



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0024.11.026667-3/001 **Númeraço** 0266673-
Relator: Des.(a) Márcia De Paoli Balbino
Relator do Acordão: Des.(a) Márcia De Paoli Balbino
Data do Julgamento: 30/07/2015
Data da Publicação: 11/08/2015

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, E MULTA-CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DATA DA ENTREGA DO IMÓVEL - AMBIGUIDADE - INTERPRETAÇÃO MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR - CLÁUSULA CLARA DE TOLERÂNCIA - VALIDADE - ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES POR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA - CONFIGURAÇÃO - MULTA MORATÓRIA PREVISTA NO CONTRATO - APLICAÇÃO - DANO MORAL - CONFIGURAÇÃO FACE ATRASO EXCESSIVO - INDENIZAÇÃO MATERIAL CONSISTENTE NO ACRÉSCIMO DO SALDO DEVEDOR, PREVISTO NO CONTRATO ENTRE AS PARTES, COMO PARCELA DO PREÇO A SER OBJETO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL - CABIMENTO - VALOR - TERMO INICIAL DOS JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA - REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA - RECURSO PROVIDO EM PARTE.

- Em hipótese de dúvida quanto ao prazo de entrega do imóvel, face cláusula ambígua, a interpretação das respectivas condições do contrato deve ser de forma mais favorável ao consumidor, conforme art. 47 do CDC.

- A cláusula de tolerância, prevista no contrato de compra e venda para a entrega de imóvel, não pode ser considerada abusiva se fixada de forma clara.

- A construtora que atrasa a entrega das chaves de imóvel deve arcar com o pagamento de multa moratória prevista contratualmente.

- Configuram-se danos morais se o descumprimento contratual transborda os limites da razoabilidade no atraso da entrega do imóvel.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- O valor da indenização por danos morais deve ser fixado de forma proporcional às circunstâncias do caso, com razoabilidade e em conformidade com os parâmetros adotados por este Tribunal, não comportando redução se já fixado em observância a tais critérios.
- A construtora que atrasa a entrega das chaves de imóvel pratica conduta antijurídica e deve reparar os prejuízos materiais causados ao promitente vendedor inclusive quanto à diferença entre o valor a financiar, e o valor do financiamento na data em que celebrado o respectivo contrato de financiamento.
- Na indenização material, a correção monetária incide a desde a data do evento danoso/prejuízo causado a parte (Súmula 43 do STJ) e os juros de mora incidem desde a citação, tratando-se de relação contratual.
- Recurso provido em parte.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.11.026667-3/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): MRV ENGENHARIA PARTICIPACOES S/A - APELADO(A)(S): ADEMIR AMADEU MARCELINO

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. MÁRCIA DE PAOLI BALBINO

RELATORA.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DESA. MÁRCIA DE PAOLI BALBINO (RELATORA)

VOTO

Ademir Amadeu Marcelino ajuizou ação de indenização por danos materiais e morais e aplicação de multa contra MRV Engenharia e Participações Ltda, alegando que celebrou com a ré, em 05/08/2007, um contrato particular de promessa de compra e venda do apartamento nº 201, bloco 01, do Residencial Spazio Orient, localizado à Rua Serraria do Oeste, na cidade de Belo Horizonte/MG, pelo valor de R\$89.971,00, sendo pago o sinal de R\$10.771,00 permanecendo um saldo de R\$79.200,00 a ser pago por meio de financiamento. Asseverou que o prazo para a entrega do imóvel, estipulado no contrato, era abril de 2009 ou 01 mês após a assinatura do contrato de financiamento. Aduziu que o imóvel adquirido, contudo, só lhe foi entregue em agosto de 2010, salientando que o habite-se foi emitido apenas em maio de 2010. Sustentou que o atraso na entrega das chaves lhe causou prejuízo, porque deixou de receber aluguel pelo imóvel ou de obter outro rendimento com o bem, e que o contrato de financiamento que celebrou junto à Caixa Econômica Federal foi de R\$128.000,00, e não de R\$79.200,00, em razão da aplicação de correção monetária sobre o saldo devedor. Defendeu fazer jus ao recebimento de multa moratória contratada, de 1% sobre o preço do imóvel. Ao final, requereu a condenação da ré no pagamento do valor de R\$48.800,00, referente a diferença paga quando da contratação do financiamento, em decorrência do atraso das chaves do imóvel, de indenização moral e da multa contratual.

Pela decisão de f. 61-TJ, foi deferido o pedido de justiça gratuita formulado pelo autor.

Na contestação de f. 67/86, a ré alegou que a assinatura do contrato de financiamento e a respectiva liberação dos recursos em favor da construtora eram requisitos indispensáveis à entrega das chaves, salientando que para a concessão do crédito, o agente



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

financeiro exige a averbação do habite-se na matrícula do imóvel. Afirmou que o habite-se, no caso dos autor, foi concedido em 28/09/2009, contudo, em razão de fatos alheios a sua vontade, não foi possível a sua averbação. Argumentou não ter dado causa à demora na averbação do habite-se, asseverando desconhecer sobre a existência de hipoteca no terreno do empreendimento. Sustentou não ter praticado qualquer conduta ilícita ou antijurídica. Salientou que no contrato das partes há cláusula de tolerância de 120 dias úteis para entrega do imóvel, que prorrogava a entrega para 21/10/2009. Frisou que o habite-se foi emitido antes do fim de tal prazo de tolerância, em setembro de 2009, não restando configurada a sua mora nem cabendo sua condenação no pagamento de multa contratual. Afirma ser da parte autora a responsabilidade pelo reajuste no montante do financiamento habitacional e que inexistente dano moral a ser indenizado. Requereu a improcedência dos pedidos iniciais.

Em réplica (f. 112/120), o autor salientou que a hipoteca que recaia sobre o imóvel era antiga e que a ré tinha ciência de tal gravame. Ratificou seus pedidos iniciais.

Intimadas as partes para especificação de provas (f. 121), a ré pautou pelo julgamento antecipado da lide (f. 123/124), deixando o autor de se manifestar nos autos.

Alegações finais foram apresentadas pelo autor às f. 128/130 e pela ré às f. 132/148.

Na sentença de f. 151/156, o MM. Juiz, ao fundamento de que houve atraso na entrega das chaves pela ré, mesmo após transcorrido o prazo de tolerância previsto no contrato das partes, julgou parcialmente precedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

"Diante do exposto, com resolução de mérito, nos termos do art. 269, I, do CPC, julgo parcialmente procedente a pretensão formulada na inicial para:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- a) Condenar a parte ré no pagamento à parte autora de R\$7.197,68 (sete mil, cento e noventa e sete reais e sessenta e oito centavos), a título de multa sancionatória pelo atraso na entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda descrita na inicial. Sobre o valor da condenação, incidirão, desde a data da citação: i) correção monetária pelos índices da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais e ii) juros moratórios de 1% a.m.
- b) Condenar a parte ré no pagamento à parte autora de R\$10.000,00 (dez mil reais), a título de indenização por danos morais. Sobre o valor da condenação, incidirão, desde a data desta sentença: i) correção monetária pelos índices da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais e ii) juros moratórios de 1% a.m.
- c) Condenar a parte ré no pagamento à parte autora, a título de indenização por danos patrimoniais, do valor correspondente à diferença entre o valor do saldo devedor discriminado no contrato de mútuo de ff. 21/46 (R\$98.981,78) e o valor do saldo devedor previsto no item 4.4 do instrumento de f. 15, corrigido pelo CUB-SINDUSCOM/MG até o dia 01/09/2009, a ser apurado em liquidação de sentença, por artigos.

Considerando que a liquidação das obrigações estabelecidas nos itens a e b supra depende apenas de cálculo aritmético, ultrapassados quinze dias após o trânsito em julgado sem pagamento voluntário pela parte sucumbente, independentemente de nova intimação, incidirá, sobre referidas parcelas, multa de 10% (dez por cento) sobre o débito atualizado, na forma do art. 475-J do CPC.

Tendo em vista que a parte autora decaiu de parte mínima da pretensão deduzida na peça de ingresso, condeno ainda a parte ré nas custas e demais despesas do processo e em honorários que, com amparo no art. 20, §3º, do CPC, fixo em 20% (vinte por cento) sobre o valor total e atualizado da condenação."

A ré interpôs recurso de apelação às f. 158/177, alegando que no contrato das partes o prazo de entrega das chaves estipulado



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

em abril de 2009 é válido apenas para aqueles promitentes compradores que quitam o preço a vista, não sendo este o caso do autor/apelado. Aduz que, em caso de financiamento, o prazo de entrega é de 01 mês após a assinatura do respectivo financiamento. Defende, demais disto, a validade do prazo de tolerância contratado, de 120 dias úteis. Argumenta pelo decote da sua condenação no pagamento de multa, asseverando que o habite-se do empreendimento foi emitido em 28/09/2009, dentro do prazo previsto para entrega das chaves, considerando o prazo de tolerância, não restando configurada a sua mora. Pondera que no contrato das partes a multa só seria aplicada se vencido o prazo de 120 dias de tolerância sem a entrega das chaves ou não liberado o habite-se. Sustenta que o atraso apontado na inicial não ocorreu, não cabendo sua condenação no pagamento de indenização moral, defendendo, demais disto, que a situação narrada nos autos trata-se de mero dissabor. Em eventualidade, argumenta pela redução da indenização moral arbitrada na sentença. Quanto a sua condenação na restituição do valor correspondente a diferença de financiamento, assevera que não atrasou a entrega das chaves. Defende, ainda, a necessidade de aplicação do CUB/SINDUSCON para a correção monetária do valor indicado no contrato de compra e venda, a ser financiado. Pede a reforma da sentença para que os pedidos iniciais sejam julgados improcedentes.

O autor deixou de apresentar contrarrazões, conforme certidão e f. 181.

É o relatório.

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE:

Conheço do recurso da ré porque próprio, tempestivo e por ter contado com o preparo de f. 178.

PRELIMINAR:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Não há preliminares a serem decididas no presente recurso.

MÉRITO:

Ademir Amadeu Marcelino ajuizou ação de indenização por danos materiais e morais e aplicação de multa contra MRV Engenharia e Participações Ltda, alegando que celebrou com a ré, em 05/08/2007, um contrato particular de promessa de compra e venda do apartamento nº 201, bloco 01, do Residencial Spazio Orient, localizado à Rua Serraria do Oeste, na cidade de Belo Horizonte/MG, pelo valor de R\$89.971,00, sendo pago o sinal de R\$10.771,00 permanecendo um saldo de R\$79.200,00 a ser pago por meio de financiamento. Asseverou que a ré atrasou a entrega das chaves e requereu a sua condenação no pagamento do valor correspondente a diferença paga quando da contratação do financiamento em decorrência do atraso das chaves do imóvel, de indenização moral e da multa contratual.

Na sentença, o MM. Juiz julgou parcialmente procedente os pedidos iniciais, condenando-a no pagamento de R\$7.197,68 a título de multa sancionatória pelo atraso na entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda descrita na inicial, no pagamento de R\$10.000,00 a título de indenização por danos morais e no pagamento, a título de indenização por danos patrimoniais, do valor correspondente à diferença entre o valor do saldo devedor discriminado no contrato de mútuo e o valor do saldo devedor previsto no contrato de promessa de compra e venda, a ser apurado em liquidação de sentença.

Nas razões de seu recurso de apelação, a ré alega que no contrato das partes o prazo de entrega das chaves estipulado em abril de 2009 é válido apenas para aqueles promitentes compradores que quitam o preço a vista, não sendo este o caso do autor/apelado. Aduz que, em caso de financiamento, o prazo de entrega é de 01 mês após



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

a assinatura do respectivo financiamento. Defende, demais disto, a validade do prazo de tolerância contratado, de 120 dias úteis. Argumenta pelo decote da sua condenação no pagamento de multa, asseverando que o habite-se do empreendimento foi emitido em 28/09/2009, dentro do prazo previsto para entrega das chaves, considerando o prazo de tolerância, não restando configurada a sua mora. Pondera que no contrato das partes a multa só seria aplicada se vencido o prazo de 120 dias de tolerância sem a entrega das chaves ou não liberado o habite-se. Sustenta que o atraso apontado na inicial não ocorreu, não cabendo sua condenação no pagamento de indenização moral, defendendo, demais disto, que a situação narrada nos autos trata-se de mero dissabor. Em eventualidade, argumenta pela redução da indenização moral arbitrada na sentença. Quanto a sua condenação na restituição do valor correspondente a diferença de financiamento, assevera que não atrasou a entrega das chaves. Pede a reforma da sentença para que os pedidos iniciais sejam julgados improcedentes.

A) PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL E MORA DA RÉ/CONSTRUTORA:

Compulsando os autos, verifica-se que o autor, em 05/08/2007, firmou com a ré contrato particular de compromisso de compra e venda do imóvel descrito na inicial (f. 15/19), cujo preço de R\$89.971,00 era composto por um sinal de R\$10.771,00 e o restante de R\$79.200,00 seria pago através de financiamento habitacional a ser contratado pelo autor/promitente comprador.

No caso, está configurada relação de consumo, já que evidencia-se a aplicação das disposições do CDC às relações jurídicas estabelecidas nos contratos inerentes aos negócios jurídicos referentes ao comércio, incorporação e de construção de empreendimentos imobiliários.

No referido contrato, restou acordado que a entrega do imóvel ocorreria em abril de 2009 ou em 01 mês após a assinatura do



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

contrato de financiamento junto ao agente financeiros, ficando a entrega das chaves condicionada a tal assinatura e consequente liberação dos recursos em favor da ré/promitente vendedora e desde que a parte compradora estivesse em dia com as obrigações assumidas (item 5 do contrato - f. 15).

Nas cláusulas gerais do contrato de promessa de compra e venda, também consta a hipótese de no contrato de financiamento ser estabelecida outra data para a conclusão da obra (cláusula 5 - f. 17).

Vejamos o teor das referidas cláusulas, respectivamente:

"5 - ENTREGA DO IMÓVEL:

Entrega: Abril/2009 ou 1 mês após a assinatura junto ao gente financeiro
- A entrega das chaves ocorrerá após assinatura do contrato junto ao Agente Financeiro, com a consequente liberação dos recursos em favor da promitente vendedora e desde que o(a) promitente comprador(a) esteja em dia com todas as suas obrigações contratuais (...)."

"5) CLÁUSULA QUINTA: DA ENTREGA E IMISSÃO NA POSSE:

A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato até o último dia útil do mês mencionado no item 5 da página 1 salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira. Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento."

Da leitura de tais cláusulas, verifica-se que a fixação do termo final de entrega do imóvel não está clara e impede uma correta assimilação, de difícil compreensão pelo leigo.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Deste modo, tenho que referida cláusula contratual é abusiva porque ambígua, já que, a rigor, prevê três prazos diferentes para a entrega da obra: a) abril de 2009; b) 01 mês após a assinatura do contrato de financiamento; e c) data eventualmente estipulada no contrato de financiamento.

Diante desta ambigüidade, ocorrendo dúvida a respeito de qual prazo teria sido contratado, a interpretação das respectivas condições do contrato deve ser de forma mais favorável ao consumidor, a teor do art. 47, do CDC.

"Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor."

Nesse sentido a lição de Cláudia Lima Marques:

"O intérprete do contrato de consumo deve necessariamente observar não só a regra do art. 47 do CDC, mas todas as normas do Código que dispõem (e incluem) novos direitos e deveres para o consumidor e para o fornecedor. Em outras palavras, o conteúdo do contrato a interpretar não é somente aquele "posto" em cláusulas pré-redigidas unilateralmente pelo fornecedor, mas também todo o contexto anterior que constitui a oferta, isto é a publicidade veiculada, os prospectos distribuídos, as informações prestadas ao consumidor, as práticas comerciais exercidas (...) (Contrato no Código de Defesa do Consumidor, 2002, p. 746)"

No caso, a hipótese mais favorável ao autor, consumidor, é a de que a entrega das chaves do imóvel se daria em abril de 2009 porque, caso aplicado o prazo de 01 meses após assinatura do contrato de financiamento, a entrega seria, a princípio, apenas para julho de 2010, já que tal financiamento foi celebrado entre o autor e a CEF em 30/06/2010, conforme f. 21/44-TJ.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Importante consignar que não existe razão para a ré se aproveitar de prazos diversos de entrega das chaves, especialmente daquele que se vincula a um segundo contrato a ser celebrado junto à instituição financeira. Com efeito, o prazo fixado no contrato de financiamento vincula o agente financiador e o financiado, não podendo ser aproveitado pela construtora, que nenhuma relação tem com a CEF.

A ré/apelante, pois, não tem razão quando alega que o prazo para a entrega da obra é diferente para o cliente que efetua o pagamento à vista e o cliente que recorre ao financiamento habitacional.

Lado outro, tenho como válida a cláusula 5ª constante das disposições gerais do contrato que prevê prazo de tolerância para a entrega da obra (f.17):

"5) CLÁUSULA QUINTA - DA ENTREGA E IMISSÃO NA POSSE:

(...)

A promitente vendedora se comprometa a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato até o último dia útil do mês mencionado no item 5 do quadro resumo, 1. salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira. Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento.

(...)

Independentemente do prazo acima previsto, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 120 (cento e vinte) dias úteis Na superveniência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Código Civil, esta tolerância ficará prorrogada por tempo indeterminado.

Desde que não haja prorrogação no prazo de conclusão da obra, o



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

promitente comprado será imitado na posse do imóvel no mês subsequente ao mencionado no item 05 da página 1 (...)"

Vê-se que o prazo de carência/tolerância foi bem informado no contrato firmado entre as partes, sendo comum em contratos que tais, não havendo falar em nulidade ou abusividade.

Logo, a cláusula de tolerância atende o disposto no art. 6º, inciso III do CDC em relação ao dever de informar ao consumidor:

"Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade (...)"

Sobre tal dispositivo, assim leciona José Geraldo Brito Filomeno:

"INFORMAÇÃO SOBRE PRODUTOS E SERVIÇOS - em verdade, aqui se trata um detalhamento do inc. II do art. 6º ora comentado, pois que se fala expressamente sobre as especificações corretas de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem, obrigação específica do fornecedor de produtos e serviços.

Trata-se, repita-se, do dever de informar bem o público consumidor sobre todas as características importantes de produtos e serviços, para que aquele possa adquirir produtos, ou contratar serviços, sabendo exatamente o que esperar deles." (in Código Brasileiro de Defesa do Consumidor Comentado pelos Autores do Anteprojeto, 6ª Ed. Forense Universitária, Rio de Janeiro - RJ, 2002, p. 125).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Tal prazo é válido e razoável face aos fortuitos que pode haver na obra, não havendo qualquer abusividade em tal contratação.

Neste sentido, já decidiu o TJMG, TJSP, TJRS e TJDFT:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - CONTRATO PROMESSA COMPRA E VENDA - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - ENTREGA CHAVES - SUSPENSÃO DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES - PRAZO DE TOLERÂNCIA - INEXISTÊNCIA DE ATRASO - REQUISITOS TUTELA ANTECIPADA - AUSÊNCIA - CONCESSÃO DA MEDIDA - IMPOSSIBILIDADE.

(...).

- Não tendo transcorrido o limite pactuado pelas partes para conclusão das obras, levando-se em consideração, inclusive, o prazo de tolerância, não há como se exigir a entrega das chaves ou mesmo a suspensão das cobranças.

- Durante o prazo de tolerância para a entrega do imóvel não se pode considerar que esteja a construtora em mora, sendo injustificável, portanto, as medidas de coerção para entrega das chaves." (Agravado de Instrumento Cv 1.0188.11.007196-9/001, Rel. Des.(a) Versiani Penna, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/04/2012, publicação da súmula em 08/05/2012).

"AÇÃO ORDINÁRIA - RESCISÃO DE CONTRATO - INADIMPLENTO DA VENDEDORA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - TOLERÂNCIA - MULTA - PERDAS E DANOS NÃO COMPROVADOS E NÃO CUMULADOS COM CLÁUSULA PENAL.

Válida a cláusula contratual que estipula prazo de tolerância para a entrega do imóvel, mormente para que possa a construtora se prevenir contra intempéries, ausência de mão-de-obra especializada ou de material que prejudique a conclusão da obra.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

(...)." (Apelação Cível 1.0024.10.098518-3/001, Rel. Des.(a) Otávio Portes, 16ª CÂMARA CÍVEL/ TJMG, julgamento em 09/11/2011, publicação da súmula em 22/11/2011).

"RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL - FORÇA MAIOR NÃO COMPROVADA - CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS - CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA FIXADA PARA ENTREGA DO IMÓVEL - LEGALIDADE - DANOS MORAIS - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - MEROS ABORRECIMENTOS - INEXISTÊNCIA DE DANO EFETIVO. (...);

- Ausente dispositivo legal que impeça a contratação de cláusula de tolerância de prazo para entrega de imóvel, válida é a contratação. (....)." (Apelação Cível 1.0024.09.571967-0/001, Rel. Des.(a) Mota e Silva, 18ª CÂMARA CÍVEL/TJMG, julgamento em 12/07/2011, publicação da súmula em 29/07/2011).

"Revisão do contrato cumulada com indenização por lucros cessantes, com fundamento no atraso na entrega da obra Procedência em parte Incidência do Código de Defesa do Consumidor Reconhecimento da validade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Entrega do imóvel que supera tal prazo - Mora contratual configurada Atraso injustificado Admitida a indenização a título de lucros cessantes ante a indisponibilidade do bem imóvel Imóvel entregue em desconformidade com o panfleto publicitário Inteligência do art. 30 do Código de Defesa do Consumidor Abatimento do preço, a teor do disposto no inciso III, do art. 18 do Código de Defesa do Consumidor - Sentença parcialmente reformada Recurso dos réus improvido Recurso do autor provido em parte. (AC 0018216-58.2011.8.26.0152, 5ª Câmara de Direito Privado/TJSP, rel. Des. Moreira Viegas, j. 22.05.2013).

"APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO. DANO MATERIAL. DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA.

A previsão contratual da tolerância de 180 dias na entrega da obra não se afigura abusiva. Na verdade é uma cláusula padrão nos contratos como o da espécie, em que se trata de empreendimento complexo e sujeito a situações involuntárias das mais variadas, ditas de força maior, que podem levar ao atraso na entrega de unidades edilícias.

(...) (AC 70051116440, 20ª CCível/TJRS, rel. Des. Walda Maria Melo Pierro, j. 13/03/2013, DJ. 27.03.2013)

"APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. MATÉRIA JÁ DISCUTIDA EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRECLUSÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA QUE ESTIPULA A TOLERÂNCIA DE CENTO E OITENTA (180) DIAS. VALIDADE. LUCROS CESSANTES. PAGAMENTO DE ALUGUEIS. MULTA MORATÓRIA.

(...)

Inexiste abusividade na cláusula contratual que permite o atraso na entrega da unidade imobiliária pelo período de cento e oitenta (180) dias.

(...) (AC 0007212-20.2011.8.07.001, 4ª Turma Cível/TJDFT, rel. Des. Arnaldo Camanho de Assis, j. 15.05.2013, DJ. 29.05.2013)

O que não se admite é o atraso depois de vencido o prazo contratual de tolerância.

No caso, considerando o prazo para a entrega como sendo abril de 2009, com a utilização do prazo de tolerância (120 dias úteis), a ré tinha até meados de outubro de 2009 para a entrega das chaves.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Todavia, conforme documento de f. 98, a entrega das chaves do imóvel adquirido pelo autor ocorreu apenas em 27/08/2010.

Portanto, tenho que restou caracterizado o inadimplemento contratual por parte da ré com o atraso de 10 (dez) meses, ou seja, o apartamento do autor, que deveria ter sido efetivamente entregue em outubro de 2009, já considerando o prazo de 120 dias úteis de tolerância, somente foi entregue em agosto de 2010.

De fato, conforme alega a ré/apelante, o habite-se do empreendimento foi emitido em 28/09/2009, conforme f. 98, ou seja, antes de vencido o prazo de entrega da obra, já considerando o prazo de tolerância, contudo, a averbação de tal habite-se na matrícula do imóvel só foi efetuado em 21/05/2010 (f. 98) e a efetiva entrega das chaves ao autor só foi realizada em agosto de 2010, repise-se.

Importante consignar que a averbação do habite-se do empreendimento, com conseqüente individualização das matrículas das unidades habitacionais previstas no registro da incorporação imobiliária, é ato que compete ao incorporador, nos termos do art. 44, da Lei nº 4.591/64, in verbis:

"Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação."

Com efeito, ainda que o atraso na averbação do habite-se tenha sido em razão da existência de hipoteca anterior sobre o terreno em que foi edificado o empreendimento Residencial Spazio Orient, tendo a ré ajuizado ação de cancelamento de ônus que foi julgado procedente, conforme revelam os documentos de f. 100/109, tal atraso não pode ser imputado ao autor e os prejuízos por este



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

sofrido devem ser arcados pela ré/construtora, responsável pela averbação do habite-se do empreendimento.

B) MULTA MORATÓRIA CONTRATUAL:

Havendo atraso imputado à ré, quanto à entrega das chaves do imóvel adquirido pelo autor, ela deve arcar com o pagamento de multa moratória.

No contrato das partes, há previsão de multa para o caso de atraso na entrega das chaves pela promitente vendedora, no valor mensal ou pro rata die, de 1% sobre o preço do contrato, conforme cláusula 5ª (f. 17):

"5) CLÁUSULA QUINTA - DA ENTREGA E IMISSÃO NA POSSE:

(...)

Se a promitente vendedora não concluir a obra no prazo estabelecido, já admitida a tolerância, pagará ao(a) promitente comprador(a), a título de pena convencional, a importância equivalente a 1% (um por cento) do preço do imóvel objeto deste contrato, previsto no item 3 da página 1, por mês ou pro rata die. O período de apuração da multa pelo atraso terá início no primeiro dia útil após vencimento do prazo de tolerância (120 dias úteis) e término na data da efetiva entrega ou da liberação da Certidão de Baixa e Habite-se, o que ocorrer primeiro. (...)"

No caso, o contrato das partes foi de R\$89.971,00 (f. 15) e foram 10 meses o atraso perpetrado pela ré, sendo o termo inicial para incidência da multa moratória o mês de outubro de 2009,



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

quando a ré deveria ter entregue as chaves ao autor, já considerado o prazo de tolerância.

O termo final é a data da efetiva entrega das chaves, ou seja, agosto de 2010, sendo este o prazo mais favorável ao consumidor, já que também ambígua a cláusula contratual acima transcrita, em relação ao termo final da multa.

Neste ponto, contudo, cumpre salientar que na inicial da ação (f. 08) a autora apontou que a multa deveria incidir nos meses em que a ré incorreu em mora, apontando serem 08 os meses de atraso e que o valor da multa totalizava R\$7.197,68.

Na sentença, não recorrida pela parte autora, o MM. Juiz entendeu que a mora da ré foi de 08 meses, condenando a no pagamento da quantia apontada pelo autor na inicial (multa mensal = R\$899,71 x 8 meses = R\$7.197,68) o que deve prevalecer, sob pena de reforma para pior para a ré e também em razão do limite imposto pelo art. 460 do CPC.

Sobre o valor de tal multa moratória deve incidir juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelos índices da CGJ, ambos desde a data da citação, conforme constou da sentença, não recorrida neste ponto.

C) INDENIZAÇÃO MORAL:

É conceito de dano moral, na lição de Caio Mário

"Para a caracterização do dano moral, é indispensável a ocorrência de ofensa a algum dos direitos da personalidade do indivíduo. Esses direitos são aqueles inerentes à pessoa humana e caracterizam-se por serem intransmissíveis, irrenunciáveis e não sofrerem limitação voluntária, salvo restritas exceções legais (art. 11, CC/2002). A título de exemplificação, são direitos da personalidade aqueles referentes à



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

imagem, ao nome, à honra, à integridade física e psicológica.

Ademais, é indispensável que o ato apontado como ofensivo seja suficiente para, hipoteticamente, adentrar na esfera jurídica do homem médio e causar-lhe prejuízo extrapatrimonial. De modo algum pode o julgador ter como referência, para averiguação da ocorrência de dano moral, a pessoa extremamente melindrosa ou aquela de constituição psíquica extremamente tolerante ou insensível. (Caio Mário da Silva Pereira, in Instituições de Direito Civil, vol II, 7ª ed. Forense, Rio de Janeiro, pág. 316).

Na hipótese em tela, a meu ver, o dano moral é incontestável e claríssimo porque o atraso de entrega de um imóvel por aproximadamente 10 meses frustrou a expectativa de uso pela parte adquirente, fato que, sem dúvida gera mais do que meros dissabores à parte, mas efetivo abalo suscetível de indenização.

Demais disto, é comum ao homem médio sonhar com a casa própria em um país em que poucos adquirem um imóvel para nele residir com sua família.

Já a conduta antijurídica da ré decorre diretamente do inadimplemento contratual, já que o imóvel não foi entregue na data aprazada no contrato.

Também é inegável o nexo causal entre o dano moral sofrido pelo autor e a conduta antijurídica das rés, já que o abalo psíquico decorreu diretamente do atraso na entrega do imóvel.

Ademais, segundo o art. 14, do CDC, o fornecedor responde independente de culpa pela reparação dos danos causados aos consumidores em decorrência de defeitos relativos à prestação do serviço.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"Art. 14 - O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos."

Assim, comprovados estão os requisitos legalmente exigidos para a configuração da responsabilidade civil da ré de indenizar o autor.

É pacífico o entendimento de que o atraso excessivo na entrega de imóvel adquirido, além do razoável, enseja dano moral.

Nesse sentido, já decidiu esta Câmara:

"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



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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, 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; Rel. Des. Luciano Pinto; data do julgamento: 17/12/2009; data da publicação: 22/01/2010).

Assim também já restou decidido no TJRS e TJSP:

"APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. OCORRÊNCIA. RESCISÃO DO CONTRATO. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA NO PONTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECONHECIMENTO.

I. Inexistindo motivo juridicamente relevante capaz de justificar o inadimplemento da promitente vendedora - que deixou de entregar o empreendimento no prazo avençado -, de ser rescindido o contrato, com o retorno das partes ao status quo ante.

II. Presente o nexo causal entre a omissão da vendedora e a angústia, ansiedade e transtornos experimentado pelo comprador, decorrentes do atraso injustificado da obra, de ser reconhecida a existência de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

dano extrapatrimonial.

II. O quantum indenizatório deve ter o condão de prevenir, de modo que o ato lesivo não seja praticado novamente, bem como deve possuir um caráter pedagógico. Deve-se atentar, ainda, em juízo de razoabilidade, para a condição social da vítima e do causador do dano, da gravidade, natureza e repercussão da ofensa, assim como um exame do grau de reprovabilidade da conduta do ofensor, e de eventual contribuição da vítima ao evento danoso. À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO E DERAM PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO. (Apelação Cível Nº 70053775516, Décima Sétima Câmara Cível, TJRS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 04/07/2013).

"AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS.

1. A prova dos autos revelou que a construtora atrasou a entrega da obra por mais de 02 anos, portanto, inadimpliu o disposto no item "e" da promessa de compra e venda, que previa a entrega para agosto de 2010, bem como o prazo de tolerância de 180 dias, previsto na cláusula 5.1.1 do referido contrato.
2. Descabe, outrossim, justificar o atraso em razão da escassez de mão-de-obra, o que não caracteriza caso fortuito ou força maior. Trata-se dos riscos inerentes ao setor da economia da construção civil, e, portanto, hipótese de responsabilidade objetiva da ré.
3. Cabível reconhecer a existência de danos morais, pois a parte autora se deparou com diversos problemas que superaram a noção do mero aborrecimento do dia-a-dia, ou do mero descumprimento contratual.
4. Danos materiais não foram comprovados.
5. Mantida a distribuição dos ônus sucumbenciais.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

6. Sentença confirmada. APELAÇÕES DESPROVIDAS. (Apelação Cível Nº 70054244405, Décima Sétima Câmara Cível, TJRS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 04/07/2013).

"EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Atraso na entrega da obra Falhas administrativas que não justificam o atraso superior ao contratualmente previsto Ausência de caso fortuito Responsabilidade decorrente do risco da atividade Recorrente que deverá responder pelas penalidades e recomposição de danos materiais previstos no contrato por ter dado causa à rescisão.

DANOS MORAIS Ocorrência Atraso na entrega da obra que extrapolou o mero desassossego, adiando o sonho da casa própria Valor da indenização que foi estabelecido na sentença atacada de modo adequado e em valor condizente com o quanto ocorrido.

VERBA HONORÁRIA Pedido de isenção dos ônus da sucumbência Impossibilidade Apelante que deu causa à rescisão contratual e deve arcar com os ônus de tal desídia - Juízo a quo que se limitou a aplicar.

(Apelação 0131787-66.2011.8.26.0100. Relator(a): João Batista Vilhena, 10ª Câmara de Direito Privado, TJSP. Data do julgamento: 02/07/2013).

Saliente-se que, no caso, configuram-se danos morais, decorrentes não do mero descumprimento do contrato mas do descumprimento que transborda os limites da razoabilidade, com atraso excessivo na entrega do imóvel, como ocorreu no caso dos autos.

Em relação ao valor da indenização moral, cumpre salientar que no seu arbitramento o Juiz deve levar em consideração os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, além do caráter pedagógico da condenação, no sentido de inibir eventuais e futuros atos danosos. O valor da indenização deve ser condizente com as circunstâncias do caso e com os parâmetros deste Tribunal.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Assim, a condenação não deve ser aquém, de forma que não sirva de repreensão para quem tem o dever de pagá-la, nem além, que possa proporcionar o enriquecimento sem causa de quem recebe a indenização, sob pena de desvirtuar o instituto do dano moral.

Sobre essa matéria, Humberto Theodoro Júnior observa que:

"nunca poderá, o juiz, arbitrar a indenização do dano moral, tomando por base tão somente o patrimônio do devedor. Sendo, a dor moral, insuscetível de uma equivalência com qualquer padrão financeiro, há uma universal recomendação, nos ensinamentos dos doutos e nos arestos dos tribunais, no sentido de que 'o montante da indenização será fixado equitativamente pelo Tribunal' (Código Civil Português, art. 496, inc. 3). Por isso, lembra, R. Limongi França, a advertência segundo a qual 'muito importante é o juiz na matéria, pois a equilibrada fixação do quantum da indenização muito depende de sua ponderação e critério' (Reparação do Dano Moral, RT 631/36)" (in Dano Moral, Ed. Oliveira Mendes, 1998, São Paulo, p. 44).

Leciona Yussef Cahali:

"À falta de indicação do legislador, dos elementos informativos a serem observados nesse arbitramento, serão aqueles enunciados a respeito da indenização do dano moral no caso de morte de pessoa da família, de abalo da credibilidade e da ofensa à honra da pessoa, bem como do dote a ser constituído em favor da mulher agravada em sua honra, e que se aproveitam para os demais casos." (CAHALI, Yussef Said, Dano Moral. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, p.701 e 705.1998).

Segundo o STJ, a fixação do quantum indenizatório a título de dano moral é tarefa que incumbe ao juiz, devendo o seu arbitramento operar-se sempre com razoabilidade e proporcionalidade.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Nesse sentido é a posição do STJ:

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO. VIOLAÇÃO. RESPONSABILIDADE PELO EVENTO DANOSO. REEXAME DE MATÉRIA DE FATO. REVISÃO DO VALOR.

(...)

5. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado.

Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

6. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no Ag 1211810/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2011, DJe 14/12/2011)

"DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL. CIVIL. ESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. HOMICÍDIO PRATICADO POR POLICIAL MILITAR. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535, DO CPC. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. FIXAÇÃO. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. REDUÇÃO. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

(...)

3. Somente é possível modificar-se a indenização por danos morais se o valor arbitrado for manifestamente irrisório ou exorbitante, de modo a causar enriquecimento sem causa e vulnerar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, o que não ocorre no presente caso.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

4. Agravo regimental não provido." (AgRg no REsp 1252854/SE, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/10/2011, DJe 13/10/2011)

O art. 944 do CCB exige a observância do critério da proporção no arbitramento da indenização:

"Art. 944. A indenização mede-se pela extensão do dano."

Portanto, o valor da indenização deve obedecer aos princípios da razoabilidade e da proporção, e ser condizente com as circunstâncias do caso.

No presente caso, o atraso na entrega das chaves do imóvel iniciou-se em outubro de 2009, por culpa da ré, findando-se apenas em agosto de 2010. A meu aviso, o grau de culpabilidade das rés foi médio, já que sua mora foi de 10 meses (08 meses segundo constou da sentença).

Os efeitos da ofensa ao autor, lado outro, não foram tão elevados porque, embora privado de sua renda e frustrado na expectativa de uso do imóvel, não consta dos autos que o autor tenha ficado sem imóvel para a sua residência.

Assim, considerando as circunstâncias do caso e os parâmetros adotados pelos Tribunais, tenho que o valor da indenização moral arbitrada na sentença em R\$10.000,00, equivalente a aproximadamente 13 salários mínimos atuais, deve ser mantida, não comportando a redução pedida pela ré/apelante.

Sobre o valor da indenização por dano moral deve incidir correção monetária e juros de mora conforme sentença não recorrida neste ponto.

D) DIFERENÇA COBRADA NO ATO DO FINANCIAMENTO:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Em seu recurso de apelação a ré também insurge contra a sua condenação na restituição do valor correspondente a diferença de financiamento, asseverado que não atrasou a entrega das chaves. Defende, ainda, a necessidade de aplicação do CUB/SINDUSCON para a correção monetária do valor indicado no contrato de compra e venda, a ser financiado.

Na sentença, o MM. Juiz condenou a ré no pagamento da diferença entre o valor do saldo devedor discriminado no contrato de mútuo de f. 21/46 (R\$98.981,78) e o valor do saldo devedor previsto no item 4.4 do instrumento de f. 15, corrigido pelo CUB-SINDUSCOM/MG até o dia 01/09/2009, a ser apurado em liquidação de sentença, por artigos.

No caso, tal condenação da ré deve ser mantida porque a construtora que atrasa a entrega das chaves de imóvel pratica conduta antijurídica e deve reparar os prejuízos materiais ao promitente vendedor.

A diferença cobrada no ato do financiamento celebrado pelo autor com a Caixa Econômica Federal (f. 21/44), em relação ao valor atualizado do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda, foi causado pelo atraso da averbação do habite-se na matrícula do bem, de responsabilidade da ré.

Logo, em relação ao valor a ser ressarcido pela ré, tenho que o autor tem direito a diferença entre o valor a financiar, indicado no contrato de compra e venda, de R\$79.200,00 (item 4.4 - f. 15), atualizado pelo índice CUB SINDUSCON/MG da data do contrato de compra até a data do habite-se e pelo índice IGPM a partir de então até a data do contrato de financiamento assinado pelo autor, e o valor do financiamento na data em que celebrado o respectivo contrato de financiamento.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Importante consignar que no contrato de promessa de compra e venda (f. 15) houve expressa previsão de correção monetária pelo CUB SINDUSCON/MG.

A previsão contratual de reajuste pelo índice CUB/Sinduscon, por si só, não ameaça o equilíbrio contratual, nos termos preconizados pelo art. 51, § 1º, II, do CDC, sendo o indexador que melhor condiz com o pacto celebrado entre as partes, que é de compra e venda de imóvel em construção.

No entanto, sua utilização deve ser limitada ao período de construção do imóvel, ou seja, deve incidir até a data da expedição do habite-se, quando o índice de correção a ser considerado passa a ser o IGPM, índice subsidiário contratado pelas partes para o caso de refinanciamento, conforme f. 15.

Nesse sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. CUB/SINDUSCON. POSSIBILIDADE ATÉ O TÉRMINO DA OBRA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. QUANTUM.

1) O reajuste da parcela do imóvel pelo índice CUB/Sinduscon tem amparo na Lei 4.591/64, devendo ser limitado ao período de construção do imóvel.

(...) (TJMG - Apelação Cível 1.0079.11.057432-8/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Lincoln, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/02/2015, publicação da súmula em 23/02/2015).

APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CORREÇÃO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. RESTITUIÇÃO DO INDÉBITO.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

1- A jurisprudência tem se firmado no sentido de que não existe qualquer abusividade na cláusula contratual que estipula o uso do CUB/SINDUSCON como indexador, contudo, sua utilização somente se justifica enquanto o imóvel estiver em construção, pois tal índice reflete a variação de preços no setor da construção civil.

(...)

TJMG - Apelação Cível 1.0024.06.996547-3/002, Relator(a): Des.(a) Cláudia Maia , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/02/2013, publicação da súmula em 01/03/2013)

Sobre a referida diferença a ressarcir, a ser apurada em liquidação de sentença já determinada no decisum recorrido, deve incidir correção monetária pelos índices da CGJ/MG desde a data do financiamento (quando o autor teve efetivo prejuízo), a teor da Súmula 43 do STJ, e juros de mora de 1% ao mês desde a citação da ré porque entre as partes há relação contratual

Importante consignar que o cálculo da eventual diferença a ressarcir não poderá ultrapassar o valor pedido na inicial, com juros e correção monetária, de R\$48.800,00, eis que o Julgador está limitado ao pedido formulado pela parte, sob pena de julgamento ultra petita, a teor do art. 460 do CPC.

Com efeito, o recurso merece parcial provimento.

Por fim, saliente-se que o julgamento do presente recurso, que reformou em parte a sentença apenas quanto ao valor a que a ré está obrigada a ressarcir o autor, quanto a diferença havida quando da contratação do financiamento, não altera os ônus de sucumbência arbitrados na sentença.

DISPOSITIVO:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Isso posto, dou parcial provimento ao recurso apenas para determinar que o valor a ser ressarcido pela ré seja equivalente a eventual diferença entre o valor a financiar, indicado no contrato de compra e venda, de R\$79.200,00 (item 4.4 - f. 15), atualizado pelo índice CUB SINDUSCON/MG da data do contrato de compra até a data do habite-se e pelo índice IGPM a partir de então até a data do contrato de financiamento assinado pelo autor, e o valor do financiamento na data em que celebrado o respectivo contrato de financiamento.

Sobre tal eventual diferença, a ser apurada em liquidação, deve incidir correção monetária pelos índices da CGJ/MG desde a data do financiamento (Súmula 43 do STJ), e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

O cálculo da eventual diferença não poderá ultrapassar o valor pedido na inicial, com juros e correção monetária, de R\$48.800,00 (f. 09).

Custas recursais, 90% pela ré/apelante, 10% pelo autor/apelado, observado a Lei 1.060/50 com relação a este último.

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

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "RECURSO PROVIDO EM PARTE."