



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0145.14.005153-6/001 Numeração 0051536-
Relator: Des.(a) Newton Teixeira Carvalho
Relator do Acórdão: Des.(a) Newton Teixeira Carvalho
Data do Julgamento: 28/05/2015
Data da Publicação: 03/06/2015

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS - RESCISÃO DE CONTRATO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, NA PLANTA - ATRASO NA ENTREGA, APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA - ATO ILÍCITO CONFIGURADOR DO DEVER DE INDENIZAR - RESSARCIMENTO DOS GASTOS COM ALUGUEL DEVIDO - CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA - IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM DANOS MATERIAIS, RELATIVO À ALUGUÉIS - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - CRITÉRIO DE FIXAÇÃO. Rescindido o contrato de compra e venda de imóvel, na planta, por atraso na entrega, que ultrapasse ao prazo de tolerância, devido é a condenação das vendedoras do bem ao ressarcimento dos gastos com aluguel despendidos pelos compradores. Descabe a cumulação de cláusula penal compensatória, com indenização por danos matérias, relativo a aluguéis, eis que ambos têm finalidade idêntica. Embora o descumprimento contratual não seja apto a configurar indenização, por dano extrapatrimonial, o atraso demasiado ou incomum na entrega do imóvel ocasiona séria e fundada angústia no espírito dos adquirentes, não se tratando de mero dissabor, ensejando, assim, o ressarcimento do dano moral. A indenização deve proporcionar à vítima satisfação na justa medida do abalo sofrido, sem enriquecimento imotivado, produzindo, no causador do mal, impacto suficiente para dissuadi-lo de igual e semelhante atentado, devendo ser proporcional ao dano sofrido. Os honorários advocatícios devem ser fixados em percentual adequado a especificidade da causa, conforme critérios estabelecidos em lei.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.14.005153-6/001 - COMARCA DE JUIZ DE FORA - APELANTE(S): PDG REALTY S/A - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, API SPE24 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

EMPREENDIMENTO E OUTRO(A)(S) - APELADO(A)(S): ANA ESTER OLIVEIRA SILVA, FRANCISCO MARTINS DA SILVA E SUA MULHER

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 PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO

RELATOR.

O SR. DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por API SPE 24 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTO e PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES contra a sentença, de ff. 171/178, proferida nos autos da "AÇÃO DE RESCISÃO POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL CUMULADO COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS E TUTELA ANTECIPADA", ajuizada por FRANCISCO MARTINS DA SILVA e ANA ESTER OLIVEIRA SILVA, cujo pedido foi julgado parcialmente procedente, nos seguintes termos:

Ante o exposto, com fulcro no artigo 269, I, do CPC, com resolução de mérito, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos manejados por Francisco Martins da Silva e Ana Ester Oliveira Silva contra API SPE 26 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Imobiliários Ltda e PDG Reality S/A Empreendimentos e Participações e, por conseguinte, condeno as Rés, solidariamente, a pagarem aos Demandados o importe de R\$10.000,00 (dez mil reais) de dano moral, que deverá ser corrigida monetariamente a partir desta data, conforme enunciado nº 362 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, pelos índices da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais, e juros de mora de 1% ao mês a partir da data da citação. Condeno, ainda, as Rés a pagarem aos Autores o percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor pago pelos adquirentes até o final do prazo de tolerância, além de 0,5% (meio por cento) do valor pago até o esgotamento deste prazo, por mês ou fração de mês de atraso, calculado por rata dies. Declaro rescindido o contrato de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel firmado entre as partes, com a consequente devolução de 70% (setenta por cento) do valor efetivamente pago pelos Demandantes até a presente data. Deverá, ainda, as Rés restituírem aos Autores a quantia referente aos danos materiais (valor mensal dos aluguéis que os Requerentes tiveram que pagar, isto é, R\$ 8.250,00), que será corrigido monetariamente desde a data do efetivo pagamento pelos índices da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais, e juros de mora de 1% ao mês, a partir da data do evento.

Por fim, condeno as Demandadas ao pagamento das custas do processo e dos honorários de sucumbência, que arbitro, em observância aos critérios legais, no importe de 15% (quinze por cento) do valor da causa.

Nas razões recursais, de ff. 180/204, as apelantes afirmaram ausência do dever de indenizar pelos danos materiais, relativo a aluguéis, diante da falta de ato ilícito, por parte das apelantes, bem como por falta do nexo de causalidade. Para tanto, aduzem incomprovado o efetivo pagamento dos supostos aluguéis, bem como incomprovado o nexo de causalidade entre o alegado atraso na entrega do imóvel e o suposto pagamento de aluguel. Ainda sobre o tema, subsidiariamente, impugnou o valor apresentado como sendo o despendido com o pagamento de aluguéis.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Asseveraram ser indevida a condenação ao pagamento da multa, prevista na cláusula 6, XXII, do contrato que entabularam, porque não houve atraso na entrega da unidade.

Alegaram a impossibilidade de cumulação de pena convencional, estabelecida na cláusula 6, XXII, com indenização por danos materiais, sob pena de configuração de bis in idem e enriquecimento ilícito da parte beneficiada, vez que o objetivo existencial da multa é a restituição dos danos sofridos pelos contratantes, decorrentes de eventual atraso no cronograma das obras.

Sustentaram ser descabida a condenação dos apelantes ao pagamento da multa moratória, de 2% (dois por cento), da cláusula nona, eis que tal ônus foi previsto para o caso de inadimplência por parte dos compradores e não em desfavor das vendedoras, sendo infundado o pedido de inversão de tal cláusula.

Insurgiram, ainda, da condenação ao pagamento de indenização, por danos morais, argumentando que o descumprimento contratual não implica, por si só, em prejuízo na esfera íntima da vítima. Alternativamente, requereram a redução do valor desta indenização, observando-se os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Por fim, requereram a redução do percentual dos honorários advocatícios, para 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, considerando a natureza e a importância da causa, conforme os critérios do art. 20, § 3º, do Código de Processo Civil.

Preparo às ff. 205/206.

Recurso recebido em ambos os efeitos à f. 209.

Contrarrazões, às ff. 210/218, requerendo o desprovimento do recurso.

À determinação de f. 225, socorreu o apelante, que, em ato sucessivo, juntou substabelecimento à ff. 229/230.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Breve é o relatório.

Conheço do recurso, eis que tempestivo e preparado. Presentes o pressupostos de admissibilidade.

As apelantes insurgiram da decisão que as condenou ao pagamento de multa, de restituição do valor de aluguéis, de indenização por danos morais, bem como quanto ao percentual dos honorários advocatícios fixados, tudo em razão de suposto atraso na entrega do imóvel, objeto do contrato de compra e venda, entabulado pelas partes, qual seja, a unidade habitacional nº 202, bloco 04, situada no Residencial Ville Rubi, à Avenida Pétila Misteriosa, Juiz de Fora/MG. Sustentaram, em síntese, inexistir o atraso na entrega do imóvel e, conseqüentemente, inexistir ato ilícito praticado por parte das apelantes, bem como disseram incomprovado o efetivo pagamento dos aluguéis, além de terem sustentado a impossibilidade de cumulação de multa, com danos materiais, e afirmando que o descumprimento contratual não gera danos de cunho moral.

Esclareça-se, desde logo que, in casu, não há qualquer dúvida quanto à incidência do Código de Defesa do Consumidor, visto tratar-se de relação de consumo.

Quanto à alegação de ausência do dever de indenizar, pelos danos materiais, relativo a aluguéis, diante da falta de ato ilícito, por parte das apelantes, e por falta do nexu de causalidade, sem razão as apelantes.

Observa-se que o contrato entabulado pelas partes previu, no item 5 da "folha de rosto", a data de entrega do imóvel para 31/03/2013 (f. 23). Já no inciso VII, da cláusula sexta, foi pactuado "prazo de carência/tolerância" de 180 (cento e oitenta dias), com o que, a propósito, não se insurgiram os apelados, o que indica que o prazo de entrega era em 27/09/2013. Entretanto, conforme constou na sentença, até a data de sua prolação, em 20/11/2014, o imóvel ainda não havia sido entregue.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Por outro lado, as rés/recorrentes discorreram sobre hipóteses de contratempus que impedem o cumprimento do cronograma da obra, mas não apontaram qualquer fato concreto, e comprovado, que justificasse o atraso.

Assim, incontestável é a ocorrência de atraso na entrega do imóvel e, por inexistir motivo que ampare tal atitude, deve sim as vendedoras arcarem com os danos dele decorrentes, no caso, o ressarcimento do valor de aluguéis que os compradores pagaram no período.

Em relação à comprovação de que tenham efetivamente sido pagos os aluguéis, vê-se que os autores juntaram recibos de pagamento, às ff. 161/166, que, aliás, não foram devidamente desconstituídos pelas rés, pelo que, deve prevalecer a veracidade deles. Quanto ao valor mensal, de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), relativos aos aluguéis, a simples impugnação genérica não tem o condão de desconstituir o provado pela parte autora.

Contudo, cabe uma pequena reforma da sentença quanto ao total da condenação, a título de restituição dos aluguéis pagos, uma vez que, ao que parece, incorreu a sentença em erro material ao indicar como devida a quantia de R\$ 8.250,00 (oito mil, duzentos e cinquenta reais), quando o correto é R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), que é a soma dos 10 (dez) meses, compreendidos de outubro de 2013 (primeiro mês subsequente ao prazo de entrega de 27/09/2013) até julho de 2014.

Passemos a análise da alegação de ser indevida a condenação ao pagamento de multa, prevista na cláusula nº 6, XXII, seja porque não houve atraso na entrega do imóvel, seja porque descabida a cumulação de tal multa com indenização por danos materiais, no caso os aluguéis, sob pena de incorrer em bis in idem.

Primeiramente vejamos o teor da mencionada cláusula sexta, inciso XXII:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

CLÁUSULA SEXTA - ENTREGA DO IMÓVEL E CONSTRUÇÃO

(...)

XXII - Fica pactuado que se a PROMITENTE VENDEDORA não concluir as obras do empreendimento até a data estipulada no ITEM 5 da folha de rosto, adicionado ao prazo de carência/tolerância, descrito no subitem VII desta cláusula, pagará ao(à)(aos)(às) PROMISSÁRIO(A)(OS)(AS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), à título de pena convencional, uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor pago pelo (s) (a) (as) PROMISSÁRIO (A) (OS) (AS) COMPRADOR (A) (ES) (AS) até o final do prazo de tolerância aqui mencionado, aplicável uma única vez, de caráter compensatórios, além de outra, de caráter moratório, no valor correspondente a 0,5% (meio por cento), por mês ou fração de atraso, contados após o esgotamento do prazo de tolerância, calculado pro rata dies, incidente sobre o valor até então pago pelo cliente, sendo que o eventual valor apurado, somente será exigível 5 (cinco) dias úteis após a entrega da unidade. (f. 33)

Conforme decidido acima, o atraso na entrega de imóvel é incontestável, logo, por este motivo as sanções previstas no contrato são aplicáveis.

Entretanto, quanto à alegação se ser indevida a cumulação de cláusula penal compensatória com condenação por danos materiais, primeiramente, vejamos a lição de Caio Mário da Silva Pereira a respeito da natureza das multas:

E há relevância prática na distinção, uma vez que a compensatória, como indica a própria denominação, substitui a obrigação principal, indenizando o credor das perdas e danos gerados do inadimplemento do devedor. Em razão desta finalidade, decorre da lei a alternativa a benefício daquele, pois que a falta da prestação traz o dano, o que a



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

penalidade ajustada visa a corrigir ou compensar. Quando a cláusula penal é moratória, não substitui nem compensa o inadimplemento. Por esta razão, nenhuma alternativa surge, mas, ao revés, há uma conjunção de pedidos que o credor pode formular: o cumprimento da obrigação principal que não for satisfeita oportunamente, e a penal moratória, devida como punição ao devedor, e indenização ao credor pelo retardamento oriundo da falta daquele" (in "Instituições de Direito Civil", Vol. II, 20ª ed., Forense, 2005, pág. 155).

Como na cláusula sexta, inciso XXII (citada acima), foi estabelecida que a multa de 2% (dois por cento) possuía caráter compensatório, de fato ela não pode ser cumulada com indenização por danos materiais, a título de aluguéis, eis que ambas têm a mesma finalidade/natureza. Desta forma, deve ser mantida tão somente a condenação ao pagamento do valor gasto com aluguel, afastando-se a condenação ao pagamento de multa, de 2% (dois por cento), sob pena de configuração de bis in idem.

As apelantes sustentaram, ainda, ser descabida a condenação delas ao pagamento da multa moratória, de 2% (dois por cento), da cláusula nona, V, eis que tal ônus foi previsto para o caso de inadimplência por parte dos compradores e não em desfavor das vendedoras, sendo infundado o pedido de inversão de tal cláusula, conforme fundamentação do tópico II, "D", ff. 190/191, da peça de apelação cível.

Vejamos o que dispõe a cláusula nona, item V:

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

(...)

V - Se a PROMITENTE VENDEDORA, por qualquer motivo, tiver que ingressar em juízo para assegurar o cumprimento de qualquer cláusula deste contrato, o(a)(os)(as) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

(A)(ES)(AS) pagará(ao) à PROMITENTE VENDEDORA uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado deste contrato, além das custas judiciais e honorários advocatícios, estes já fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa. (f. 36)

Todavia, primeiramente cumpre esclarecer que não assistem razão nenhuma às apelantes, quanto a discussão relativa à cláusula nona. Ao que parece, houve uma total confusão, por parte das recorrentes, que tratam da suposta aplicação da cláusula nona, afirmando dispôr ela de multa de 2% (dois por cento), incidente e juros de 1%, mas, na verdade, como se vê da transcrição acima, ela trata da multa de 10% (dez por cento) e de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa. Ademais, como tal cláusula não foi considerada para fins de condenação, falta interesse recursal às apelantes.

As apelantes insurgiram contra a condenação ao pagamento de indenização, por danos morais, e, alternativamente, requereram a redução do valor desta indenização, observando-se os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

A despeito de o simples descumprimento contratual não gerar, por si só, danos de cunho moral, neste caso específico, evidencia-se ser patente o sofrimento, na esfera íntima, experimentado pelos autores, em decorrência do atraso, sobremaneira extenso, na entrega do imóvel.

Acerca do tema, pertinentes são os ensinamentos e lição de Sérgio Cavalieri Filho:

Outra conclusão que se tira desse novo enfoque constitucional é a de que mero inadimplemento contratual, mora ou prejuízo econômico não configuram, por si sós, dano moral porque não agridem a



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

dignidade humana. Os aborrecimentos deles decorrentes ficam subsumidos pelo dano material, salvo se os efeitos do inadimplemento contratual, por sua natureza ou gravidade, exorbitarem o aborrecimento normal decorrente de uma perda patrimonial e também repercutirem na esfera da dignidade da vítima, quando, então, configurarão o dano moral.

(...)

O importante, destarte, para a configuração do dano moral não é o ilícito em si mesmo, mas sim a repercussão que ele possa ter. (Programa de responsabilidade civil", 3ª ed, São Paulo, Malheiros, 2002, p. 89-90).

Neste caso, repito, evidente o dano na esfera íntima dos autores, pelo atraso na entrega do imóvel, que ultrapassou o limite do mero aborrecimento, uma vez que, mesmo depois de passado o prazo de tolerância, de 180 dias, que se deu em 27/09/2013, até a data da prolação da sentença, em 20/11/2014, um ano e quase dois meses depois, não havia notícias, nos autos, da conclusão da obra.

Nesse sentido, colacionamos o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INEXECUÇÃO CONTRATUAL. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO. SÚMULA 07 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. ART. 557, § 2º DO CPC. SÚMULA 284 DO STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. (...) 2. A inexecução de contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional, em virtude da ausência de construção do empreendimento imobiliário pela incorporadora, transcorridos 09 (nove) anos da data aprezada para a entrega, causa séria e fundada angústia no espírito do adquirente, não



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

se tratando, portanto, de mero dissabor advindo de corriqueiro inadimplemento de cláusula contratual, ensejando, assim, o ressarcimento do dano moral. Precedentes. (...) 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, parcialmente provido. (REsp 830572/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 26/05/2011)

Sobre o valor dos danos morais, sabe-se que, segundo a melhor doutrina e reiterada jurisprudência, compete ao julgador sopesar a gravidade objetiva do dano, a personalidade da vítima, considerando-se sua situação sócio-econômico-financeira, sua reputação, a gravidade da falta e as condições do autor do ilícito. E, mais, a fixação do quantum indenizatório deve ser adequada para servir de como forma de amenizar a angústia e sofrimento experimentado pela parte ofendida.

Assim sendo, avaliando-se todos os parâmetros, especialmente as circunstâncias do fato, as condições econômico-financeiras das partes, a gravidade objetiva do dano e a extensão de seu efeito lesivo, aliados à necessidade de se fixar uma indenização, que não constitua enriquecimento da vítima, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) arbitrado não é exorbitante, pelo que, deve ser mantido.

Quanto ao pedido de redução do percentual dos honorários advocatícios para 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, igualmente sem razão as apelantes, eis que, considerando tratar-se de causa de média complexidade e tendo em vista o trabalho realizado pelos patronos da autora, bem como o tempo dispendido, correta a fixação em 15% (quinze por cento) incidente sobre o valor da condenação, pois, em conformidade com os critérios estabelecidos no art. 20, § 3º, do Código de Processo Civil.

Pelo exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, reformando a sentença para reduzir o valor da condenação, a título de aluguéis, de R\$ 8.250,00 (oito mil, duzentos e cinquenta reais) para a quantia de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), bem como para decotar a condenação relativa ao pagamento da multa 2% (dois por cento), incidente sobre o valor pago pelos adquirentes, até o final do prazo de tolerância, mantendo-a quanto ao mais.

Considerando a sucumbência mínima dos apelados, inalterada permanecem os ônus sucumbenciais.

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

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

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"