



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0024.12.123824-0/001      **Númeraço** 1238240-  
**Relator:** Des.(a) Marco Aurelio Ferenzini  
**Relator do Acordão:** Des.(a) Marco Aurelio Ferenzini  
**Data do Julgamento:** 05/06/2014  
**Data da Publicação:** 18/07/2014

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - MULTA CONTRATUAL - ALUGUEL - DANOS MORAIS - FINANCIAMENTO - CORREÇÃO MONETÁRIA - SALDO RESIDUAL.**

É perfeitamente cabível a incidência de multa contratual quando devidamente prevista no contrato.

Embora o descumprimento contratual não seja apto a configurar indenização por dano moral, o atraso sem justificativa na entrega do imóvel não se trata de mero dissabor, ensejando o ressarcimento do dano moral

O valor da indenização por dano moral deve atender as circunstâncias do caso concreto. Não podendo ser fixado em quantia irrisória, assim como em valor elevado a ponto de propiciar enriquecimento sem causa.

Tendo o autor assumido a obrigação de obter o financiamento imobiliário para pagamento do saldo devedor e não comprovando o cumprimento dessa obrigação, não há que se cogitar em culpa da vendedora construtora pelo descumprimento do contrato.

**A correção monetária apenas recompõe o poder da moeda, sendo assim, não poderá ser afastada,** entretanto, devida a substituição do INCC pelo INPC ante a inadimplência quanto ao prazo de entrega da obra.

A regra constante do art. 11, §1º, da Lei nº 1060/50 deixou de



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

subsistir a partir do momento em que se instituiu na Lei Processual Civil o sistema da sucumbência. Assim, tratando-se de tutela condenatória, os honorários advocatícios devem ser fixados conforme o art. 20, § 3º, do CPC, levando-se em consideração, ainda, o grau de zelo do causídico, o tempo da demanda e o local em que tramitou.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.12.123824-0/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - 1º APELANTE: NAIARA FERREIRA CAVALCANTI - 2º APELANTE: CONSTRUTORA TENDA S/A - APELADO(A)(S): CONSTRUTORA TENDA S/A, NAIARA FERREIRA CAVALCANTI

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em DAR PARCIAL PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS, VENCIDA EM PARTE A VOGAL .

DES. MARCO AURELIO FERENZINI

RELATOR.

DES. MARCO AURELIO FERENZINI (RELATOR)

## V O T O

Trata-se de apelações interpostas por Naiara Ferreira Cavalcanti e Construtora Tenda S/A visando à reforma da sentença de fls.194/194v que, nos autos da ação ordinária, julgou parcialmente procedente o pedido inicial nos seguintes termos:

"...para o fim de condenar a ré a pagar a autora o valor correspondente a 0,5% do preço da unidade à vista, por mês de atraso, à título de multa contratual, a partir da data prevista para a entrega do imóvel até a efetiva entrega das chaves, acrescido de juros de mora de um por cento ao mês e correção monetária calculada de acordo com a tabela da CGJ/MG, ambos a partir da citação; bem como



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

ao pagamento de R\$12.000,00 (doze mil Reais), a título de danos morais, acrescidos de juros de mora de um por cento ao mês, a contar da citação, e correção monetária calculada de acordo com a tabela da CGJ/MG, a partir da presente decisão (súmula 362 do STJ).

Condeno a re, ainda, ao pagamento de 60% das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em vinte por cento do valor da condenação, nos termos do §3º do art. 20 do CPC. Em razão da sucumbência recíproca, condeno a autora ao pagamento de 40% das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em dez por cento do valor da condenação, ficando, contudo, suspensa a execução da sucumbência, na forma do art. 12, Lei nº 1.060/50." (fl.194/194v).

A 1ª apelante/autora, em suas razões recursais acostadas às fls.212/219, sustenta que adquiriu um crédito no valor de R\$1.857,44 (um mil oitocentos e cinquenta e sete Reais e quarenta e quatro centavos) derivado do distrato, 0011445, firmado entre a construtora e Cristiano Nelson Oliveira de Novais. Aduz que o referido crédito foi abatido do saldo devedor residual da apelante em 30/03/2010. Ocorre que ao assim agir, a ré negou-se a proceder à atualização monetária, utilizando-se do valor histórico em evidente ato lesivo. Tal conduta caracteriza-se como enriquecimento ilícito, desse modo, requer a correção monetária da carta de crédito.

Pleiteia ainda a reforma da decisão, no sentido de que seja declarada a nulidade da cláusula de estipulação de tolerância de 180 dias para a entrega da unidade habitacional, sob o argumento de que tal cláusula exime a ré de apresentar prazo certo e determinado para a conclusão de sua obrigação.

Narra que no período em que a construtora esteve em mora, sem entregar a unidade habitacional, teve que alugar um imóvel a fim de residir com sua família. Acrescenta que o sentenciante entendeu que a condenação da ré na restituição dos valores dos aluguéis, a título de dano material não era possível, uma vez que acarretaria bis



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

in idem com a cláusula penal definida no contrato. Entretanto, não concorda com tal posicionamento, uma vez que a multa fixada tem natureza compensatória, ao passo que o pagamento dos aluguéis diz respeito às despesas contraídas pela autora e decorrentes da mora da construtora. Nesses termos roga pelo deferimento dos danos materiais.

Não obstante ter sido a ré condenada a indenizar a autora nos danos morais suplica pelo majoramento do quantum.

Por fim, requer que o financiamento intermediado pela construtora tenha o prazo de amortização de 300 meses, subsídio de R\$4.016,00 (quatro mil e dezesseis Reais) e juros nominais de 5% (cinco por cento). Sustenta ainda que o valor a ser financiado deva corresponder ao valor da data em que o imóvel deveria ter sido entregue à autora, ou seja, em 30/03/2010, ou em 30/09/2010 (no caso de não ser anulada a cláusula de tolerância).

Por outro lado, recorre a 2º apelante/ré às fls. 220/244, pleiteando que a multa de 0,5% fixada no contrato seja cobrada nos moldes em que foi pactuada e não conforme estipulada na decisão. Assim, sua incidência ocorreria a partir do mês de outubro de 2010, considerando o prazo de tolerância de 180 dias, excluindo a determinação de que, sobre seu valor incida correção e juros de 1% ao mês a partir da citação.

Aduz também pela inexistência de danos morais, uma vez que não estariam presentes os seus pressupostos caracterizadores, mais precisamente o ato ilícito da ré. Todavia, na sua eventualidade, roga pela diminuição do valor arbitrado, bem como pela reforma do termo inicial da incidência dos encargos fixados.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Ao final, alega que os honorários advocatícios não devem prosperar, eis que não condizentes com os ditames da legislação vigente e omissos quanto a sua compensação.

Contrarrrazões às fls.247/273 e 274/278, ambos pleiteando o desprovimento do apelo.

É o relatório.

Recursos próprios e tempestivos. O primeiro isento de preparo (fl. 90) e o segundo devidamente preparado (fl.245).

Os recursos serão analisados em conjunto, tendo em vista seus conteúdos.

Extrai-se da inicial que a autora ajuizou a presente ação por ter firmado contrato com a construtora ré, visando à aquisição do apartamento 304, do bloco 03, do Residencial Fernão Dias Tower, com data de entrega do imóvel fixada em 30/03/2010 (fl.20).

Narra a autora que o imóvel não foi entregue na data estabelecida e a mora da construtora gerou aumento do saldo devedor residual, impedindo que a demandante usufruísse dos benefícios do programa habitacional "Minha Casa Minha Vida", e obtivesse financiamento bancário.

Além disso, alega a autora que a mora da ré a obrigou a arcar com os pagamentos de aluguéis para a moradia de sua família, além de ter causado danos à sua personalidade.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Requer ao final, a condenação da requerida em perdas e danos, devendo ela proceder ao financiamento do saldo devedor do imóvel, congelando-se a correção monetária do referido valor em 30/03/2010 ou alternativamente em 27/09/2010 e mantendo-se as mesmas condições do programa governamental "Minha Casa Minha Vida". Além disso, pleiteia a aplicação da multa moratória prevista na cláusula nona, parágrafo segundo, a declaração de nulidade da cláusula de tolerância de 180 dias para a entrega do apartamento, a condenação da ré a título de danos materiais e morais e a correção monetária da carta de crédito de fl. 46.

A ré em contrapartida alegou que não entregou as chaves à autora porque ela não está em dia com as obrigações decorrentes do contrato. Aduz ainda em suma: que o saldo devedor soma R\$101.516,30 (cento e um mil quinhentos e dezesseis Reais e trinta centavos); que foi pactuada a entrega do imóvel somente após o pagamento integral e a obrigação de pagamento precede à entrega; que as cláusulas contratuais não são nulas e a autora teve prévio conhecimento sobre os seus conteúdos; que é válida a cláusula nona do contrato; pela inexistência dos danos morais e materiais e que o pedido de congelamento do saldo devedor é improcedente, uma vez que as condições de pagamento estão claras no contrato.

A princípio, cabe salientar que a forma e condições de pagamento encontram-se delineadas à fl. 23 - item 4.2.1. Sendo eles: um sinal no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos Reais), devidamente quitado, conforme tabela fornecida pela ré às fls. 39; o importe de R\$9.600,00, diluído em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, também quitadas, apesar de algumas com atraso, conforme fls.39. Parcela intermediária no montante de R\$7.700,00 (sete mil e setecentos Reais), vencida em 15/03/2010, mas paga em 12/01/2011 e 16/05/2011, fls. 124. Nesses termos, restaria apenas a autora uma parcela única, no valor de R\$83.200,00



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

(oitenta e três mil e duzentos Reais), com vencimento para a data da entrega da unidade, conforme fl. 23. Tendo em vista que o imóvel ainda não foi entregue, forçoso concluir que a autora encontra-se adimplente com os pagamentos referentes ao imóvel.

Outro ponto a ser destacado refere-se à data da entrega do imóvel. Extrai-se de fl. 23, que a data aprazada foi 30/03/2010, observando-se o disposto na cláusula 9 e seguintes do contrato, que dela se depreende-se:

## "(VI) DA ENTREGA DO IMÓVEL

CLÁUSULA 9ª - A unidade será entregue na data descrita no item 5 do Quadro Resumo, e poderá ser antecipada, observado o disposto nos parágrafos 6º e 7º desta cláusula. Ficará a entrega, entretanto, sujeito à tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, contados do dia de sua expiração, e, além disso, na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou de força maior, nos termos do Artigo 393 do CC, fica pactuado que a TEND não poderá ser responsabilizada por eventuais atrasos na entrega das unidades, cujo prazo ficará automaticamente prorrogado pelo mesmo número de dias em que permanecer o evento que lhes deu causa. (...)"

Sendo assim, não tendo o imóvel sido entregue em 30/03/2010, a data acordada seria o dia 30/09/2010. Neste ponto a autora requer seja declarada a nulidade dessa cláusula, sob o argumento de que tal cláusula eximiria a ré de apresentar prazo certo e determinado para a conclusão de sua obrigação.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Conforme fundamentado acima, o prazo final, incluindo a tolerância dos 180 (cento e oitenta) dias, para entrega do imóvel seria o dia 30/09/2010. Além do que, imperioso levar-se em conta que o contrato, não sendo contrário à lei, à ordem pública, aos bons costumes, pactuado por sujeitos capazes e versando sobre negócio lícito, possível, determinado ou determinável, e em se tratando de direitos disponíveis, faz lei entre as partes. Assim, na hipótese do caso, prepondera a aplicação do princípio pacta sunt servanda.

Assim, uma vez constatado o descumprimento contratual por parte da ré, cabe analisar a multa contratual estabelecida no contrato:

## "(VI) DA ENTREGA DO IMÓVEL

(...)

Parágrafo 2º: Se a TENDA não concluir a obra no prazo fixado, observada a tolerância descrita no "caput" desta cláusula, pagará a TENDA ao COMPRADOR, a título de pena convencional, a quantia que equivale a 0,5% (meio por cento) do preço da unidade à vista, por mês ou por fração de mês de atraso, sendo este valor exigível desde o 1º (primeiro) dia de atraso até a data da entrega do apartamento pela TENDA ao COMPRADOR.

Parágrafo 3º: Os valores que o COMPRADOR eventualmente vier a ter direito, na hipótese descrita no parágrafo anterior, serão compensados no valor do saldo devedor da dívida em aberto, não havendo, em hipótese alguma, a possibilidade de pagamento em dinheiro enquanto houver valores a pagar à TENDA em razão da venda e compra objeto deste instrumento." (pág. 26v)

Nesse contexto, justifica-se, assim, condenar a ré a pagar à





# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

autora o valor correspondente a 0,5% do preço da unidade, de uma única vez, por mês de atraso, a título de multa contratual, a partir da data prevista para a entrega do imóvel, ou seja, a partir de 30/09/2010 (cláusula 9ª, parágrafo 2º - fl. 26v) até a efetiva entrega das chaves.

Quanto ao termo inicial para aplicação da correção monetária a Lei 6.899/81 assim dispõe:

Art 1º - A correção monetária incide sobre qualquer débito resultante de decisão judicial, inclusive sobre custas e honorários advocatícios.

§ 1º - Nas execuções de títulos de dívida líquida e certa, a correção será calculada a contar do respectivo vencimento.

§ 2º - Nos demais casos, o cálculo far-se-á a partir do ajuizamento da ação.

Logo, a correção monetária deverá incidir a partir do ajuizamento da ação e os juros de mora, mantidos conforme determinado na decisão, a partir da citação.

No que tange a cumulação do ressarcimento dos aluguéis com a multa pelo atraso não ocasiona em bis in idem, uma vez que a mencionada multa tem natureza compensatória, ou seja, visa compensar a impossibilidade de se usufruir do imóvel como era de direito do comprador, ao passo que o pagamento dos aluguéis diz respeito às despesas decorrentes da mora da construtora.

Sobre o tema:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"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) (g.n.)

A título de danos materiais, a autora pleiteia o ressarcimento dos valores despendidos com o pagamento de alugueis (fls.56/61).

A indenização por danos materiais se revela devida, quando configurado o ato ilícito (mora na entrega do imóvel), o dano (despesas com aluguel) e nexos de causalidade (pagamento de aluguel diante do atraso na entrega do bem adquirido pela autora).

No caso, conforme comprovado pelos documentos de fls.53/61, o imóvel em que alega a autora morar foi alugado em nome de Vera Lúcia Novais Santana. Assim, a declaração de fl. 53, mostrando-se extremamente frágil, não sendo ela capaz de comprovar o vínculo locatício e as despesas de fls.56/61, despendidas pela autora.

Quanto aos danos morais, a ré sustenta a sua não ocorrência, sob a alegação de o descumprimento do contrato por si só não é suficiente para causar danos desta natureza.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

De fato, o simples inadimplemento contratual não é capaz de ocasionar danos morais, no entanto, o caso em análise não se enquadra no mero descumprimento da avença.

O fato de a construtora ter atrasado na entrega do imóvel constitui conduta antijurídica, inexistindo prova nos autos no sentido de que tal ato tenha decorrido de circunstâncias fora de sua esfera.

Em virtude de tal atraso, a autora se viu em situação de incerteza quanto cumprimento contratual por parte da ré, considerando a inexistência de informações precisas ou mesmo uma previsão para a efetiva entrega do imóvel, depois de vencido o prazo de tolerância, frustrando a expectativa de concretização do direito à moradia própria.

Assim, tal situação mostra-se suficiente para comprovar o abalo moral sofrido, notadamente diante do fato de que a aquisição do imóvel seria para sua moradia e de sua família. Dessa forma, não há como afastar o dever de compensar tais danos.

Nesse sentido:

"EMENTA: APELAÇÃO - REPARAÇÃO DE DANO - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - MULTA MORATÓRIA - AUSÊNCIA DE PREVISÃO - RESSARCIMENTO DE DESPESA COM CONTRATAÇÃO DE ESCRITÓRIA DE ADVOCACIA - MEDIDA DESCABIDA - FORÇA MAIOR - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - DANO MORAL E MATERIAL CONFIGURADOS - PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE - RECURSO IMPROVIDOS. (...) - As articulações contidas no segundo apelo, referentes à força maior, face à falta de mão de obra e materiais de construção civil, são descabidas e não foram comprovadas. Não verifiquei nenhum motivo relevante para justificar a demora de dois anos, sendo assim, a parte ré deve responder pelos ônus decorrentes da desídia. - Ainda que se trate de descumprimento contratual, em casos de não entrega de bem imóvel há abalo psicológico que, por si só, é considerável no senso de qualquer homem médio. (...). (Apelação



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Cível n.º 1.0024.12.227413-7/001 - 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, Relator: Des. Rogério Medeiros - julgado em 11/11/2013) (g.n.)

Em relação ao valor fixado, na quantia de R\$ R\$12.000,00 (doze mil Reais), requer a autora seu majoramento.

A fixação do valor da indenização a título de danos há de se atentar para a extensão do sofrimento advindo do evento danoso, e, ainda, para o grau de responsabilização da parte obrigada, considerando-se, também, a condição econômica das partes envolvidas. O valor da indenização não pode ser alto a ponto de enriquecimento ilícito da vítima, nem de empobrecimento despropositado do devedor.

Analisando criteriosamente os fatos, e atento às condições jurídicas para a fixação, a quantia fixada na sentença se amolda aos parâmetros da razoabilidade, devendo ser mantido o valor da condenação.

Em relação à incidência dos encargos, verifica-se que na sentença, foi determinada a incidência de correção monetária pelos índices constantes da tabela expedida pela CGJMG, a partir da prolação da sentença e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação.

Nestes termos, dispõe a Súmula n.362, do STJ:

"A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento".

No que se refere aos juros de mora, sendo a responsabilidade contratual, aplica-se o art. 405, do CC, ou seja, os juros de mora devem incidir desde a data da citação. Logo, a decisão não merece reparo, nos termos pleiteado pela ré.

Aduz ainda a autora que adquiriu um crédito no valor de



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

R\$1.857,44 (um mil oitocentos e cinquenta e sete Reais e quarenta e quatro centavos) derivado do distrato, 0011445, firmado entre a construtora e Cristiano Nelson Oliveira de Novais. Sustenta que o referido crédito foi abatido do saldo devedor residual da apelante em 30/03/2010. Entretanto, alega que a ré negou-se a proceder à atualização monetária, utilizando-se do valor histórico em evidente ato lesivo. Tal conduta caracterizaria como enriquecimento ilícito, desse modo, requer a correção monetária da carta de crédito.

Vislumbra-se à fls.39, que, de fato, o crédito foi abatido do saldo devedor residual da autora, entretanto, conforme salientado na decisão, não há previsão contratual de que deva a ré antes de abater o crédito proceder à atualização monetária do saldo residual.

Sobre o tema ensina Caio Mário da Silva Pereira:

"Obrigatoriedade. Decorrência natural de sua função social é o princípio de sua obrigatoriedade.

(...). A ordem jurídica oferece a cada um a possibilidade de contratar, e dá-lhe a liberdade de escolher os termos da avença, segundo as suas preferências. Concluída a convenção, recebe da ordem jurídica o condão de sujeitar, em definitivo, os agentes. Uma vez celebrado o contrato, com observância dos requisitos de validade, tem plena eficácia, no sentido de que se impõe a cada um dos participantes, que não têm mais liberdade de se forrarem às suas conseqüências, a não ser com a cooperação anuente do outro. Foram as partes que escolheram os termos de sua vinculação, e assumiram todos os riscos. A elas não cabe reclamar, e ao juiz não é dado preocupar-se com a severidade das cláusulas aceitas, que não podem ser atacadas sob a invocação de princípios de equidade, salvo a intercorrência de causa adiante minudenciada.

O princípio da força obrigatória do contrato contém ínsita uma idéia que reflete o máximo de subjetivismo que a ordem legal oferece:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

a palavra individual, enunciada na conformidade da lei, encerra uma centelha de criação, tão forte e tão profunda, que não comporta retratação, e tão imperiosa que, depois de adquirir vida, nem o Estado mesmo, a não ser excepcionalmente, pode intervir, como o propósito de mudar o curso de seus efeitos." (Curso de direito civil, 11. ed., Rio de Janeiro: Forense, vol. III, 2003, p.14).

Logo, inexistindo previsão contratual, a pretensão apresentada neste ponto pela autora não merece ser acolhida.

Pleiteia ainda a autora que o financiamento intermediado pela construtora fosse realizado nos termos do "Programa Minha Casa Minha Vida," uma vez que a mora da ré deu causa ao aumento significativo do valor do saldo devedor, o que teria ocasionado a consumidora à perda dos benefícios do programa governamental. Sustenta ainda que o valor a ser financiado deva corresponder ao valor da data em que o imóvel deveria ter sido entregue à autora, ou seja, em 30/03/2010, ou em 30/09/2010 (no caso de não ser anulada a cláusula de tolerância).

Da leitura de fl. 23, se extrai:

"4.2.3) Parcela única na entrega da unidade:

R\$83.200,00 (oitenta e três mil e duzentos Reais), através de 1 (uma) única parcela com vencimento para a data de entrega da unidade, mencionada no item 5 abaixo, a ser paga, mediante opção exclusiva do COMPRADOR, por uma das seguintes formas:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- A vista, mediante pagamento com recursos próprios, na data de seu vencimento;

(b) - Mediante FIANCIAMENTO BANCÁRIO a ser obtido pelo COMPRADOR junto a instituição financeira de sua livre escolha, observados os requisitos exigidos para a obtenção de financiamento imobiliário estipulado pelo agente financiador;

- Mediante FIANCIAMENTO concedido pela TENDA, em prestações mensais e consecutivas, cada uma delas no valor de R\$0,00

()

Já acrescidas de juros de 12% a.a. (doze por cento ao ano), calculados na forma da tabela Price, contados a partir de 30/03/10, vencendo-se a primeira no dia 29/04/10 e as demais nos mesmos dias e meses subsequentes, até final liquidação. Fica esclarecido que o valor principal dessa obrigação, com juros contratados para o financiamento do saldo do preço, e de R\$0,00

()

Sem o acréscimo da correção monetária na forma contratada."(g.n.)

A documentação carreada é clara e precisa quanto às obrigações assumidas pelas partes, ressoando que, deixou a autora de cumprir a sua obrigação quanto a constituir o financiamento imobiliário para pagamento do saldo devedor indicado no contrato. É de responsabilidade do promitente comprador a liberação de crédito, por meio de financiamento junto a Caixa Econômica Federal, para a aquisição do bem.

E mais, não há qualquer indicativo nos autos de que a autora teria diligenciado na tentativa de se obter o financiamento para o pagamento do saldo devedor.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Sendo assim, não há como atender ao pedido da autora.

Por outro lado, no que se refere ao valor a ser financiado do saldo residual do imóvel, sabe-se que a correção monetária não representa ônus às partes, servindo apenas como forma de atualização do capital, não sendo possível, desta forma, a simples exclusão da correção pelo período reclamado.

Conquanto assim seja, cumpre salientar que caracterizada a mora da construtora, indevido se torna o reajuste das prestações pelo índice estabelecido no contrato, ou seja, pelo INCC (cláusula 15<sup>a</sup> - fl. 27/28v), na medida em que o adquirente não pode ser lesado em razão da desídia da construtora. Ora, configurada a inadimplência quanto ao prazo de entrega, inviável que o valor do bem continue sendo atualizado com base no índice destinado aos custos da construção civil. Desse modo, o INCC só deve incidir durante as obras.

Assim, não se admite a exclusão da correção monetária, mas, no entanto, devida a substituição do INCC pelo INPC, o qual se mostra adequado à espécie, tendo em vista que tem como objetivo regular o mercado de consumo.

Desta forma, a exigência para que o adquirente efetue o pagamento do saldo residual devedor no montante apurado se mostra abusiva, nos termos do disposto no Artigo 51, IV do Código de Defesa do Consumidor, motivo pelo qual determino a substituição do INCC pelo INPC a partir do 181º dia posterior à data prevista para a entrega do bem. Nesses termos, deve ser retificada a decisão.

Finalmente, aduz a 2ª apelante que os honorários advocatícios foram fixados em 20%, e que devem ser reduzidos para 15% sobre a condenação, por força do art. 11, §1º, da Lei nº 1.060/50.

De fato, o dispositivo estabelece que os honorários advocatícios de sucumbência "serão arbitrados pelo juiz até o máximo de 15% sobre o líquido apurado na execução da sentença".





# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Nada obstante, em conformidade com o entendimento dominante no STJ, "a regra constante do art. 11, parag. 1º da Lei n. 1060/50 deixou de subsistir a partir do momento em que se instituiu na Lei Processual Civil o sistema da sucumbência" (REsp 70333/RS, 4ª Turma, rel. Min. Barros Monteiro, julgado em 23.04.1996, DJ 03.06.1996 p. 19258).

Em consequência, a fixação dos honorários de sucumbência deve seguir as regras do CPC: "Art. 20. A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou e os honorários advocatícios. Essa verba honorária será devida, também, nos casos em que o advogado funcionar em causa própria".

Assim, de acordo com o princípio da sucumbência, todos os gastos do processo devem ser atribuídos à parte que foi vencida na causa, independentemente da sua culpa pela derrota.

Ocorre que esse princípio, por si só, não é suficiente para resolver com segurança todas as situações do cotidiano jurídico. Por esse motivo, em alguns casos, há de se considerar também, na fixação dos honorários advocatícios, o princípio da causalidade, segundo o qual se deve "considerar que é responsável pelas despesas processuais aquele que tiver dado causa à instauração do processo" (CÂMARA, Alexandre Freitas. Lições de direito processual civil. vol. I. 9ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003. p. 158).



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Em sendo aplicável o princípio da sucumbência, deve-se verificar, ainda, a natureza da tutela concedida. No caso sob julgamento, a tutela deferida tem natureza condenatória, razão pela qual, em observância ao art. 20, § 3º, do CPC, os honorários advocatícios devem ser fixados entre os limites de 10% e 20% sobre o valor da condenação.

A respeito da fixação dos honorários, Pontes de Miranda elucida que:

"O que na decisão tem o Juiz de atender é àquilo que se passou na lide e foi por ele verificado: a falta de zelo do profissional, ou o pouco zelo que revelou, ou o alto zelo com que atuou; o ser difícil ou fácil o lugar em que atuou o advogado; a natureza e a importância da causa, o trabalho que tem o advogado e o tempo que gastou (não o tempo que durou a causa, mas sim, o tempo que foi exigido para o seu serviço)." (in Comentários ao Código de Processo Civil, 4ª ed., tomo I, Forense, 1995, p. 396).

Depreende-se que o magistrado estabeleceu o valor mediante a análise das circunstâncias e dentro dos limites estabelecidos no CPC, sendo que o valor fixado na sentença se mostra justo e razoável, em razão do grau de complexidade da causa e da duração do trâmite processual.

Quanto a sua compensação, assim já se manifestou esta Câmara:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS - JUROS - NÃO LIMITAÇÃO - ENUNCIADO DA SÚMULA 596 DO STF - CAPITALIZAÇÃO MENSAL - POSSIBILIDADE -**



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

CONTRATOS CELEBRADOS APÓS 30/03/2000 - APLICAÇÃO DA MP 2.170/36 - COBRANÇA DE TAXA DE ABERTURA DE CRÉDITO - LEGALIDADE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - COMPENSAÇÃO - POSSIBILIDADE - RECURSO IMPROVIDO.(...) É permitida a compensação dos honorários advocatícios da sucumbência, a teor da súmula nº 306 do e.STJ. (Apelação Cível n.1.0687.12.003.458-6/001, Relator(a): Des.(a) Rogério Medeiros, Data de Julgamento: 09/05/2013

Ante ao exposto, DOU PROVIMENTO PARCIAL A AMBOS OS RECURSOS para determinar que **sobre a multa contratual, incida correção monetária a partir do ajuizamento da ação,** a substituição do INCC pelo INPC a partir do 181º dia posterior à data prevista para a **entrega do bem sobre o saldo residual** devedor e em relação aos honorários advocatícios permitidos sua compensação, nos termos da súmula 306 do STJ.

Mantenho as custas e honorários advocatícios fixados na decisão.

Custas recursais nos termos da lei.

DES. VALDEZ LEITE MACHADO (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. EVANGELINA CASTILHO DUARTE

Peço vênias ao ilustre Relator para divergir, em parte, do seu douto voto.

Não restou demonstrado que a primeira Apelante tenha sofrido danos morais indenizáveis em decorrência do atraso na entrega da obra pela



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

segunda Apelante.

É que não foi comprovado que tenha havido cancelamento de qualquer compromisso por ela assumido, por não ter recebido o imóvel objeto do contrato.

Não há repercussão na sua esfera íntima, na sua personalidade, ou na sua imagem perante o meio onde vive, que justifique a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

O descumprimento do contrato já é solucionado pela aplicação das penalidades previstas pelas partes.

DIANTE DO EXPOSTO, dou parcial provimento ao recurso de CONSTRUTORA TENDA SA, para afastar sua condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

Acompanho o eminente Relator quanto ao mais.

**SÚMULA: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS, VENCIDA EM PARTE A VOGAL."**