



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)

2013/CÍVEL

**APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO DE TOLERÂNCIA ULTRAPASSADO. CASAMENTO. DANOS MATERIAIS. ALUGUÉIS AFASTADOS. DANO MORAL CONFIGURADO. CORREÇÃO MONETÁRIA INCIDENTE SOBRE A PARCELA A SER PAGA COM FINANCIAMENTO. SENTENÇA PARCIALMENTE MODIFICADA.**

A cláusula, que contempla prazo de tolerância razoável para a conclusão da obra, não se mostra abusiva, quando o tipo de obra depende de vários fatores, como intempéries do tempo, mão de obra específica e da própria complexidade do serviço.

Caso concreto, em que houve o atraso de um ano, contado do encerramento do prazo de tolerância, o que impõe a responsabilização da ré, pelos prejuízos devidamente comprovados.

Afastamento da indenização, a título de locativos, pois não houve locação de imóvel pelos autores, no período do atraso, os quais residiram em casa de parente, tampouco há de ser mantida a indenização com base na possibilidade de que o bem pudesse ser destinado à locação, já que a prova é inconteste, no sentido de que ele seria utilizado como moradia do casal.

O reconhecimento do dano moral exige extrema violação aos direitos de personalidade, não se aplicando ao mero descumprimento contratual, salvo em casos excepcionais, dependendo de prova acerca do dano.

O imóvel foi adquirido para que o casal iniciasse sua vida conjugal, tendo o casamento sido marcado e realizado com base na data prevista para a entrega.

A frustração, oriunda do atraso de um ano, é clara e extrapola o mero descumprimento contratual, já que o casal precisou residir de favor na casa da mãe da autora, tendo prejudicado um momento que estava amparado em grande expectativa e que deveria ser de grande realização.

*Quantum* indenizatório majorado, a fim de ser adequado à situação vivenciada pelos autores.

Correção monetária incidente sobre a parcela a ser paga mediante a obtenção de financiamento. Irregularidade não configurada. **A correção é uma forma de manter o poder aquisitivo da moeda,**



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

**incidindo mesmo que tenha ocorrido atraso na entrega do imóvel.**

Sentença parcialmente modificada. Sucumbência mantida, conforme fixada na sentença.

**APELOS PARCIALMENTE PROVIDOS. UNÂNIME.**

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)

COMARCA DE PORTO ALEGRE

PATRICIA HEXSEL ROSA RIBEIRO

APELANTE/APELADO

DAYVID NETTO RIBEIRO

APELANTE/APELADO

GOLDSZTEIN                      CYRELA  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS  
S.A

APELANTE/APELADO

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Magistrados integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar parcial provimento aos apelos.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores **DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA.**

Porto Alegre, 30 de janeiro de 2014.



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

**DRA. ELAINE MARIA CANTO DA FONSECA,**  
Relatora.

## **RELATÓRIO**

**DRA. ELAINE MARIA CANTO DA FONSECA (RELATORA)**

**PATRICIA HEXSEL ROSA RIBEIRO E OUTRO E GOLDZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** interpõem, respectivamente, recursos de apelação contra sentença (fls. 143/146) que julgou parcialmente procedente a ação declaratória cumulada com pedido de restituição de indébito e indenização, proposta pela primeira em desfavor da segunda apelante, cujo dispositivo segue abaixo transcrito:

“ISTO POSTO, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré ao pagamento de indenização mensal em favor dos autores no equivalente a 1% sobre o valor do imóvel, considerando para tanto o valor contratado acrescido de correção pela variação do INCC desde a assinatura do contrato até a data do início da inadimplência da ré em 1º de maio de 2011; sendo os valores devidos a cada 30 dias a partir da mesma ocasião até o dia 17 de abril de 2012 (fl. 11), também acrescidos de correção pela variação do INCC desde os vencimentos de cada parcela e juros legais da citação; bem como à reparação por danos morais arbitrada para cada requerente em R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), acrescidos de correção pela variação do IGP-M FGV e juros legais desde a sentença.

Em razão da sucumbência recíproca, deixo de arbitrar honorários e cada parte arcará com metade das custas processuais, com suspensão com relação aos autores.”

**Os autores apelam** (fls. 148/156), alegando que o prazo de tolerância somente pode ser considerado para todos os fins, se a obrigação for cumprida durante o mesmo, caso contrário, ele deve ser considerado



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

inválido. Aduzem que o prazo para conclusão da obra não é o da concessão do habite-se, mas sim da entrega da unidade, e que, por isso, o contrato também é abusivo neste tópico. Negam a ocorrência de qualquer inadimplemento ou atraso, pois o financiamento dependia da documentação a ser fornecida pela ré. Referem que as chaves do imóvel foram entregues em 12/07/2012, mas o bem estava sem condições. Saliendam que a indenização deve ser estendida até a data da efetiva entrega da unidade, em condições, a qual deve ser entendida, se não em data futura, quando houver a vistoria final devidamente aprovada, no mínimo, em julho/2012. Asseveram que a correção monetária deve incidir a partir da data prevista no contrato para a entrega do imóvel, ocasião em que o financiamento poderia ser obtido, de modo que deve ser restituída a correção sobre a parcela entre a data prevista e a data da efetiva entrega. Impugnam o montante da indenização por danos morais, repisando os argumentos contidos na petição inicial. Juntaram documento. Requerem o provimento do apelo.

Em razões (fls. 162/174), **a ré** aduz que o dano moral deve ser afastado, pois não houve lesão aos direitos de personalidade dos autores. Refere tratar-se de mero atraso na entrega do imóvel adquirido na planta e que, diante do *boom imobiliário*, é uma realidade. Salienda que o inadimplemento contratual não enseja danos morais. Assevera ser indevida a indenização correspondente aos aluguéis, que, hipoteticamente, poderiam obter com a locação do bem, o qual, confessadamente, seria destinado à moradia própria. Sustenta que a indenização deve corresponder ao exato prejuízo sofrido e, por conseguinte, nada é devido aos autores, que não comprovaram qualquer prejuízo. Impugnam o montante dos aluguéis reconhecidos na sentença, porquanto eles ficam limitados a 0,5% ao mês do valor do imóvel, sobre os quais deve ser deduzida a taxa de corretagem de 10% e imposto de renda. Postula o provimento do apelo.



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

Intimadas a contra-arrazoarem o recurso, apenas a parte ré se manifestou, às fls. 179/187.

Os autos vieram-me conclusos por conclusão.

É o relatório, que submeti à douta revisão, com observância dos artigos 549, 551 e 552, todos do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

## VOTOS

### **DRA. ELAINE MARIA CANTO DA FONSECA (RELATORA)**

Cuida-se de recursos de apelação interpostos pelas partes contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos contidos na ação de repetição do indébito e indenização por danos morais e materiais.

Os autores ingressaram com a presente ação, alegando ter adquirido o apartamento nº 902 e o box nº 150, ambos localizados no Edifício The Sun, localizado na Rua Dr. Barcelos, em Porto Alegre, cuja construção deveria ter sido concluída até fevereiro de 2011, o que não ocorreu, nem mesmo após o transcurso do prazo de tolerância.

Segundo eles, em função de não terem recebido o apartamento, necessitaram residir na casa da mãe da autora, após o casamento, ocorrido em fevereiro de 2012, tendo deixado de usufruir os presentes recebidos. Postularam danos materiais e morais.

O réu, de seu lado, contestou, reconhecendo o atraso de doze meses na conclusão da obra, a partir do encerramento do prazo de tolerância, aduzindo, ainda, que a Carta de Habitação somente foi concedida em 17/04/2012. Defendeu a legalidade do prazo de tolerância e a impossibilidade de reconhecimento dos locativos, pois o imóvel era



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

destinado à moradia do casal. Aduziu que o imóvel estava liberado para entrega aos autores, desde a concessão do habite-se, cuja entrega somente não ocorreu, porque eles estavam inadimplentes com a parcela de chaves, cujo pagamento foi efetuado apenas em 23/07/2012. Rechaçou a possibilidade de exclusão da correção monetária sobre a parcela do financiamento.

Na sentença foi reconhecida a indenização mensal, a título de dano material, no valor equivalente a 1% sobre o valor do imóvel, a contar da expedição da Carta de Habitação, em 17/04/2012, bem como o dano moral, no valor de R\$ 3.500,00(...) em favor de cada autor.

Os autores não se conformaram com a decisão e apelaram, sob o fundamento de que a cláusula que contempla o **prazo de tolerância**, é abusiva, insurgindo-se, ainda, quanto ao marco final aplicado para o cômputo da **correção monetária**, que deveria, segundo eles, ser a data da entrega da unidade.

O instrumento particular de compra e venda estabelece, no item 05 do **quadro resumo**, que a previsão de conclusão das obras seria **fevereiro de 2011** (fl. 33):

<p style="text-align: center;"><b>ITEM V- PRAZO DA CONSTRUÇÃO:</b> A obra será concluída no mês de Fevereiro de 2011</p>
--

Já na cláusula 17ª (fl. 26), foi ajustado o prazo de tolerância de 60 dias para a conclusão da obra.



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

A respeito do prazo de tolerância, nenhuma abusividade existe na cláusula correspondente, porquanto a construção civil é um ramo complexo e que sempre necessita trabalhar com uma margem de prazo razoável, que fique adequado a ambas as partes.

Outro não é o entendimento da jurisprudência, que fartamente vem reconhecendo a legalidade de tal cláusula:

*APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APELAÇÃO DAS RÉS. DANOS MATERIAIS. PAGAMENTO DE ALUGUERES. MULTA CONTRATUAL. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. (...) APELAÇÃO DOS AUTORES. **PERÍODO EM QUE CONFIGURADO O ATRASO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. APLICAÇÃO. Previsão contratual no sentido de que o prazo derradeiro para entrega do imóvel poderia ser excepcionalmente ampliado. Evidente que o atraso decorreu da necessidade de finalização das obras, como previsto no contrato. Mantida a aplicação da cláusula de tolerância, conforme determinado na sentença. Prejudicado o pedido de majoração do valor do dano moral. Sentença parcialmente reformada, para afastar a indenização por danos morais. Sucumbência redimensionada. À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO DOS AUTORES E, POR MAIORIA, VENCIDA A REVISORA QUE PROVIA EM MAIOR EXTENSÃO, DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DAS RÉS. (Apelação Cível Nº 70054320031, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 23/05/2013)-grifei-***

*APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR INADIMPLEMTO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR. LEGITIMIDADE PASSIVA DAS CORRÉS. MÉRITO. **PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA A ENTREGA DAS CHAVES. VALIDADE. MÍNIMO ATRASO NA ENTREGA. AUSENTE DEVER DE INDENIZAR PELAS DESPESAS COM HABITAÇÃO.***



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

*REPETIÇÃO DO INDÉBITO. ENCARGOS MORATÓRIOS. INADIMPLEMENTO NÃO IMPUTÁVEL ÀS RR. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. SUCUMBÊNCIA ALTERADA. PROVIDA, EM PARTE, A APELAÇÃO DO A. PROVIDO O APELO DO R. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70052602174, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nara Leonor Castro Garcia, Julgado em 28/02/2013)-grifei-*

*APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO. DANO MATERIAL. DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. COBRANÇA DE ENCARGOS ANTES DA CONCLUSÃO DA OBRA. O Código de Defesa do é aplicável às empresas que exercem atividade de construção e incorporação, nos termos do art. 3º, § 2º do CDC. **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. Descabe a cobrança de juros compensatórios, bem como de qualquer encargo, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, antes da entrega das chaves. DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70055116255, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 13/11/2013)*

*APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO DE ALUGUEL EM RAZÃO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL (180 DIAS). SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO DO AUTOR. **A cláusula de tolerância de 180 dias, em contratos dessa natureza, de regra é razoável, haja vista a complexidade inerente à construção civil, sem que outra circunstância a ela se some ao efeito de se a ter por inválida.** Consequente manutenção da sentença apelada. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70054993431,*



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

*Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 22/10/2013)*

Pois bem.

A requerida se utilizou do prazo de tolerância e concluiu a obra, porém, doze meses após o encerramento do referido prazo; isto porque, com o prazo de tolerância, a obra deveria ter sido concluída até **abril de 2011**, mas não foi, por conta do enorme atraso das obras, de modo que a expedição da Carta de Habitação se deu somente em **abril de 2012**.

De outra banda, as chaves foram entregues aos autores em 17/07/2012, dois meses após a expedição do habite-se, o qual foi expedido na metade do mês de abril/12.

Resta, assim, evidenciado o longo atraso na entrega da unidade habitacional, inexistindo, nos autos, fundamento capaz de afastar a responsabilidade da ré, pelas consequências advindas de seu agir culposos, caso restem demonstrados, de forma cabal, os prejuízos alegados.

Desta forma, não socorre a requerida a alegação de que as chaves somente **não** foram entregues, porque os autores não efetuaram o pagamento da parcela, que deveria ser adimplida com o financiamento, pois não há elementos probatórios a demonstrar que o réu tenha cientificado os autores de que as chaves já estavam disponíveis e que sua entrega estava aguardando o pagamento do saldo do preço, ônus que competia ao réu, nos termos do artigo 333, II, do CPC.

Desta forma, deve ser mantida a sentença, no ponto.

No que tange à **indenização por perdas e danos**, decorrentes do atraso na entrega do imóvel, a sentença condenou a ré ao pagamento do valor do aluguel que o imóvel renderia, pois poderia ter sido locado.



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

Esta indenização foi arbitrada em 1% sobre o valor do imóvel, a ser paga mensalmente, desde a assinatura do contrato até a data do início da inadimplência da ré, que foi considerado como sendo **01/05/2011**, visto que ao final de abril se encerrou o prazo de tolerância.

Os autores, em seu recurso, pretendem que a indenização seja computada até a data da efetiva entrega das chaves, que se deu em **julho/2012**.

O réu, de seu turno, postula o afastamento da indenização, porquanto os autores não precisaram locar um imóvel e, tampouco, destinariam o bem à locação, já que o objetivo era residirem no mesmo. Também impugnaram o percentual reconhecido, pois entendem que ele deve ser limitado a 0,5% do imóvel e observadas as deduções necessárias de imposto de renda e custos de locação.

Com razão o réu, pois em que pese ser incontestável o atraso na obra, o dano patrimonial somente pode ser reconhecido, se forem demonstrados os efetivos prejuízos sofridos, o que não ocorreu no caso em tela.

Note-se que a sentença reconheceu valores, a título de locativos, sem qualquer embasamento concreto, pois não houve demonstração de qualquer dano emergente ou lucro cessante sofrido pelos autores, os quais podem, sim, terem sofrido aborrecimentos, transtornos, incômodos e, eventualmente, danos morais, mas não o dano material.

As perdas e danos, segundo VENOSA<sup>1</sup>, são *expressões sinônimas. Constituem a configuração de uma perda em prejuízos. Lucro cessante constitui a indenização de que a lei fala no que a parte razoavelmente deixou de lucrar. O dano emergente consiste na efetiva diminuição do patrimônio. (...) O lucro cessante consiste naquilo que o*

---

<sup>1</sup> Código Civil Interpretado, 2010, p. 407.



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

*credor razoavelmente deixou de lucrar. (...) As perdas e os danos são avaliados pelo efetivo prejuízo causado pelo descumprimento. Por uma diminuição econômica no patrimônio do credor.*

A sentença reconheceu o dano material sob o argumento de que o imóvel deixou de render frutos aos autores, pois ele poderia ter sido locado. Contudo, em momento algum os autores alegaram, tampouco comprovaram, que o imóvel seria destinado à locação; ao contrário, o bem foi comprado para que o casal lá fosse residir, tão-logo contraíssem matrimônio.

Cumpre ressaltar, ainda, que os autores não precisaram despende valores com aluguéis, pois, com o atraso da obra, eles foram residir na casa da mãe da autora, de modo que não houve desembolso de qualquer valor e, logo, nada há para ser restituído.

Com a ausência de provas acerca do dano material, a sentença deve ser modificada no ponto e, com isso, a indenização de 1% sobre o valor do imóvel deve ser afastada.

Pela ausência do dano material:

*APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, LUCROS CESSANTES E PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RETARDO CONTRATUAL QUE, NO CASO, EMBORA DEMONSTRADO, NÃO AUTORIZA O ACOLHIMENTO DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA VEICULADA. DANOS MORAIS PELO ATRASO NA ENTREGA DA INFRA-ESTRUTURA DO IMÓVEL ADQUIRIDO. AUSÊNCIA DE PROVA DO DANO. INDEFERIMENTO. Resolvendo-se os contratos não cumpridos em perdas e danos, em cujo conceito legal se inserem apenas os efetivos prejuízos materiais e os lucros cessantes, os danos morais, de índole eminentemente*



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

*extrapatrimonial, não se constitui, em regra, parcela indenizável pela inexecução contratual. Ainda assim, o atraso na entrega do imóvel, embora possa ter acarretado desconforto ao promitente comprador e alterações em seu cotidiano, por certo não trouxe maiores aborrecimentos do que aqueles a que todos estão sujeitos nas relações interpessoais inerentes à vida em sociedade. **LUCROS CESSANTES. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DE PROVA DE QUE O IMÓVEL SERIA UTILIZADO PARA AUFERIR LUCRO. DANOS EMERGENTES. RESSARCIMENTO POR ALUGUEIS. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DE PROVA DE GASTOS A TAL TÍTULO. RECURSO EM PARTE PROVIDO. UNÂNIME.** (Apelação Cível Nº 70054121579, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 25/04/2013)-grifei-*

*APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRETENSÃO DA COMPRADORA À IMPOSIÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE ENTREGA DO IMÓVEL À VENDEDORA, ALÉM DE OUTRAS COMINAÇÕES. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA DEMANDA. RECURSO DE APELAÇÃO DA RÉ E RECURSO ADESIVO DA AUTORA. Alegação da ré de responsabilidade da parte compradora pelo atraso na entrega do imóvel. Descabimento. **Hipótese em que resulta caracterizado o atraso da ré. Pretensão da autora à indenização de locativos. Descabimento. Ausência de prova do prejuízo.** RECURSO DE APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO DESPROVIDOS. (Apelação Cível Nº 70055117733, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 22/10/2013)-grifei-*

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NEGATIVA DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO DE PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Cláusula contratual que estabelece redução no preço para o caso de aprovação de financiamento imobiliário. Alegação dos AA. de que o financiamento não foi aprovado por ser o imóvel hipotecado. Ausente prova de que houve solicitação do financiamento*



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

*imobiliário, e de que eventual negativa deste tenha se dado em decorrência do gravame. AA. sem provar os fatos constitutivos do seu direito. Confissão de dívida. Os AA. confessam serem devedores de valores em decorrência do atraso no pagamento. Ausência de base jurídica para a declaração de nulidade da Escritura Pública de Confissão de Dívida, por partes capazes e com objeto lícito. **Perdas e danos. Prejuízos materiais não são presumidos, necessitando prova concreta.** SENTENÇA MANTIDA. NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNANIME. (Apelação Cível Nº 70035017771, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nara Leonor Castro Garcia, Julgado em 13/12/2012)-grifei-*

**Provido** o apelo do réu, no ponto.

**Não merece prosperar o pedido de restituição de correção monetária**, que incidiu sobre a parcela prevista na cláusula 6ª, §5º, b, do contrato.

Segundo os autores, a referida parcela, no valor de R\$ 132.000,00(...), deveria ser paga com a obtenção do financiamento e, como houve atraso na entrega das chaves, **não poderia ter lhes sido exigida a correção monetária entre a data em que o imóvel deveria ter sido entregue e a data em que efetivamente houve a entrega.**

Contudo, a correção monetária, como bem destacado pelo Magistrado *a quo*, *é mera reposição da moeda de forma que não configura acréscimo*, desta forma, não há como ser afastada a correção, não existindo nenhuma irregularidade na cláusula contratual que a estabelece, **ainda que o imóvel não tenha sido entregue na data combinada, pois a correção, como já referido, tem por objeto apenas impedir que a moeda perca seu valor.**

Desprovido o apelo da autora, no ponto.

**Dano moral.**



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

O dano moral é consubstanciado nos danos que a demora na entrega do imóvel causou na vida dos autores, já que eles casaram em **04/02/2012**, na certeza de que receberiam o imóvel no prazo estipulado contratualmente.

Em que pese entender que o mero descumprimento contratual, por si só, não gera danos morais a serem indenizados, excepcionalmente eles podem ser reconhecidos, desde que a parte comprove o abalo psíquico sofrido.

No caso em apreço, os autores adquiriram o imóvel, **em 2009**, e programaram seu casamento com base na data prevista para a entrega das chaves, pois a finalidade da compra era a utilização do bem como o lar do casal.

Adquirido o imóvel e se aproximando a data de entrega, os autores contrataram os serviços de igreja, foto, buffê, entre outros, conforme demonstram os documentos acostados, porém, o imóvel não só deixou de ser entregue na data combinada, como sofreu atraso de mais de doze meses, fazendo com que os autores residissem por todo o período, desde o casamento, na casa da mãe da autora, onde, além de residirem, tiveram que amontoar os presentes, deixando de aproveitar o momento que, para eles, era mágico, único e especial.

É evidente, portanto, que o ocorrido causou forte abalo emocional aos autores, pois tiveram frustrado aquele que seria o momento de maior expectativa em suas vidas até então, não podendo, por isso, ser considerado como mero dissabor da vida cotidiana.

Nesta seara:

*INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA.  
DANO MATERIAL. DANO EXTRAPATRIMONIAL.  
MANTIDO O ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA E*



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

O VALOR ARBITRADO PARA OS DANOS MORAIS.

1. A prova dos autos revelou que a construtora atrasou a entrega da obra por mais de 01 ano, portanto, inadimpliu o disposto no item "V" da promessa de compra e venda. 2. Dano material comprovado mediante recibos de locação de garagem. **3. Cabível reconhecer a existência de danos morais, pois o autor se deparou com diversos problemas que superaram a noção do mero aborrecimento ou mero descumprimento contratual.** 4. A correção monetária pelo INCC, conforme contratado, é devida, mesmo no período da mora da construtora por se tratar de mera atualização da moeda. RECURSOS DESPROVIDOS. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70056081565, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 31/10/2013)-grifei-

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZATÓRIA. DANO MORAL. MATERIAL. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. Legitimidade ativa rechaçada. A doação sem a anuência do credor fiduciário e sem escritura pública, como no caso dos autos, não possui eficácia jurídica. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às empresas que exercem atividade de construção e incorporação, nos termos do art. 3º, § 2º do CDC. **Mostra-se inadmissível a prorrogação indeterminada do prazo para a entrega de obra sob alegações de caso fortuito ou força maior, pois latente a afronta ao art. 51, do Código de Defesa do Consumidor, sendo impositiva a condenação da ré ao pagamento de indenização pelo dano moral suportado pela autora.** Precedentes da Corte. Dano material não demonstrado na espécie. AFASTARAM A PRELIMINAR. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO DA AUTORA E DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO DA RÉ. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70054666672, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 23/10/2013)-grifei-

AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO C/C DANOS MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INDENIZAÇÃO. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

**CONCRETO. As partes ajustaram prazo para a entrega da obra, ultrapassado e muito a data ajustada, sem qualquer providência por parte da construtora, o que justifica a imposição da indenização por danos morais. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.** (Apelação Cível Nº 70056206436, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rubem Duarte, Julgado em 23/10/2013)-grifei-

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. MORA DA PROMITENTE VENDEDORA. OCORRÊNCIA. RESCISÃO DO CONTRATO. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS, INCLUINDO A COMISSÃO DE CORRETAGEM. MULTA CONTRATUAL DEVIDA AO PROMITENTE COMPRADOR E INDEVIDA AO PROMITENTE VENDEDOR. APLICAÇÃO DO INSTITUTO DO VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. DANO MORAL CONFIGURADO. I. Rescisão contratual. 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. Comissão de corretagem. Nos casos em que a rescisão do contrato de promessa de compra e venda se der por culpa exclusiva da promitente vendedora - in casu atraso na entrega do empreendimento -, deve esta arcar com o ressarcimento dos valores pagos pelo promitente comprador a título de comissão de corretagem. III. Multa contratual. A multa contratual prevista apenas para o caso de inadimplemento do consumidor fere o equilíbrio entre as partes contratantes, razão pela qual deve incidir também para o caso de inadimplemento da fornecedora de produto ou serviços. Quem deu causa à rescisão (no caso, a promitente vendedora), deve suportar o respectivo encargo, sendo adequada ao caso concreto a multa tal como estabelecido na sentença, mostrando-se suficiente como reparação de eventuais prejuízos experimentados. IV. **Dano moral. Presente o nexó causal entre a omissão da vendedora e a angústia, ansiedade e transtornos**



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

**experimentado pelo comprador, decorrentes do atraso injustificado da obra, de ser reconhecida a existência de dano extrapatrimonial.** 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 PROVERAM, EM PARTE, O RECURSO ADESIVO. (Apelação Cível Nº 70056051782, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 12/09/2013)-grifei-

APELAÇÃO CÍVEL. TRANSPORTE. DANOS MORAIS. CASAMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER FRUSTRADA. Obrigação de fazer. Transporte de bens dos nubentes a sua nova moradia. Atraso injustificado. Cumprimento da obrigação, em juízo, somente 10 meses após o contratado. Consoante se depreende dos autos, a autora experimentou grandes constrangimentos por ter sido forçada a postergar a data da cerimônia de seu casamento em razão do excessivo atraso da entrega dos bens em seu domicílio, sentindo-se humilhada ante seus amigos e familiares. **O momento da celebração do casamento, seja por cerimônia religiosa ou somente em forma de solenidade civil, constitui momento de grandes expectativas e intensa felicidade na vida dos pretendentes, sendo a sua frustração causadora de dores e sofrimentos intensos para os nubentes.** (...) APELO PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70033489592, Décima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Cláudio Baldino Maciel, Julgado em 17/12/2009)-grifei-

Com essas considerações, passo ao exame do “quantum” indenizatório.

Para a fixação do valor, deve-se sempre buscar a almejada reparação integral e a devolução das partes ao seu “status quo”.



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

No entanto, não sendo possível a “*restitutio in integrum*”, em razão da impossibilidade material desta reposição, transforma-se a obrigação de reparar em uma obrigação de compensar, já que a finalidade da indenização consiste, justamente, em ressarcir a parte lesada.

Em relação à quantificação da indenização, é necessário analisar alguns aspectos para se chegar a um valor justo para o caso concreto, atentando-se à extensão do dano, ao comportamento dos envolvidos, às condições econômicas e sociais das partes e à repercussão do fato.

A dúplici natureza da indenização por danos morais, vem ressaltada na lição de CAIO MÁRIO, citado por *Sérgio Cavalieri Filho*<sup>2</sup>:

“Como tenho sustentado em minhas Instituições de Direito Civil (v. II, n.176), na reparação por dano moral estão conjugados dois motivos, ou duas concausas: I - punição ao infrator por haver ofendido um bem jurídico da vítima, posto que imaterial; II – pôr nas mãos do ofendido uma soma que não é o *pretium doloris*, porém o meio de lhe oferecer oportunidade de conseguir uma satisfação de qualquer espécie, seja de ordem intelectual ou moral, seja mesmo de cunho material, o que pode ser obtido ‘no fato’ de saber que esta soma em dinheiro pode amenizar a amargura da ofensa e de qualquer maneira o desejo da vingança”.

Diferente não é o entendimento do Colendo STJ:

*“ADMINISTRATIVO – RESPONSABILIDADE – CIVIL – DANO MORAL – VALOR DA INDENIZAÇÃO. 1. O valor do dano moral tem sido enfrentado no STJ com o escopo de atender a sua dupla função: reparar o dano buscando minimizar a dor da vítima e punir o ofensor, para que não volte a reincidir. 2. Posição jurisprudencial que contorna o óbice da Súmula 7/STJ, pela valoração jurídica da prova. 3. Fixação de valor*

---

<sup>2</sup> Programa de Responsabilidade Civil, 5ª Ed.; São Paulo; Ed. Malheiros; 2004; p. 108/109



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

*que não observa regra fixa, oscilando de acordo com os contornos fáticos e circunstanciais. 4. Recurso especial parcialmente provido". (RESP 604801/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 23.03.2004, DJ 07.03.2005 p. 214)*

Com base nesses critérios, tenho que a indenização comporta majoração para o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada autor, montante que se mostra proporcional ao dano sofrido.

Assim, resta provido parcialmente o apelo interposto pelos autores.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao apelo da ré, afastando a indenização por danos materiais e provejo parcialmente o recurso dos autores, a fim de majorar a indenização por dano moral para R\$ 5.000,00(...), em favor de cada autor, corrigida monetariamente pelo IGP-M, a partir da sessão e julgamento, acrescida de juros moratórios, a partir da citação, mantida a sucumbência, conforme fixada na sentença.

É como voto.

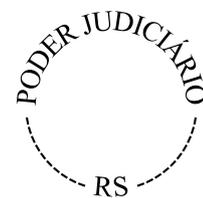
**DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE E REVISOR)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ** - Presidente - Apelação Cível nº 70055762850, Comarca de Porto Alegre: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO AOS APELOS. UNÂNIME."



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



EMCF

Nº 70055762850 (Nº CNJ: 0300912-60.2013.8.21.7000)  
2013/CÍVEL

Julgador(a) de 1º Grau: SANDRO SILVA SANCHOTENE