



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

NONA CÂMARA CÍVEL

Apelação nº 0266442-39.2012.8.19.0001

Apelante: CONSTRUTORA TENDA SA

Apelado: HUGO FABRICIO CUNHA DOS SANTOS

Relator: Desembargador ROBERTO DE ABREU E SILVA

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO INJUSTIFICADO DA CONSTRUTORA. FORTUITO INTERNO. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. QUANTUM REPARATÓRIO ADEQUADAMENTE FIXADO.

O autor contratou com a ré a obrigação de construção e entrega de um apartamento, sendo prevista a conclusão da obra, a princípio em setembro de 2010 com a possibilidade de haver um prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão da obra (cláusula 9ª), findando assim, em março de 2011. Ultrapassado o prazo estimado no contrato, não houve conclusão das obras e tampouco a entrega do imóvel, havendo, portanto um inadimplemento culposo da ré.

Em sua defesa, afirma a ré que a demora no cumprimento da obrigação decorreu de um *boom* imprevisível no mercado de construção civil que resultou na escassez de mão de obra especializada, materiais e equipamentos de construção civil.

Certo é que a responsabilização civil da construtora funda-se na teoria objetiva e baseia-se na teoria do risco do empreendimento e a escusa apresentada pela construtora para o atraso na entrega configura o fortuito interno, pois se insere na atividade normalmente desenvolvida pela ré e, por isso, não a exime de responsabilização civil.

In casu, o descumprimento do pacto gerou lesão a direito da personalidade por ultrapassar os limites do mero aborrecimento, pois a delonga do prazo em 809 dias frustrou o anseio dos autores de obter um imóvel para moradia no prazo estipulado.

Pontue-se que a condenação da ré-apelante no pagamento da cláusula penal prevista no contrato, não a exime da condenação por danos morais, porquanto as indenizações possuem natureza jurídica diversa e se destinam a diferentes fins.

Certo é que a cláusula penal é o pacto acessório de prefixação de perdas e danos para o caso de descumprimento culposo da obrigação principal ou mora (art. 409 do Código Civil). A cláusula penal tem por fim garantir o adimplemento contratual. Por outro lado, a reparação por danos morais se destina a reparar lesão a direito da personalidade, tal como se reconheceu neste aresto. Assim sendo, as duas indenizações podem coexistir no caso concreto.

Também é possível a cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes (*in casu*, pagamento de aluguéis), porquanto a primeira tem por fundamento a mora da construtora e os lucros cessantes são devidos em razão da não fruição do imóvel. Consequentemente, o autor continuou arcando com o pagamento de aluguel para fins de moradia, devendo ser ressarcido. Precedentes do Eg. STJ. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

DECISÃO



Cuida-se ação pelo rito sumário na qual se objetiva a restituição de quantias dispendidas com aluguel em razão de atraso na entrega de imóvel financiado e a reparação por danos morais.

Alega o autor, em breve síntese, que: a) em 18.08.2009 firmaram com a ré contrato de promessa de compra e venda de imóvel a ser construído no empreendimento denominado *Primavera Ville*; b) a entrega do imóvel estava prevista para março de 2011; c) o prazo se esgotou há um ano e meio e o imóvel não foi entregue.

A r.sentença julgou procedente em parte o pedido, na forma do art.269, I do CPC, nos seguintes termos (fls. 111/115):

“Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido autoral para condenar a parte Ré: 1) ao pagamento da multa contratual no percentual de 0.5% (meio por cento) sobre o valor a vista do imóvel, por cada mês de atraso na entrega do imóvel, a contar de março de 2010 e até a entrega das chaves, devendo o valor ser descontado do saldo devedor. Quando não mais houver saldo devedor em desfavor do Autor, o valor deverá a este ser pago diretamente. Incidirá sobre o valor da multa correção monetária a contar da data em que deveria ter sido paga cada parcela, bem como juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; 2) no ressarcimento dos valores pagos pelo Autor a título de aluguel a contar de março de 2010 e até a data da entrega do imóvel; 3) a pagar à parte Autora, a título de danos morais, o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigido monetariamente a partir desta data, nos termos do Enunciado nº 97 do E. TJRJ e acrescidos de juros de mora a contar da citação. Condeno a parte Ré ao pagamento das custas e dos honorários de sucumbência, que fixo em 10% sobre o valor da condenação pecuniária.”

Pugna a ré (fls. 117/118) pela reforma do r. *decisum*, para julgar improcedente os pedidos, ou subsidiariamente, para que se observe: “i) que não há mora no que tange ao pagamento da cláusula penal, razão pela descabe a cobrança de juros moratórios, bem como a correta incidência de correção monetária; ii) como termo inicial o fim do prazo de tolerância (01/04/2011) e o termo final a data da concessão do “habite-se” ao empreendimento no qual se localiza a unidade do Apelado; iii) que eventual restituição deve se limitar aos valores efetivamente gastos com aluguel; iv) a redução do quantum fixado a título de danos morais, adequando-a aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade; e v) a correta incidência de juros sobre a verba compensatória por danos morais, ou seja, a partir da fixação.” Em suas razões recursais, aduz: a) a existência de excludente de responsabilidade, pois o atraso se deu por motivos de força maior, alheios à sua vontade; b) que a cláusula penal somente é exigível com a entrega da unidade, condição suspensiva da mesma, por ser paga por abatimento do saldo devedor a ser apurado quando da entrega; c) a impossibilidade de cumular dano material (aluguel) e cláusula penal, o que ensejaria em verdadeiro *bis in idem*; d) absoluta ausência de provas do dano alegado, impondo a improcedência do pedido ante a ausência de um dos requisitos da responsabilidade civil; e) os fatos narrados não ultrapassaram os limites do





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

mero aborrecimento decorrente de inadimplemento contratual, não havendo danos morais a serem indenizados.

Contrarrazões apresentadas (fls.147/160).

É o breve relatório.

Conheço e admito o recurso, ante a presença dos pressupostos de admissibilidade.

A matéria versada nos autos se trata relação de consumo, *ex vi* arts. 2º e 3º, § 2º do CPDC. Assim, aplica-se ao caso *sub judice* as normas e princípios do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

Restou inconteste nos autos que o autor contratou com a ré a obrigação de construção e entrega de um apartamento, sendo prevista a conclusão da obra, a princípio em setembro de 2010 com a possibilidade de haver um prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão da obra (cláusula 9ª), findando assim, em **março de 2011**.

No entanto, ultrapassado o prazo estimado no contrato, não houve conclusão das obras e tampouco a entrega do imóvel, havendo, portanto um inadimplemento culposo da ré.

Ressalte-se que a demanda foi proposta em julho de 2012, não havendo notícias sobre a entrega do imóvel nos autos.

Em sua defesa, afirma a ré que a demora no cumprimento da obrigação decorreu de um *boom* imprevisível no mercado de construção civil que resultou na escassez de mão de obra especializada, materiais e equipamentos de construção civil.

Certo é que a responsabilização civil da construtora funda-se na teoria objetiva e baseia-se na teoria do risco do empreendimento e a escusa apresentada pela construtora para o atraso na entrega configura o fortuito interno, pois se insere na atividade normalmente desenvolvida pela ré e, por isso, não a exime de responsabilização civil. Demais, são notórios os lançamentos de novos empreendimentos pela ré, fato que não dá plausibilidade à tese defensiva.

Noutro giro, infere-se que os autores sempre adimpliram as parcelas do contrato e providenciaram o financiamento do saldo devedor enquanto tramitava esta demanda.

Assim sendo, analisando-se a prova carreada nos autos conclui-se que a razão está com os autores, na mesma esteira da r.sentença. Em tais circunstâncias, encontram-se presentes os elementos essenciais para configurar a responsabilidade civil objetiva da ré: ato ilícito consistente no defeito da prestação do serviço, nexo causal e dano injusto perpetrado à vítima inocente.

Assim, fixado o inadimplemento contratual por parte da ré, resta a apreciação dos prejuízos experimentados pelos autores.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

A princípio, é cediço que o inadimplemento contratual não dá ensejo ao dano moral. No entanto, tal presunção não afasta a análise, no caso concreto, das consequências resultantes da falta contratual.

In casu, o descumprimento do pacto gerou lesão a direito da personalidade por ultrapassar os limites do mero aborrecimento, pois a delonga do prazo em 809 dias frustrou o anseio dos autores de obter um imóvel para moradia no prazo estipulado.

Por isso, comprovada a falta contra a legalidade constitucional praticada pela ré, violando a norma do artigo 5º, X, da CRFB/88 e dos artigos 14 e 22, parágrafo único, ambos da Lei nº 8.078/90, por defeito na prestação do serviço, os danos morais injustos perpetrados aos autores resultam evidentes das consequências da falta contratual, ensejando, como corolário, a obrigação de reparar, *ipso facto*.

Pontue-se que a condenação da ré-apelante no pagamento da cláusula penal prevista no contrato, não a exime da condenação por danos morais, porquanto as indenizações possuem natureza jurídica diversa e se destinam a diferentes fins.

Certo é que a cláusula penal é o pacto acessório de prefixação de perdas e danos para o caso de descumprimento culposo da obrigação principal ou mora (art. 409 do Código Civil). A cláusula penal tem por fim garantir o adimplemento contratual. Por outro lado, a reparação por danos morais se destina a reparar lesão a direito da personalidade, tal como se reconheceu neste aresto. Assim sendo, as duas indenizações podem coexistir no caso concreto¹.

Também é possível a cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes (*in casu*, pagamento de aluguéis), porquanto a primeira tem por fundamento a mora da construtora e os lucros cessantes são devidos em razão da não fruição do imóvel. Consequentemente, o autor continuou arcando com o pagamento de aluguel para fins de moradia, devendo ser ressarcido. Confira-se os precedentes do Eg. STJ:

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- **Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.**

¹ Processual Civil. Recurso Especial. Ação de reparação por danos materiais e compensação por danos morais. Inadimplemento de contrato. Cláusula penal. Danos morais. Ausência de prequestionamento. Reexame de fatos e interpretação de cláusulas contratuais. Inadmissibilidade (REsp 803.950/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/05/2010, DJe 18/06/2010)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, **além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.**

4.- Recurso Especial a que se nega provimento.

(REsp 1355554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 04/02/2013)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMITENTE COMPRADOR QUE NÃO REÚNE CONDIÇÕES ECONÔMICAS PARA O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. RESÍDUO INFLACIONÁRIO. CLÁUSULA PENAL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

- O art. 28 da Lei 9.069/95 não vedou a exigência de resíduo inflacionário. A aplicação do reajuste apenas representa o repasse da correção monetária não transferida ao consumidor durante a vigência do contrato, em razão da limitação do valor das parcelas ao salário mínimo.

- **A multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel.**

Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 953.907/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2010, DJe 09/04/2010)

No que tange à incidência da cláusula penal, **não** merece prosperar a alegação da ré-apelante acerca da existência de condição suspensiva para a mesma passe a surtir os efeitos desejados, qual seja, a entrega do imóvel.

Assim se conclui diante da análise da cláusula contratual, onde **nada há** expresso nesse sentido. Em verdade, contrariamente ao afirmado pela ré-apelante, o pacto prevê claramente que a cláusula penal é exigível a partir do 1º dia de atraso, ou seja, a partir de março de 2011.

Confira-se a mencionada cláusula (fls.48):

“DA ENTREGA DO IMÓVEL

CLÁUSULA 9ª - Observado o disposto no parágrafo quarto desta cláusula, a unidade será entregue na data descrita no item 5 do QUADRO RESUMO, e poderá ser antecipada, nos termos dos parágrafos 6ª e 7ª, desta cláusula.

Parágrafo 1º: As partes pactuam, entretanto, que a entrega da unidade ficará sujeita a uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias contados do dia de vencimento do prazo de entrega previsto no QUADRO RESUMO, para realização de obras de arremate, dentre outras, e, além disso, na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou de força maior, nos termos do Art. 393, do Código Civil, fica pactuado que a TENDA não poderá ser responsabilizada



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

por eventuais atrasos na entrega das unidades, cujo prazo ficará automaticamente prorrogado pelo mesmo número de dias em que durar o evento que lhes deu causa, com as partes acordando que são hipóteses de caso fortuito ou força maior por exemplo, a fiscalização ou ato praticado por órgãos municipais, estaduais ou federais, que impeçam a continuidade da obra, ou causem sua interrupção, bem como o atraso dos órgãos públicos competentes, na concessão do Auto de Conclusão ("Habite-se").

Parágrafo 2º: Fica pactuado que, se TENDA não concluir a obra no prazo fixado observada a tolerância prevista no parágrafo 1 2 desta cláusula, ela pagará ao COMPRADOR, a título de pena convencional, a quantia equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço da unidade à vista, por mês ou por fração de mês de atraso, sendo este valor exigível desde o 1º (primeiro) dia de atraso, contados a partir do transcurso do prazo de tolerância (180 dias) até a data da disponibilização da unidade pela TENDA ao COMPRADOR.

Parágrafo 4º: Os valores que o COMPRADOR eventualmente venha a ter direito, na hipótese descrita no parágrafo anterior, serão compensados no valor do saldo devedor de sua dívida eventualmente existente junto à TENDA, não havendo, em hipótese alguma, a possibilidade de pagamento em dinheiro enquanto- ele for devedor de valores em razão da venda e compra oblató deste instrumento'."

Assim, correta a conclusão a que chegou a d. Julgadora *a quo*, estabelecendo a condenação nos seguintes termos:

“Portanto, tem-se que o Réu deixou de cumprir a sua obrigação e não entregou as chaves da unidade imobiliária, devendo incidir a penalidade prevista no parágrafo 3º da referida cláusula, qual seja, multa equivalente a 0.5% do preço da unidade a vista, por mês ou fração de mês de atraso. Na forma do parágrafo seguinte, o referido valor deverá ser descontado do valor do saldo devedor, enquanto houver saldo devedor. E, posteriormente, o pagamento far-se-á diretamente ao Autor.”

No mais, o *quantum* reparatório foi corretamente fixado em R\$ 15.000,00, valor que se mostra adequado a reparar o dano sofrido na ótica do *arbitrium boni juri* segundo os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, equidade e de Justiça ancorado nas funções: a) punição – desestímulo (*punitive damage*); b) compensação - pela intensidade do sofrimento.

Nesse sentido é a reiterada jurisprudência deste Tribunal de Justiça. Confira-se:

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CONSTRUTORAS INTEGRANTES DO MESMO CONGLOMERADO ECONÔMICO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

DESNECESSIDADE DE PROVA PERICIAL. CLÁUSULA PENAL. INCIDÊNCIA. PENALIDADE CUMULÁVEL COM LUCROS CESSANTES E DANOS EMERGENTES. INSTITUTOS DE NATUREZAS DIVERSAS. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR EM FAVOR DO FORNECEDOR MOROSO. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL ARBITRADO EM VALOR DIMINUTO. MAJORAÇÃO. É facultado ao consumidor incluir no polo passivo da relação processual todos os aqueles que integram a cadeia de consumo e repartem entre si o lucro da atividade, especialmente quando as próprias construtoras reconhecem que integram o mesmo grupo societário. Se nem mesmo a perícia teria o condão de afastar a mora decorrente do longo atraso na obra, o indeferimento da prova requerida pelo fornecedor impontual não traduz cerceamento de defesa. Os transtornos causados por alterações climáticas ordinárias e por suposta escassez de mão de obra não justificam o retardo do cronograma em período superior a um ano, porquanto tais fatores são riscos inerentes ao ramo da construção civil. Incontroverso o inadimplemento contratual, compete à parte desidiosa indenizar o contratante vulnerável pelos danos emergentes decorrentes do atraso da obra, sendo possível a cumulação com a cláusula penal em virtude da natureza distinta dos institutos. Rubricas cumuláveis com lucros cessantes, face à presunção de prejuízo decorrente da simples privação da posse direta e da livre disposição do bem quando já constituído em mora o promissário vendedor. Demonstrado que a tardia integralização do preço foi fruto exclusivo da inércia das construtoras, o saldo devedor não pode ser corrigido durante o período em que o consumidor inocente aguardava, após o término do prazo de tolerância, a conclusão da obra para imitir-se na posse do imóvel. Desarrazoado atraso na finalização do empreendimento que não pode servir de ganho à parte que deu causa ao inadimplemento do contrato, sob pena de alteração unilateral do valor do contrato. Aborrecimentos e preocupações que suplantam as chateações do cotidiano e devem traduzir efetiva compensação pelos danos morais iniquamente impingidos aos adquirentes da unidade imobiliária. Ao decaírem de parte mínima do pedido, os promitentes compradores não devem suportar os ônus da sucumbência. Conhecimento dos recursos, parcial provimento do primeiro e desprovimento do segundo. (017935-57.2010.8.19.0209 – APELACAO, DES. ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 24/04/2012 - NONA CAMARA CIVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. VALIDADE DA CLÁUSULA QUE PREVÊ PRAZO DE TOLERÂNCIA. SUCUMBÊNCIA PROPORCIONAL. Preliminar de ilegitimidade passiva da 2ª ré. Documentos que confirmam sua participação no empreendimento imobiliário. Integrante da cadeia de consumo. Incidência dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC. Precedentes do TJRJ. Caso fortuito/força maior. Inocorrência. Comunicado expedido pela 1ª ré 6 meses antes do período do aventado excesso de chuvas, que confirma que àquela época já estava caracterizado o atraso na entrega das obras. Comunicado remetido posteriormente pela 2ª ré, que não menciona o excesso de chuvas, limitando-se a informar sobre nova injeção de capital e política de transparência, o que indica que o atraso na obra decorreu de questões inerentes à sua administração e gestão. Excesso de chuva que, assim como a alegada escassez de mão de obra, não são fortuitos externos, mas sim internos, posto que inerentes ao risco próprio da atividade, devendo ter sido computado no prazo da



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

construção eventuais entraves decorrentes da época de chuvas. Precedentes do TJRJ. Prova pericial desnecessária. Incidência do art. 130 do CPC e das súmulas 71 e 156 do TJRJ. Dano moral. Ocorrência. Descumprimento contratual que extrapolou o mero aborrecimento, gerando aflição, angústia e frustração da expectativa de realizar o sonho de adquirir a casa própria, atentado contra a dignidade humana. Precedentes do STJ. Quantum indenizatório (R\$ 6.000,00), abaixo da média fixada nesta 18ª C.C. para casos desse jaez. Impossibilidade de majoração, por não haver sido formulado pedido nesse sentido. Cláusula que prevê prazo de tolerância. Embora prevista em contrato de adesão, não se mostra abusiva, sendo razoável e praxe nesta modalidade contratual, sendo justificada pelas especificidades inerentes à construção civil. Precedentes do TJRJ. Pleito de compensação entre o valor da multa devida pela construtora e o saldo devedor da compradora. Inovação recursal. Matéria que não pode ser apreciada em sede recursal, por não se tratar de questão suscitada e discutida no primeiro grau de jurisdição, sob pena de afronta aos princípios do contraditório, ampla defesa e estabilização da demanda. Precedentes do STJ. Repartição dos ônus sucumbenciais, que merece pequeno reparo. Sucumbência proporcional. Precedente do eg. STJ, no sentido de que na distribuição dos ônus sucumbenciais deve ser considerado o número de pedidos formulados e o número de pedidos julgados procedentes. Sentença que, no que tange à distribuição dos ônus sucumbenciais, está em testilha com jurisprudência dominante do eg. STJ. Art. 557, § 1º-A, do CPC. PARCIAL PROVIMENTO DO SEGUNDO RECURSO. Primeiro recurso em confronto com súmulas e com jurisprudência dominante deste Tribunal. Art. 557, caput, do CPC. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. (016416-47.2010.8.19.0209 – APELACAO, DES. CELIA MELIGA PESSOA - Julgamento: 19/04/2012 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL).

Agravo Interno. Apelação Cível. Direito do consumidor. Atraso na entrega de imóvel prometido vender montando dezesseis meses além dos 180 dias de tolerância previstos no contrato. Sociedade de Propósito Específico. Ação de perdas e danos morais proposta em face de uma das sociedades que lhe deram vida. Preliminar de ilegitimidade. Sentença de procedência do pedido indenizatório. 1- Admitida pelo artigo 981, parágrafo único do Código Civil, a sociedade de propósito específico é dotada de personalidade própria e autônoma. 2- Respondem as instituidoras diretamente por suas obrigações e são legitimadas para figurar no pólo passivo, sempre que o contrato omitir tratar-se de SPE e a contestação não explicitar esta condição, alegando e provando a subsistência atual da SPE. Impossibilidade de se onerar o consumidor com a busca pelas transformações societárias e pelo destino do patrimônio após o desenlace do empreendimento. 3- Atraso imputado a chuvas e falta de mão de obra, ambas constituindo fortuito interno e incapazes de exonerar as construtoras do dever de indenizar. 4- Danos morais que são devidos por atrasos excessivos e foram adequadamente fixados em R\$ 6.000,00. 5- Manutenção da decisão monocrática. 6- Desprovisionamento do agravo interno. (017113-68.2010.8.19.0209 – APELACAO, DES. EDUARDO GUSMAO ALVES DE BRITO – Julgamento: 03/04/2012 – DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO DA CONSTRUTORA. IMÓVEL QUE NÃO FOI ENTREGUE NO PRAZO CONTRATUALMENTE APRAZADO. 1. As partes





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

celebraram instrumento particular de promessa de compra e venda para aquisição de imóvel em construção.2. Contudo, inobstante os autores estivessem cumprindo com suas obrigações contratuais, a obra não restou concluída, sendo certo que a falta de entrega da unidade imobiliária no prazo avençado evidencia o inadimplemento contratual por parte da construtora.3. O apelante não nega o atraso na entrega da obra e nem mesmo apresenta motivo plausível para o atraso que pudesse eximir sua responsabilidade. 4. É certo não ser possível cumular a cláusula penal, prevista no contrato, com indenização por dano material. Contudo, analisando o instrumento particular firmado entre as partes, verifiquei, ao contrário do afirmado pelo apelante, que não houve a fixação de cláusula penal para a hipótese de descumprimento do avençado. Portanto, correta a sentença que condenou o apelante a devolução simples dos valores arcados, mensalmente, pelos autores, a título de aluguel. 5. Ex officio, fica estipulado que o aluguel incide a partir de 30/12/2010, quando findou o prazo contratual para entrega da obra, já com a sua prorrogação.6. Por outro lado, o inadimplemento contratual, em princípio, não gera dano moral, não obstante a demora de mais de um ano na entrega de um imóvel, adquirido para servir de residência para o casal, privando-os de usufruir do bem que vinha sendo regularmente pago e deixando-os na expectativa infundável da entrega, por certo lhes gerou causou aborrecimentos que superam os do cotidiano.7. Dano moral razoavelmente arbitrado em R\$ 7.000,00 (sete mil reais), para cada autor, que merece ser mantido.8. Por fim, os juros de mora incidentes sobre a indenização por dano moral, tratando-se de relação contratual, correm a partir da citação, nos termos do art. 219 do CPC, como bem determinou a sentença.9. Desprovisionamento do recurso. (118278-69.2011.8.19.0001 – APELACAO, DES. BENEDICTO ABICAIR - Julgamento: 29/02/2012 - SEXTA CAMARA CIVEL)

Pontue-se, por fim, que a correção monetária referente ao dano moral flui a partir da sentença porque foi nesta data que se atualizou a dívida, a teor da Súmula 362 do STJ e da Súmula 97 deste Tribunal. Enquanto que os juros são devidos a partir da citação, no percentual de 1% ao mês (art. 405 e 406, do CC), *a contrario sensu* da Súmula 54 do STJ, porquanto trata-se de hipótese de responsabilidade contratual, tal como disposto na r.sentença, a qual não merece qualquer reparo.

Por tais fundamentos, voto no sentido de **negar seguimento ao recurso**, *ex vi* art.557 do CPC.

Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2013.

Desembargador ROBERTO DE ABREU E SILVA – Relator

