



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0024.13.079510-7/001      Numeração 0795107-  
Relator: Des.(a) Alberto Diniz Junior  
Relator do Acórdão: Des.(a) Alberto Diniz Junior  
Data do Julgamento: 16/09/0015  
Data da Publicação: 23/09/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANO MATERIAL COMPROVADO - MULTA - CUMULAÇÃO - POSSIBILIDADE - DANOS MORAIS - CARACTERIZAÇÃO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE.

A multa por atraso prevista no contrato não afastada o direito ao ressarcimento dos prejuízos materiais dos consumidores, sendo certo que a penalidade tem caráter autônomo e não se destina a tarifar de forma prévia as perdas suportadas pelo consumidor.

A ausência de entrega de um imóvel residencial em tempo hábil frustra a legítima expectativa de uso pelo adquirente, situação passível de gerar indenização a título de dano moral.

A fixação da indenização por danos morais pauta-se pela aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.13.079510-7/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): CONSTRUTORA TENDA S.A - APELADO(A)(S): ONESIO TEODORO DA ROCHA, ELZA CAMELO DA ROCHA E OUTRO(A)(S)

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em <NEGAR PROVIMENTO>.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. ALBERTO DINIZ JUNIOR

RELATOR.

DES. ALBERTO DINIZ JUNIOR (RELATOR)

V O T O

< Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de ff. 169/176, integrada pela decisão dos embargos de declaração de ff. 200/201, que nos autos da ação de indenização por danos materiais e morais proposta por Elza Camelo da Rocha e seu cônjuge contra a Construtora TENDA S/A, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para condenar a requerida: "1) ao pagamento de multa contratual de 0,5% ao mês sobre o preço reajustado monetariamente da unidade, por mês ou por fração de atraso, qual seja, período entre a data da promessa de entrega - março de 2009 (apartamento 306, fl. 18) e abril de 2009 (apartamento 007, fl. 27) - e a data da efetiva entrega - setembro de 2012 (fl. 37); 2) a pagar a cada um dos Autores a quantia de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), referentes aos danos morais, (...); 3) ao pagamento de lucros cessantes, calculado pelo valor de mercado de locação de imóveis similares ao dos autores na mesma região (...)"

Em suas razões de fls.202/221, a requerida alega, em resumida síntese, que o pagamento da multa contratual de 0,5%, por atraso na entrega do imóvel, deve observar os estritos termos do contrato, sobretudo o termo final, caracterizado pela expedição da Certidão de Baixa e Habite-se, datado de 17.01.2011 e não a entrega das chaves (setembro de 2012), conforme considerado na sentença. Em seguida,



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

aduz ser impossível a cumulação da Indenização por Danos Materiais consistente em aluguéis com a multa contratual, posto caracterizar bis in idem, e enriquecimento ilícito.

Aduz que os autores não trouxeram prova das alegações de prejuízo material. Colaciona julgados.

Por fim, assevera que não houve dano moral passível de ser indenizado, já que o simples aborrecimento ou mero inadimplemento contratual não ensejam a reparação civil. Em atenção ao princípio da eventualidade, pugnou pela redução da verba indenizatória fixada e pela incidência de juros de mora a partir da fixação da indenização.

Contrarrrazões, fls. 227/235.

Verificados os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Não havendo preliminares a decidir, passo ao exame do mérito.

Pois bem. Compulsando os autos, verifica-se que os autores firmaram com a ré dois contratos particulares de promessa de compra e venda de imóvel em 14.12.2004 e 07.02.2006, respectivamente, cujo prazo inicial de entrega era em 30.11.2008 e 30.12.2008, mas efetivamente entregues em 26.09.2012 (ver fls. 18//37), depois de muito expirada a cláusula de tolerância prevista contratualmente de 120 dias úteis.

Não há dúvidas de que a relação jurídica travada nos autos é de consumo, eis que evidente a aplicação das disposições do CDC aos negócios jurídicos estabelecidos nos contratos inerentes ao comércio, incorporação e de construção de empreendimentos imobiliários.

Inequívoco o atraso na entrega dos imóveis pela Construtora, ensejando, portanto, a aplicação das penalidades cabíveis, razão da sua insurgência.

Nesse sentido, combate a requerida, inicialmente, que o pagamento



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

da multa contratual de 0,5%, por atraso na entrega do imóvel, deve observar os estritos termos do contrato, sobretudo o seu termo final, caracterizado pela expedição da Certidão de Baixa e Habite-se, datado de 17.01.2011 e não a entrega das chaves (setembro de 2012), conforme considerado na sentença.

Sem a razão a recorrente. Primeiro porque, referida alegação constitui inovação recursal, já que sequer ventilada em sua defesa, como pode se ver à f. 59, inclusive, naquela oportunidade, reiterou que a multa deveria incidir até 26.09.2012, quando houve a entrega dos imóveis aos compradores, situação essa chancelada na sentença.

Não bastasse isso, os instrumentos contratuais prevêm em sua cláusula 14ª que a multa seria exigível até a data da liberação do apartamento pela promitente vendedora, o que ocorreu, de fato, com a entrega das chaves e não com a expedição da Certidão de Baixa e Habite-se.

Logo, agiu com acerto o d. sentenciante ao fixar como termo final para a incidência da multa a data em que houve a efetiva entrega dos imóveis aos compradores (26.09.2012, ff. 37 e 38).

Em seguida, aduz ser impossível a cumulação da Indenização por Danos Materiais consistente em aluguéis com a multa contratual, posto caracterizar bis in idem, e enriquecimento ilícito.

A imposição de multa por atraso tem a finalidade de restabelecer o equilíbrio entre as partes, sendo uma forma de compelir o responsável pela construção do empreendimento imobiliário ao cumprimento da obrigação de entregar a unidade habitacional adquirida pelo autor no prazo estabelecido; por sua vez, a indenização por danos de ordem material e moral visa ao ressarcimento dos prejuízos de tal natureza sofridos pelo adquirente, em decorrência do descumprimento contratual.

Trata-se de institutos de natureza distintas, não existindo qualquer óbice à aplicação cumulativa da multa e condenação ao ressarcimento



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

dos danos materiais e morais, sem que haja "bis in idem".

No mesmo sentido, já se pronunciou este Eg. Tribunal de Justiça:

"AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA - AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR -MULTA - PREVISÃO CONTRATUAL - CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL E DANOS MATERIAIS - POSSIBILIDADE - DANOS MORAIS -CARACTERIZAÇÃO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - SENTENÇA MANTIDA. -Os danos materiais devem ser devidamente comprovados, tendo em vista que visam ressarcir despesas efetivamente suportadas pela parte. -A incidência da multa contratual por descumprimento e a indenização por danos materiais, são cumuláveis, eis que possuem naturezas distintas. -A indenização por danos materiais se revelou devida, em razão de estarem presentes os requisitos ensejadores ao dever de indenizar, quais sejam, ato ilícito (mora na entrega do imóvel), dano (despesas com alugueis) e nexos de causalidade (o aluguel do imóvel foi devido ao atraso na entrega do bem adquirido pela autora da ré).(...)omissis." (1.0024.12.081071-8/001, Rel. Des. Wanderley Paiva, 15/07/2013)

Desta forma, mantenho essa parte da sentença que cumulou a multa (cláusula penal) com indenização por dano material.

A requerida aduziu que os autores não trouxeram prova das alegações de prejuízo material. Colaciona julgados.

Ora, há nos autos o contrato de Administração dos Imóveis firmado pela parte autora visando à locação dos bens, sinalizando pela existência dos lucros cessantes, ou seja, por aquilo que os comparadores deixaram de auferir, porque impossibilitados de exercer a posse plena dos imóveis, Logo, é de ser mantida a procedência do pedido nessa parte.

Por fim, a Construtora asseverou que não houve dano moral passível



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

de ser indenizado, já que o simples aborrecimento ou mero inadimplemento contratual não ensejam a reparação civil.

Sobre o dano moral, incontestável sua ocorrência, haja vista que o atraso na entrega do imóvel residencial após meses de espera, face à justa expectativa de uso pelo adquirente, sem dúvida gera abalos que superam a esfera de meros dissabores.

Nesse sentido, já decidiu este Tribunal:

"ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL - CONSTRUTORA - DANO MORAL - OCORRÊNCIA - VALOR DA INDENIZAÇÃO - REDUÇÃO - NÃO CABIMENTO - VALOR FIXADO EM MONTANTE MÓDICO CONSIDERADAS AS VARIÁVEIS DO CASO CONCRETO - Há dano moral se a construtora, de modo injustificado, atrasa, por longo período, a entrega de imóvel já quitado, impedindo o comprador de dele tomar posse na data aprazada. - Não se há de reduzir o valor arbitrado para a indenização por danos morais se fixado ele em montante até mesmo módico diante das diversas variáveis do caso concreto. (Apelação Cível 1.0024.11.163060-4/001, Rel. Des.(a) Evandro Lopes da Costa Teixeira, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/04/2012, publicação da súmula em 08/05/2012)

"AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS- CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA - INOCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA- CARACTERIZAÇÃO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS NA INTEGRALIDADE- DANO MORAL DEVIDO. -O caso fortuito e a força maior são acontecimentos maiores, que escapam do controle da vontade humana, sendo imprevisíveis e inevitáveis, não havendo que se falar em tais hipóteses se houve atraso da entrega de imóvel por parte da construtora decorrente de problemas na rede de esgoto do empreendimento, configurado o fortuito interno, ínsito às suas atividades.- Tem o promissário-comprador direito à rescisão contratual por descumprimento das obrigações do promitente-vendedor, devendo ocorrer a devolução integral das parcelas pagas,



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

de forma simples, se não restou delineada a existência de má-fé, bem como indenização pelos danos morais sofridos havendo a "quebra dos deveres anexos do contrato", a violação ao princípio da confiança" (Apelação Cível nº 1.0024.08.192116-5/001; Relat. Des. Luciano Pinto; data do julgamento: 17/12/2009; data da publicação: 22/01/2010).

Configurado o dano, resta o arbitramento de seu valor.

Sabe-se que os critérios para a fixação do valor indenizatório, por não haver orientação segura e objetiva na doutrina e jurisprudência, fica este ao arbítrio do Juiz que deve agir com moderação, prudência e razoabilidade, cujo valor deve produzir no causador impacto suficiente para dissuadi-lo da prática de novos atos ofensivos, mas que, por outro lado, não venha constituir causa de enriquecimento indevido do ofendido.

Na valoração da verba indenizatória a título de danos morais, deve-se levar em conta a dupla finalidade da reparação, buscando um efeito repressivo e pedagógico e propiciar à vítima uma satisfação, sem que isto represente um enriquecimento sem causa.

Nesse sentido, Caio Mário da Silva Pereira, leciona:

"É certo, como visto acima, que a indenização em termos gerais, não pode ter o objetivo de provocar o enriquecimento ou proporcionar, ao ofendido, um avantajamento, por mais forte razão deve ser equitativa a reparação do dano moral, para que se não converta o sofrimento em móvel de captação de lucro (de lucro capiendo)" - Responsabilidade Civil, 2ª edição, Rio de Janeiro, Editora Forense, 1.990, nº 252, p. 339.

Nesse raciocínio, considerando os princípios que norteiam o arbitramento da indenização por danos morais, considerando a situação financeira/econômica das partes, entendo que o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) é suficiente a ressarcir, de modo subjetivo, os danos ocasionados aos autores, devendo o montante ser corrigido monetariamente desde o arbitramento e acrescido de juros de mora desde a citação.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

## DISPOSITIVO

Pelo exposto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo-se integralmente a decisão de 1º grau.

Custas recursais, pela apelante.>

DES. MARCOS LINCOLN (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ALEXANDRE SANTIAGO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "<NEGARAM PROVIMENTO>"