



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0000.22.173398-3/001 **Númeraço** 0014918-
Relator: Des.(a) Domingos Coelho
Relator do Acordão: Des.(a) Domingos Coelho
Data do Julgamento: 07/12/2022
Data da Publicação: 07/12/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA DECLARATÓRIA C/C CONDENATÓRIA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - LOTEAMENTO - ATRASO NA ENTREGA - INADIMPLÊNCIA POSTERIOR AO ATRASO - EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO - DANOS MORAIS CONFIGURADOS.

- Em face da inadimplência de um dos contratantes, estabelece a lei civil que a parte contrária pode abster-se do cumprimento da sua obrigação (art. 476 do CC). Dessa forma, diante do inadimplemento da construtora, bem como a ausência de justificativa, mostra-se plausível a interrupção do pagamento das parcelas.

- Caracteriza dano moral indenizável o atraso excessivo para conclusão da obra pela construtora, ultrapassando o mero dissabor decorrente de inadimplemento contratual, posto que acarreta insegurança e frustração, além de violar direito fundamental à moradia, previsto na Constituição concernente a dignidade da pessoa humana.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.173398-3/001 - COMARCA DE GUAPÉ - APELANTE(S): CONSTRUTORA DHARMA LTDA - APELADO(A)(S): MARIA ANGELICA DA SILVA, ULISSES CAIO PEREIRA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO E, DE OFÍCIO, ALTERAR O TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. DOMINGOS COELHO

RELATOR

DES. DOMINGOS COELHO (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por CONSTRUTORA DHARMA LTDA, contra a sentença de ordem 11, complementada a ordem 17, proferida pelo MM. Juiz da Vara única da Comarca de Guapé, que, nos autos da ação ordinária declaratória c/c condenatória, ajuizada por MARIA ANGELICA DA SILVA e ULISSES CAIO PEREIRA, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

"Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais, a fim de: a) declarar a inexigibilidade dos moratórias em face dos autores, os quais devem começar a fluir a partir da data da intimação da presente sentença; b) condenar a parte ré ao pagamento da quantia de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a título de indenização por danos morais, o qual será corrigido a contar deste julgamento e será acrescido de juros de mora de 1% ao mês, incidente a partir do evento danoso, ou seja, a partir do primeiro desconto indevido, conforme dispõe a Súmula 54 do colendo STJ.

Ante a sucumbência mínima da parte autora, condeno a parte ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios, que fixo no percentual 10% do valor da condenação".



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Em suas razões de inconformismo (ordem 25) alega a apelante, em suma, que "o apelado sequer depositou os valores judicialmente, o que tira o direito da inexigibilidade de moratória, pois poderia depositar o valor que entendia incontroverso na época". Afiança que "não existe previsão legal para a não aplicação dos reflexos das obrigações contratuais, e por isso, merece reforma a sentença, para que o valor devido, seja corrigido na forma do contrato". Sustenta a inexistência de danos morais indenizáveis no caso em comento. Ao final, pugna pelo provimento do recurso para reformar a sentença e julgar improcedentes os pedidos iniciais. Em caráter subsidiário, requer a redução das condenações.

Preparo comprovado (ordem 26/27).

Em contrarrazões de ordem 30, a parte apelada infirma a pretensão recursal, rogando pela manutenção da sentença combatida.

Recurso próprio, tempestivo e preparado. Dele conheço, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Consta da inicial que MARIA ANGELICA DA SILVA e ULISSES CAIO PEREIRA ajuizaram a presente ação ordinária declaratória c/c condenatória, alegando, em síntese, que adquiriram do requerido, em 29/10/2014, "um lote de 216,29 m², situado no Loteamento São José - Etapa II - na cidade de São Tiago/MG, lote 000002, quadra 00S, código 031928", cujo preço total ajustado foi de R\$41.509,00. O



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

pagamento foi acordado da seguinte forma: "entrada a título de arras no importe de R\$18.000,00, divididos em seis parcelas iguais e sucessivas de R\$3.000,00, sendo a primeira para o dia 07/11/2014 e a última para 07/04/2015. O restante do preço, ou seja, R\$23.509,00 seriam pagos em 20 parcelas de R\$1.175,45, com vencimento da primeira parcela em 25/11/2014".

No entanto, afirmam os autores que a requerida não cumpriu com o prazo de conclusão das obras de infraestrutura do loteamento (rede de água potável, rede de esgoto, ruas pavimentadas, meio fio e sarjetas e rede de energia elétrica), o qual, segundo a Cláusula Segunda do contrato, deveria finalizar no prazo de 24 meses, a contar de fevereiro de 2014. Por esse motivo, aduzem ter deixado de pagar as últimas 06 parcelas do financiamento. Ao final, pugnaram pelo reconhecimento de que o pagamento das parcelas inadimplidas se dê de forma simples, sem incidência de juros ou quaisquer encargos, em razão da exceção do contrato não cumprido. Além disso, requereram a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

Devidamente citada, a ré apresentou contestação suscitando, preliminarmente, incompetência territorial; prevenção da Comarca de São João Del Rei/MG; ausência de constituição/notificação regular da mora; impugnação à assistência judiciária; e não aplicação da inversão do ônus da prova. No mérito, alega, em suma, que o loteamento já se encontra apto, existindo, inclusive, projeto aprovado pelo município. Assevera que "foi oportunizado diversas vezes ao requerente a negociação extrajudicial, mas o mesmo não aceita que seu atraso é passível das atualizações e correções previstas em contrato".

Após regular tramitação do feito, sobreveio a sentença de parcial procedência dos pedidos iniciais, sendo este o objeto do presente



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

recurso.

Cinge-se a controvérsia recursal ao exame do cabimento da indenização a título de danos morais e materiais, bem como do quantum arbitrado.

Pois bem.

Inicialmente, consigno a aplicação do CDC ao presente caso, pois autor e ré se encaixam no conceito de consumidor e fornecedora, previstos no art. 2º e 3º, do referido diploma legal.

Analisando os autos, verifico que a Cláusula Segunda do "Compromisso de Compra e Venda - Loteamento São José - Etapa II - São Tiago - MG" de ordem 3, previa a conclusão do imóvel em fevereiro de 2016, com tolerância de até 120 dias, ou seja, o prazo fatal se deu em junho do referido ano. Confira-se:

CLÁUSULA SEGUNDA: Para o fim de promover o loteamento do terreno supra descrito e caracterizado, nos termos da lei 6.766 de 19/12/79 e demais disposições legais aplicáveis, as PROMITENTES VENDEDORAS:

a) Obtiverem em 11/12/2008, a aprovação para execução das obras de infraestrutura das duas etapas do loteamento "SÃO JOSÉ", com 22 (vinte e duas) QUADRAS, num total de 478 (quatrocentos e setenta e oito) LOTES, dividido em duas etapas, sendo a ETAPA 02 composta de 237 lotes, conforme Lei nº 2126 da refeitura Municipal de São Tiago -



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

MG, em 11/12/2008, e o registro do referido Loteamento sob o nº R-3-1.848 em 31/07/2009.

b) Os lotes serão dotados das seguintes melhorias:

- Rede de água potável;
- Rede de esgotos;
- Ruas pavimentadas;
- Meio fio e sarjetas;
- Rede de energia elétrica.

Parágrafo Primeiro:

O prazo para conclusão das obras de infra-estrutura acima do loteamento SÃO JOSE - ETAPA 02, se dará pela emissão do competente "Auto de Conclusão", o que deverá ocorrer em 24 (vinte e quatro) meses, à contar de Fevereiro de 2014

Parágrafo Segundo:

Será admitida uma tolerância de 120 (cento e vinte dias) no prazo acima estabelecido, salvo motivo de força maior ou outros que impeçam o andamento normal das obras.

No entanto, conforme amplamente demonstrado pela parte autora, notadamente através do "Termo de Recebimento Definitivo", emitido pela Prefeitura Municipal de São Tiago, a obra do "Loteamento São José - Etapa II" foi concluída apenas no dia 27 de fevereiro de 2018, ou seja, com 2 (dois) anos de atraso.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Ademais, a construtora ré não comprovou ter havido algum motivo de força maior ou qualquer outro fator que ensejou no impedimento do andamento normal das obras.

Em razão do inadimplemento da construtora, os autores deixaram de efetuar o pagamento das parcelas do contrato vencidas a partir de julho de 2016, sob o fundamento de que o caso em comento reclama aplicação do instituto da exceção do contrato não cumprido, previsto no art. 476 do Código Civil.

A respeito da teoria da exceção do contrato não cumprido, ensina Sílvio de Salvo Venosa:

"É uma exceção tratada dentro do princípio romano de que a exceptio é uma forma de defesa. O contratante opõe essa exceção como forma de se defender contra o outro contratante inadimplente. É exceção de mérito. Com essa oposição, O contratante logra apor um obstáculo legal à exigência de seu cumprimento, pelo não cumprimento da outra parte. Pressupõe-se, por outro lado, que o contratante em falta esteja a exigir indevidamente o cumprimento do contrato. Esse é justamente o âmago da questão, a ser examinado pelo juiz em cada caso concreto. Se o contratante está em dia com o cumprimento de suas obrigações, pode validamente exigir que o outro cumpra a avença no que lhe couber (Direito Civil, 4a Ed., São Paulo: Atlas, 2004, v. II, p. 410)."

Dessa forma, se já decorridos anos desde o término do prazo de conclusão das obras, ou seja, superado, em muito o prazo de tolerância, não é facultado à requerida exigir que os requerentes adimplissem sua parte na avença, mormente porque os



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

autores/consumidores podem arguir, com amparo legal, a exceção do contrato não cumprido para justificar a interrupção dos pagamentos. Isso equivale dizer que, caso fosse acolhida a defesa, estar-se-ia prestigiando o réu em uma situação de mora criada por ele próprio, isto é, permitindo que este se beneficiasse da própria torpeza.

Por tais razões, conforme restou consignado em sentença, diga-se, com louvável acerto, deve ser reconhecido o direito dos autores ao pagamento, de forma simples, das parcelas inadimplidas, tendo em vista que a rescisão do contrato não foi objeto dos pedidos efetuados na petição inicial e os compradores já efetuaram o pagamento de grande parte do valor avençado.

Ressalto, ainda, que o fato dos requerentes não terem efetuado o depósito em juízo do valor que entendiam devido, relativo às parcelas inadimplidas, não implica na improcedência dos seus pedidos.

Relativamente aos danos morais, impende ressaltar que nos casos de atraso na entrega de imóveis, o STJ tem entendimento pacífico no sentido de que o simples inadimplemento contratual não é causa geradora de danos morais, in verbis:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - MORA DA CONSTRUTORA PROMITENTE VENDEDORA - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS - CABIMENTO - IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANO MORAL - INEXISTÊNCIA, EM REGRA - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. I - O consumidor está autorizado, por nosso ordenamento jurídico, a pleitear a rescisão contratual, bem



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

como a devolução imediata dos valores pagos. II - Decorrente da rescisão contratual, em virtude da mora injustificada da Construtora, promitente vendedora, a devolução integral das parcelas pagas é medida de rigor e está em consonância com a orientação preconizada por esta Corte Superior. III - Todavia, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Precedentes. IV - Recurso especial parcialmente provido. (REsp 1129881/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2011, DJe 19/12/2011).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. NÃO-OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, em regra, o simples inadimplemento contratual não gera indenização por danos morais. Precedentes. 2. A Corte local, no caso em apreço, analisou exaustivamente a questão, chegando à conclusão de que não houve dano moral indenizável. Alterar esta conclusão demandaria reexame do acervo fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ, que é aplicável ao recurso fundado em ambas as alíneas do permissivo constitucional. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 141.971/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 27/04/2012) (STJ, REsp 1352962/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/05/2013, DJe 20/05/2013).

No caso específico dos autos, contudo, considerando o tempo de atraso da conclusão da obra, resta caracterizado o dano moral indenizável, já que violado um dos direitos fundamentais previstos na Constituição concernente a dignidade da pessoa humana - direito social à moradia.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Isto porque, além do interesse econômico que envolve a causa, o interesse extrapatrimonial dos compradores foi atingido pelo inadimplemento do contrato, atinente ao atraso na entrega da obra, fato que extrapola os limites do campo financeiro, já que é incontroversa a frustração sofrida pela parte autora em razão do adiamento no planejamento da moradia em casa própria, decorrente da morosidade na conclusão da obra.

Esse atraso incomum e injustificado não se trata de mero aborrecimento ou simples insatisfação, mas de relevante frustração e angústia decorrente de descumprimento contratual ensejando a devida compensação.

A propósito, no mesmo sentido vem decidindo este Órgão Julgador:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO DEMASIADO NA ENTREGA DAS CHAVES (MAIS DE TRÊS ANOS) - DANOS MORAIS - REPARAÇÃO DEVIDA - PRAZO DE TOLERÂNCIA - INVERSÃO DE MULTA PELO AJUIZAMENTO DE AÇÃO - RESTITUIÇÃO DE TAXA CONDOMINIAL DO IMÓVEL LOCADO NO PERÍODO DE ATRASO. 1. "Embora o mero descumprimento contratual não seja apto a gerar indenização por dano extrapatrimonial, o atraso demasiado ou incomum na entrega do imóvel ocasiona séria e fundada angústia no espírito dos adquirentes, que interfere no seu bem-estar, não se tratando de mero dissabor, ensejando, assim, indenização compensatória pelo dano moral sofrido". 2. Não é abusiva a estipulação de prazo de tolerância ou de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

carência para a entrega do imóvel em construção, devendo o comprador observar o prazo de entrega inicial e o final da obra, planejando-se de acordo com a prorrogação prevista no contrato. 3. É indevida multa para o caso de ajuizamento da ação, por falta de amparo legal. 4. "As taxas condominiais pagas no imóvel locado não podem ser consideradas para o cálculo dos danos materiais, uma vez que seriam devidas independentemente de onde os autores estivessem residindo, se no apartamento alugado, ou naquele adquirido da ré". (Apelação Cível 1.0145.13.061202-4/001, Relator(a): Des.(a) José Flávio de Almeida , 12ª CÂMARA CÍVEL DJe: 22/01/2016).

DIREITO CIVIL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DO ALIENANTE - EFEITOS. A inércia da construtora na entrega do imóvel por ela alienado, segundo prazo contratualmente estabelecido, autoriza o recebimento, pelo adquirente, da multa penal convencionada que, por representar estimativa das perdas e danos, afasta a pretensão de reparação de eventuais danos materiais, neste caso, lucros cessantes. O atraso abusivo pela construtora na entrega do bem alienado perfaz, no cenário dos fatos, ilícito indenizável em sede moral. A indenização moral deve ser quantificada com razoabilidade e proporcionalidade no contexto litigioso, critérios que, observados, afastam o redimensionamento da cifra. (Apelação Cível 1.0024.13.072714-2/001, Relator(a): Des.(a) Saldanha da Fonseca , 12ª CÂMARA CÍVEL, DJe: 22/01/2016).

No tocante ao valor da indenização, a despeito da dificuldade existente para sua aferição, dada sua subjetividade, deve-se levar em conta a extensão do dano, o comportamento da vítima, o grau de culpabilidade e condição econômica do ofensor, de modo a imprimir-lhe o devido caráter pedagógico e compensatório, sem, contudo, ultrapassar a medida desta compensação, sob pena de provocar o enriquecimento sem causa.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Desse modo, tendo como referência os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como se levando em conta a intensidade da ofensa, sua repercussão na esfera íntima do ofendido, além da condição financeira do ofensor, é de se ver que a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), fixada pelo douto magistrado, não merece redução, consoante pugnado pela ré.

Por fim, acerca do termo inicial de incidência dos encargos moratórios incidentes na espécie, é de se registrar que esses podem ser revistos de ofício, não configurando reformatio in pejus, por se tratar de matéria de ordem pública, passível de enfrentamento em qualquer grau de jurisdição.

No tocante ao termo inicial dos juros de mora, tenho que merece pequeno retoque a sentença primeva, tendo em vista que os juros legais (art. 322, § 1º, do CPC), em se tratando de dano praticado no âmbito de relação contratual, incidem a partir da citação (art. 405 do Código Civil e art. 240 do CPC).

Por tais razões, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO** e altero, de ofício, o termo inicial dos juros de mora, os quais devem incidir a partir da citação, mantendo, quanto ao mais, os termos da sentença objurgada.

Custas recursais e honorários advocatícios pela apelante. Considerando-se o trabalho adicional realizado em grau recursal (CPC, art. 85, § 11), majoro os honorários advocatícios para 15% do valor da condenação.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ AUGUSTO LOURENÇO DOS SANTOS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO E, DE OFÍCIO, ALTERARAM O TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA."