura por mais de 45 (quarenta e cinco) meses.

Sustenta o segundo apelante, que a sentença deve ser reformada, na medida em que, restou configurado o bis in idem, ao deferir o pagamento da multa moratória e o pagamento de ressarcimento de aluguéis, acrescentando ainda que, a multa contratual decorrente de cláusula penal já engloba previamente a suposta perda e dano, inclusive com dispensa de prova do prejuízo.

Tece considerações outras sobre a prova nos autos, a prova do prejuízo, a ausência de estipulação no contrato de perdas e danos por aluguéis, pugnando ao final, pelo provimento do recurso de apelação.

Dispensado o preparo, do primeiro apelo face à gratuidade de justiça.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

O preparo do segundo apelo se encontra, às fls. 274.

Contrarrazões devidamente apresentadas.

Este é o relatório. DECIDO:

Conheço dos recursos apresentados, diante da presença dos pressupostos de admissibilidade.

Vejo que, o primeiro apelante, autor, ingressou com a ação indenizatória por danos morais e materiais, frente ao atraso na entrega da unidade habitacional adquirida junto ao segundo apelante, este requerido.

A sentença proferida, constante de fls. 224/228, julgou improcedente o pedido de indenização por danos morais, ao fundamento de que, a existência de cláusula penal no contrato não autoriza tal reconhecimento e julgou procedente o pedido de pagamento de multa contratual e pagamento de indenização material, frente aos aluguéis que foram suportados pelo autor, após o vencimento do prazo de entrega do imóvel.

Relativamente ao primeiro apelo, vejo que, realmente, houve equívoco do Magistrado no tocante a decisão afeta ao reconhecimento do dano moral.

A cláusula penal contratual firmada entre as partes, não tem qualquer correlação com o dano moral, posto que, este dano decorre de uma ofensa à honra ou ofensa psicológica, fatos não previsíveis no contrato, enquanto que, a cláusula penal deriva tão somente de um descumprimento de determinada obrigação.

In casu, vejo que, o atraso na entrega da unidade habitacional se constitui em fato incontroverso nos autos, estando a parte autora a "sonhar" com esse recebimento do imóvel por vários meses, consoante revela a prova documental e o conjunto probatório dos



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

autos.

Essa demora infindável na entrega do imóvel, por culpa da construtora apelada, que deixou de cumprir a obrigação firmada, efetivamente, coloca o consumidor comprador em patente estado de desequilíbrio psicológico e patente submissão aos caprichos da construtora, denotando angústia e sofrimento, fato gerador do reconhecimento do dano moral indenizável, já que, presente o ilícito, o dano e o nexos causal entre um e outro.

A jurisprudência é imbele nesse reconhecimento do dano moral, em função do atraso na entrega da unidade habitacional adquirida pelo consumidor. Cito:

**"EMENTA: INDENIZAÇÃO - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - OBRA - PRAZO - ENTREGA - ATRASO - DANO MORAL CONFIGURADO.**

- O atraso na entrega do imóvel, aliado ao fato de despesas de pagamento de aluguéis em decorrência da demora na entrega do apartamento, com real privação da renda para subsistência, cria situação de flagrante intranquilidade de espírito e abalo psicológico, além do evidente desconforto, o que demonstra a ocorrência de efetivo dano moral, resultando em ofensa a dignidade do cidadão e consumidor.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.14.010547-2/001 - TJMG - Rel. Des. Saldanha da Fonseca)."

Assim, reconhecido o dano moral indenizável, passo a arbitrar o valor de forma a atender os princípios da razoabilidade e moderação, bem como, atendendo ainda aos critérios subjetivos inerentes à capacidade financeira das partes, natureza e grau do ilícito e, especialmente, para que o valor fixado possa inibir a repetição do ilícito. Com base em tais parâmetros e atento para os julgados



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

análogos já feitos por esta própria Câmara, fixo a indenização por danos morais na quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigidos monetariamente a partir do arbitramento e com juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, conforme se apurar em simples cálculos.

Insurge ainda o primeiro apelante quanto ao índice de correção reconhecido pela sentença, salientando que, a correção monetária deve ser aplicada de acordo com os índices divulgados pela Corregedoria Geral de Justiça.

Também pleiteou a incidência dos juros moratórios sobre a multa contratual devida a partir do evento danoso.

No tocante à correção monetária, não havendo na sentença justificativa hábil para a aplicação do INPC, impõe-se validar o pleito de aplicação da correção monetária, nos termos divulgados pela douta Corregedoria Geral de Justiça deste Tribunal.

No tocante aos juros moratórios, tratando-se de descumprimento contratual, tal incidência se dá a partir da citação para os termos da ação, tal qual, como reconhecido pela sentença.

Relativamente ao segundo apelo, debate-se o apelante contra a condenação que reconheceu a necessidade de ressarcimento dos aluguéis pagos pelo Apelado autor.

Sustenta o apelante, que a multa contratual entabulada pelas partes implica em prévio arbitramento das perdas e danos, sendo que, a reparação dos aluguéis gera o bis in idem e gera enriquecimento sem causa.

Sustenta ainda, que o atraso na entrega da obra se deu por força



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

maior, posto que, a paralisação das obras decorre de decisão judicial.

A cláusula penal, ao contrário das afirmações do apelante, não tem característica de indenizar a parte contrária, mas sim, de penalizar a parte que deixa de cumprir a sua obrigação, a tempo certo e na forma contratada.

Ademais, da leitura da cláusula contratual firmada, cláusula 9ª, em seu parágrafo 3º, não há qualquer indicativo de que a multa fixada se presta a reparar eventuais danos, em especial os aluguéis suportados, não sendo possível pois, a interpretação pretendida pela construtora apelante. Assim, não há que se cogitar em bis in idem.

A alegação de que o atraso na obra deriva de decisão judicial, não alcança a parte autora apelada, até porque, não há indicativo de que a parte autora também seja parte na suposta ação onde houve a decisão judicial. Se a construtora está em litígio com os seus fornecedores, tal fato não tem qualquer correlação com o autor e, portanto, descabe a tese apresentada pelo apelante de ocorrência de força maior.

Também não se cogita em redução de valores, posto que, o valor da multa foi devidamente estipulado por contrato, não havendo razão para sua minoração. No tocante ao ressarcimento dos aluguéis, não se minora prejuízo já configurado, devendo o ressarcimento ser pleno.

Quanto ao valor dos aluguéis, vejo que, o autor comprovou a quantia gasta, consoante se infere dos recibos acostados aos autos.

Portanto, vejo que, o não provimento do segundo recurso de apelação é medida imperativa nos presentes autos.

Com estas considerações, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO DE APELAÇÃO, para modificar a sentença e condenar o Requerido apelado no pagamento de indenização por danos morais, bem como, determinar que a correção monetária seja aplicada pelo índice divulgado pela Corregoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, nos termos acima exposto, e NEGO PROVIMENTO AO



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

## SEGUNDO RECURSO DE APELAÇÃO.

Em razão da modificação da sentença e considerando que o autor decaiu de parte mínima do pedido, reformulo a sucumbência, devendo a parte Requerida responder integralmente pelas custas processuais e recursais, bem como, responder integralmente pelos honorários em favor do autor, em percentual que fixo em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

É como voto.

DES. ALBERTO HENRIQUE - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO DE APELAÇÃO E NEGARAM PROVIMENTO AO SEGUNDO RECURSO DE APELAÇÃO"