



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

APELANTES: PATRIMAR ENGENHARIA LTDA. e DALLAS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.
APELADO: HENRIQUE MALHEIRO FERREIRA CRUZ
RELATOR: Desembargador MARIO ASSIS GONÇALVES

Relação de consumo. Contrato. Promessa de compra e venda. Imóvel residencial em construção. Atraso na entrega do imóvel. Fortuito interno que se insere no risco do empreendimento. Nexo causal entre a má prestação do serviço e o prejuízo. Excludente de responsabilidade. Inocorrência. Multa contratual. Dano moral. Cumulatividade.

Ação de rito ordinário proposta pelo promitente adquirente em razão do atraso na entrega do bem imóvel. Pedidos julgados procedentes para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 a título de indenização por danos morais, assim como ao pagamento da multa contratual de 2% acrescida do valor proporcional a quatorze dias, corrigida monetariamente desde outubro de 2009 e acrescida de juros de mora a contar da citação. Apelo das rés no sentido de que teria havido inobservância de prazo de tolerância de 120 dias úteis para a efetivação da entrega, de que a multa contratual arbitrada, de 2%, seria superior à prevista e inclusive da que pedida pelo autor, isso implicando em sentença *ultra petita*, e ainda de inocorrência de dano moral e a impossibilidade de sua cumulação com a referida multa contratual. A questão do atraso restou incontroversa, tendo as rés, inclusive, atribuído dito atraso, e sem qualquer prova, à instituição financeira, que não teria liberado de pronto o valor financiado. Fatores interligados à atividade lucrativa desempenhada pelas rés, configurando o fortuito interno, incapaz de romper o nexo de causalidade. Multa moratória contratual que não guarda identidade com a indenização de dano moral. Cláusula penal moratória não possui o caráter substitutivo contido na compensatória, quando se prefixa as perdas e danos eventualmente devidas, não havendo, assim, o alegado *bis in idem*. Afinal, nessa modalidade, a multa prevista visa apenas punir o retardo no cumprimento da obrigação principal. Conquanto a cumulação fique vedada na hipótese de cláusula penal compensatória, o mesmo não ocorre para a cláusula penal moratória, que não interfere na responsabilidade civil do devedor pelo seu atraso. As decisões prolatadas pelo magistrado estão submetidas aos limites definidos na ação proposta. A hipótese de que ora se cuida, não abriga a busca pelo reequilíbrio da relação contratual por meio da aplicação da teoria da base objetiva do negócio, tal como prevista no art. 6º, inciso V, do CDC, porque no caso a fixação dessa multa se deu em percentual além do pedido autoral, este que, por sua vez, se amparou em cláusula a que ele legitimamente aderiu (fl. 26). Quanto ao dano moral, tem-se que o descumprimento contratual extrapolou o mero aborrecimento gerando aflição, angústia e frustração no autor em sua expectativa de realizar o sonho de adquirir a casa própria, isso atentando contra a sua dignidade humana. *Quantum* indenizatório fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que guarda perfeita harmonia com as peculiaridades do caso em tela e com o princípio da razoabilidade e proporcionalidade, por isso devendo ser mantido. Sentença reformada em parte apenas para reduzir a multa, de 2% (dois por cento) para 1% (um por cento). **Recurso a que se dá provimento parcial.**



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade**, em dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2013.


Desembargador **Mário Assis Gonçalves**
Relator



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

VOTO

Cuida-se de apelação cível (fls. 196/211), deduzida pelas rés, **Patrimar Engenharia Ltda. e Dallas Construções e Empreendimentos Ltda.**, contra a sentença de fls. 192/195, proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível Regional de Campo Grande nos autos da ação que, pelo rito ordinário, lhes move **Henrique Malheiro Ferreira Cruz**, a qual julgou procedente o pedido para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de indenização por danos morais, assim como ao pagamento da multa contratual de 2% (dois por cento) acrescida do valor proporcional a quatorze dias, corrigida monetariamente desde outubro de 2009 e acrescida de juros de mora a contar da citação, julgando extinto o pedido de outorga de escritura, por inepto, nos termos do art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Por fim, as rés foram condenadas ainda nas custas e nos honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, tendo em vista ter a parte autora decaído de parcela mínima de seu pedido.

Em seu inconformismo, as rés pretendem que a sentença haveria de ser reformada em razão da contagem do prazo de tolerância, o qual haveria de ser fixado em 120 dias úteis, e ainda porque a multa contratual foi arbitrada em 2% (dois por cento), em contrariedade à previsão do contrato de promessa de compra e venda que é de 1% (um por cento), assim configurando sentença *ultra* petita. Postula a retirada da condenação em indenização por danos morais, uma vez que o contrato já previra cláusula penal a fim de indenizar o promitente comprador em caso de atraso na entrega do imóvel, e ainda, dada a eventualidade, a redução no valor da indenização.

O caso em tela versa sobre relação de consumo, pois a parte autora, ora apelada, se enquadra no conceito de consumidor, descrito no art. 2º do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, e a parte ré, ora apelante, no



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

conceito de fornecedor, nos termos do art. 3º do mesmo diploma legal, sendo objetiva a sua responsabilidade, nos termos do art. 14 da Lei 8078/90 (CDC).

Não assiste razão às rés, eis que o atraso na entrega da unidade residencial é fato incontroverso.

Resta evidenciado que a responsabilidade do incorporador decorre da lei, e que a parte autora narrou como forma de lesão ao seu direito. A conduta da demandada se amolda perfeitamente à vedação legal, qual seja, a que provocou o atraso na entrega da unidade imobiliária, incontroversa mesmo porque a admitiu a responsável, embora pretextando justificar-se quando alegou que a demora se deveu à **Caixa Econômica Federal**.

Cumprê destacar, de início, a sentença hostilizada (fls. 192/195):

Reconsidero em parte a decisão de fl. 186, apara acolher a preliminar de inépcia quanto ao pedido de outorga de escritura. Como alegaram as autoras, o autor não o fundamenta, na narrativa da inicial não há nenhuma menção a fato que se relacione com o pedido, nem mesmo a indicação de que há recusa das rés a cumprirem a obrigação.

No mais, tem-se que assiste parcial razão ao autor. De fato, o apartamento já foi entregue, mas somente decorridos mais de quatro meses da propositura da ação.

As rés dizem que o imóvel estava disponível desde outubro de 2009, mas a CEF não repassou o dinheiro do financiamento. Disto não fazem prova, ônus que lhes cabia, por ser fato alegado em seu favor. No entanto, em oportunidade própria, na réplica, o autor não nega a afirmação, sequer a menciona, restando, pois o fato incontroverso.

No entanto, tomando como verdadeiro o alegado pelas rés, ainda assim houve grande atraso na entrega do imóvel, passado inclusive o prazo de tolerância de 120 dias previsto na cláusula quinta do contrato (fl. 26). Portanto, incidente da multa contratual prevista nesta mesma cláusula, de 1% ao mês.

A data correta para a entrega era 26/03/2009, acrescida do prazo de tolerância, ficaria para 24/07/2009. Estando o imóvel disponível em 07/10/2009, incidente multa de 2% acrescida do valor proporcional a quatorze dias.

No que concerne aos danos morais, estes são inegáveis. A parte autora teve frustrada sua legítima expectativa de fazer uso de imóvel que adquiriu para moradia, e para solução se viu obrigada a recorrer ao Poder Judiciário.

Arbitro indenização no valor de R\$ 10.000,00, que entendo suficiente a compensar os danos sofridos, além de servir de desestímulo à parte ré para agir da forma negligente como fez.

De se esclarecer que o Juízo, na quantificação da indenização por danos morais, já considerou o tempo decorrido desde o evento danoso, pelo que



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

inaplicável a Súmula nº 54 do Superior Tribunal de Justiça, sob pena de se remunerar o tempo duas vezes, ocorrendo bis in idem.

Por último, vê-se que o apartamento vendido a João Vilagelim de Vasconcelos Fernandes é diverso do vendido ao autor (fls. 51 e 137), ainda que o autor não tenha feito qualquer pedido com base no fato que alegou.

A parte autora, por seu turno, ressaltou que ao “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda” celebrado com a segunda ré, ora primeira apelante (fls. 21/22) se seguiu em 26/03/2008 o contrato celebrado com a CEF (fls. 24/49), sendo a presente ação intentada em 12/03/2010, ou seja, 351 dias após o prazo previsto em contrato, e ainda que na cláusula quinta, §2º (fls. 35), dito contrato preveja que o construtor disporia de até 60 (sessenta) dias para a entrega das chaves após a conclusão das obras, por isso não se sustentando a alegação quanto a que seria de 120 dias o prazo de tolerância, *verbis*:

O INTERVENIENTE CONSTRUTOR dispõe de até 60 (sessenta) dias após a data de conclusão das obras para efetiva entrega das chaves do imóvel ao DEVEDOR, ficando sob sua responsabilidade, neste período, a guarda e manutenção do imóvel no mesmo estado de ocupação e conservação, imputando-se-lhe as despesas oriundas da necessidade de qualquer reparação ou eventual desocupação, inclusive a obrigação de propor medida judicial para desocupação, se for o caso.

Todavia, nas páginas 25/26, apura-se que:

“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”.

Aliás, como bem destacado pelo nobre sentenciante, o apartamento prometido pelo autor foi entregue, mas somente depois de decorridos mais de quatro meses depois da propositura da ação (12/03/2010).

Não procede a alegação das rés a propósito de que dito imóvel estaria disponível desde 07/10/2009, mas que teria havido um atraso da **CEF – Caixa Econômica Federal**, no repasse do dinheiro pela venda do imóvel, e que ainda assim o bem teria sido entregue ao autor. Não há a menor prova de tais alegações. Provado está, contudo, que a data correta para a entrega era



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

26/03/2009, e que acrescida do prazo de tolerância, se prolongaria até 24/07/2009.

Daí estar correto o entendimento do nobre sentenciante quando condenou as rés ao pagamento da multa contratual, embora tal acerto não exista quanto à fixação do percentual de 2% (dois por cento), como se verá adiante, acrescida do valor proporcional a quatorze dias, corrigida monetariamente desde outubro de 2009 e acrescida de juros de mora a contar da citação.

De fato, no que diz respeito à pena convencional, tem-se que esta foi prevista contratualmente - cláusula trigésima sétima (fl. 47) -, quando previsto o percentual de 2% (dois por cento) sobre o total da dívida, mas em caso de execução, além de honorários advocatícios e das demais cominações legais e contratuais contra o devedor.

Não procede a ilação como argumenta o autor, ora apelado, no sentido de que o nobre sentenciante teria entendido que ainda que estipulada em favor dos apelantes, deveria ser o mesmo, o critério aplicado em favor do promitente adquirente, por equidade, já que a pena prevista no contrato era de 2% (dois por cento).

De fato, às fls. 25 e 26 do contrato celebrado consta:

“4.2) A TRASO DO PAGAMENTO:

Caso não sejam pagas na data de seu vencimento, as parcelas ficarão sujeitas, até o seu efetivo pagamento, à multa de 2% (dois por cento), acrescida de 1% (um por cento) de juros moratórios ao mês ou "Pro-rata-die". Em se tratando de parcela reajustável, as penalidades serão calculadas sobre o valor atualizado da parcela. Em se tratando de parcela fixa, as penalidades serão calculadas sobre o valor original, previsto na página 1. Se a PROMITENTE VENDEDORA não aplicar quaisquer das penalidades retro mencionadas, essa atitude será tida como ato de simples tolerância e liberalidade, não implicando em novação, renúncia ou alteração de qualquer avença, permanecendo todas em pleno vigor”. (grifei)

E, por outro lado:

“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, contrato de financiamento da CEF. salvo se outra data for estabelecida



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

no Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato da Caixa Econômica Federal. Não será computado no prazo de término de obra o tempo necessário para a tramitação do "habite-se", da CND junto ao INSS e da efetivação das ligações dependentes de serviços públicos ou de seus concessionários.

Considerar-se-á concluída a obra, para todos os efeitos deste contrato, a partir do protocolo junto ao município da documentação pertinente ao pedido de vistoria para baixa de construção, não estando o prazo mencionado no parágrafo anterior vinculado a liberação do habite-se pelo órgão público competente.

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.

Se a PROMITENTE VENDEDORA não concluir a obra no prazo estabelecido, já admitida a tolerância, pagará ao(à) 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 dia.** 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.

Assim se tem que não obstante sejam ponderosas as razões aventadas em defesa da multa fixada, o pedido do autor foi específico no que tange a condenação das rés ao pagamento de multa, no percentual de 1% (um por cento), tal como prevista no contrato.

Irrelevante o argumento intuitivo do autor quanto a um senso do juiz sobre a falta de simetria no contrato, o qual, quase uma regra geral, penalizaria mais o consumidor.

Com efeito, como se colhe das cláusulas acima transcritas, nas negociações de promessas de compra e venda é lamentavelmente comum a previsão contratual em flagrante desproporção entre as penalidades para o consumidor e para o fornecedor, invariavelmente ocupando a parte fornecedora posição privilegiada no contrato, pois, para sua obrigação principal, qual seja a entrega do imóvel segundo as especificações dos contratos, não há prazo efetivo, e quando há tal previsão, ela vem sempre acompanhada de cláusula que permite a entrega para além da tolerância contratual originária, também



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

quase sempre sem fixação de multa moratória com o mesmo rigor que se constata quando a previsão seja de sanção para a mora do consumidor.

É fato!

Mas também é fato que nos termos dos arts. 128 e 460, do Código de Processo Civil, as decisões prolatadas pelo magistrado estão submetidas aos limites definidos na ação proposta:

Art. 128. O juiz decidirá a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões, não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte.

Art. 460. É defeso ao juiz proferir sentença, a favor do autor, de natureza diversa da pedida, bem como condenar o réu em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.

A hipótese, não abriga a busca pelo reequilíbrio da relação contratual por meio da aplicação da teoria da base objetiva do negócio, tal como prevista no art. 6º, inciso V, do CDC, porque no caso a fixação da multa se deu para percentual além do pedido autoral, por sua vez amparado em cláusula legitimamente aderida, *verbis*:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

Finalizando o capítulo, importante demonstrar o entendimento deste Tribunal de Justiça:

Apelação Cível. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel residencial. Atraso na entrega de imóvel. Relação de consumo. Sentença de procedência parcial do pedido. Inconformismo das empresas Rés e do Autor. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Responsabilidade Objetiva. Atraso na entrega de imóvel que ocorreu por fatores interligados à atividade lucrativa desempenhada pelas Rés, configurando o fortuito interno, incapaz de romper o nexo de causalidade. Verbete da Súmula 94, deste Tribunal. Teoria do risco do empreendimento. Prazo estipulado no contrato para entrega do imóvel descumprido, mesmo após a soma dos 180 dias previstos contratualmente. Multa moratória contratual que deve guardar simetria entre consumidor e fornecedor. Princípios do equilíbrio contratual e da boa-fé objetiva. Nulidade das cláusulas que estabeleçam sanções em caso de atraso ou descumprimento da obrigação somente em desfavor do consumidor. Quantum indenizatório fixado



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

com a observância dos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, em valor que se adequa às peculiaridades do caso, assim como às finalidades compensatória e punitivo-pedagógica. Recursos desprovidos.

(Apelação Cível 0007670-43.2012.8.19.0203 – NONA CÂMARA CÍVEL – Rel.: DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 02/04/2013).

Nesse ponto, cumpre analisar-se a questão da cumulação entre a indenização por dano moral e a multa contratual. Não há como serem acolhidas as alegações das rés. Com efeito, tratando-se de cláusula penal moratória, a multa contratual em exame tem a finalidade de coagir o contratante a cumprir a sua prestação no tempo pactuado, instituto que não se confunde com o da indenização por dano moral, que decorre da ofensa aos direitos da personalidade.

Sem maiores digressões tratam-se, pois, as duas circunstâncias – a multa e a indenização - de institutos distintos, razão pela qual não há qualquer óbice à sua cumulação.

Veja o entendimento desta Câmara Cível:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE. DANOS MATERIAIS. REEMBOLSO DOS ALUGUERES PAGOS DURANTE O ATRASO. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM REPARATÓRIO QUE NÃO MERECE RETOQUE. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. Trata-se de demanda indenizatório pelo atraso na entrega do imóvel adquirido pelo autor. A própria parte ré confessa administrativamente a sua mora, ao pagar o valor da cláusula penal referente ao atraso na entrega do imóvel. **A controvérsia dos autos, então, cinge-se sobre a possibilidade de cumulação do pagamento da cláusula penal com o pedido de indenização por perdas e danos. A cláusula penal é a obrigação acessória que prevê o pagamento de multa para o caso de descumprimento da obrigação principal por fato imputável ao devedor, consistindo, assim, em uma pena convencional, na forma do art. 408, do Novo Código Civil.** Referido instituto possui como fundamento o reforço do vínculo obrigacional, uma vez que estimula o cumprimento da obrigação principal, sem retardamentos. Como cediço, **existem duas modalidades principais de cláusulas penais: a cláusula penal compensatória, via de regra vinculada ao inadimplemento total da obrigação principal (art. 410, do Código Civil), e a cláusula penal moratória, incidente sobre o atraso no cumprimento da obrigação (art. 411, do Código Civil).** A cláusula penal compensatória estipula uma verdadeira liquidação antecipada das perdas e danos decorrente do inadimplemento da obrigação principal. **Já a cláusula penal moratória, em que pese os**



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

entendimentos em contrário, não possui esse caráter substitutivo, de pré-fixar as perdas e danos eventualmente devidos. Nessa modalidade, a multa prevista visa a punir o retardo no cumprimento da obrigação principal. Dessa forma a possibilidade de cumulação da cláusula penal com o pedido de indenização por perdas e danos se sujeita ao tipo pactuado pelas partes. Conquanto a cumulação fique vedada na hipótese de cláusula penal compensatória, o mesmo não ocorre para a cláusula penal moratória, que não interfere na responsabilidade civil do devedor pelo seu atraso. Precedentes do STJ. **Sendo assim, o art. 416, parágrafo único do Código Civil, que afasta a possibilidade indenização suplementar, somente se mostra aplicável para a cláusula penal compensatória.** In casu, trata-se de cláusula penal moratória, uma vez que decorre do atraso na entrega do imóvel. Desse modo, cabível a sua cumulação com a indenização por perdas e danos. Termo de quitação da indenização inserida no ato de vistoria e entrega das chaves do imóvel que se mostra abusivo. Contrato de adesão, que coloca em consumidor em posição amplamente desfavorável. O consumidor adere ao ato pré-estabelecido com a cláusula de quitação como condição para receber as chaves do imóvel adquirido e assim conseguir mudar do seu imóvel alugado. Danos materiais consistentes no pagamento de alugueres durante o atraso na entrega do imóvel comprovados. Reembolso devido. Danos morais configurados. Quantum indenizatório razoavelmente fixado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), considerando a frustração do sonho da casa própria, mas por outro lado o pagamento administrativo da multa moratória. Por fim, com a procedência do pedido de danos materiais, merece reforma a sentença no que se refere aos ônus sucumbenciais, para que sejam integralmente suportados pela parte ré. Provimento parcial do recurso autoral. Recurso do réu desprovido.
(Apelação Cível 0027478-96.2010.8.19.0205 - TERCEIRA CAMARA CIVEL – Rel.: DES. RENATA COTTA - Julgamento: 24/04/2013). Grifei.

Por fim, no que tange à fixação da indenização do dano moral, tem-se que a toda evidência o descumprimento contratual extrapolou o chamado mero aborrecimento, gerando aflição, angústia e frustração na expectativa, no sonho de aquisição da casa própria, isso insofismavelmente atentando contra a dignidade humana.

Com relação à fixação dos danos morais, **Caio Mário da Silva Pereira** ensina que:

"O problema de sua reparação deve ser posto em termos de que a reparação do dano moral, a par do caráter punitivo imposto ao agente, tem de assumir sentido compensatório. Sem a noção de equivalência, que é própria da indenização do dano material, corresponderá à função compensatória pelo que tiver sofrido. Somente assumindo uma concepção desta ordem é que se compreenderá que o direito positivo estabelece o



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

princípio da reparação do dano moral. A isso é de se acrescentar que na reparação do dano moral insere-se uma atitude de solidariedade à vítima.
(in Responsabilidade Civil, 6ª edição, Editora Forense, 1995, pág. 60).

No caso, o *quantum* indenizatório — R\$ 10.000,00 (dez mil reais) — foi fixado em valor que guarda perfeita harmonia com as peculiaridades do caso em tela e com o princípio da razoabilidade e proporcionalidade, por isso devendo ser mantido.

Sobre todo o exposto, veja o entendimento deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA CONSTRUÇÃO.

Sentença de parcial procedência. Atraso na conclusão e entrega de bem imóvel a consumidor, incontroverso. Responsabilidade objetiva da incorporadora. O alegado abandono de uma das principais empreiteiras do empreendimento, o aquecimento do mercado imobiliário e a carência de mão de obra, materiais e equipamentos são questões inerentes ao risco da atividade de construção civil, logo fortuito interno, circunstância que, segundo a jurisprudência deste Tribunal, não tem o condão de afastar a responsabilidade da incorporadora/construtora pelo atraso em epígrafe. Sobre a obrigação de entregar a unidade imobiliária (entrega das chaves com o respectivo habite-se), a prestação imposta à apelante foi a assumida em contrato, logo possível de ser exigida e executada, pois incumbe à recorrente concluir e providenciar o auto de conclusão da obra que comercializou, nos termos do compromisso de venda e compra do imóvel. Quanto à imposição de multa diária, Isso porque o instituto das astreintes tem por fim assegurar a efetividade da prestação jurisdicional, não se destinando a compensar a parte sobre eventual dano sofrido, ante a ausência de caráter punitivo ou indenizatório. Danos materiais comprovados pelo pagamento de aluguel de outro imóvel no período da impontualidade injustificada do empreendimento. Dano moral configurado. Descumprimento contratual que extrapolou o mero aborrecimento, gerando aflição, angústia e frustração na expectativa de realizar o sonho de adquirir a casa própria, atentando contra a dignidade humana. Quantum indenizatório fixado em valor excessivo, merecendo redução para o montante de R\$ 10.000,00, em observância aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, considerando as peculiaridades do caso em tela e também a média que vem sendo arbitrada pela jurisprudência desta Corte. Pequeno reparo da sentença para que a determinação judicial seja cumprida no prazo de 30 dias, a contar da intimação pessoal da parte a respeito deste julgado, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 a partir do descumprimento da referida ordem. Inteligência da Súmula 410 do STJ. Art. 557, 1º-A, do CPC. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

(Apelação Cível 0135600-05.2011.8.19.0001 – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL – Rel.: DES. CÉLIA MARIA VIDAL MELIGA PESSOA – Julgamento: 25 de abril de 2013).

E ainda:

Rito Sumário. Apelação Cível. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel residencial. Clausula de previsão contratual de entrega cumprida com atraso. Sentença de procedência parcial. Inconformismo da empresa Ré. Entendimento desta Relatora quanto à manutenção da sentença guerreada. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Típica relação de consumo, enquadrando-se os Autores e a Ré nas figuras de consumidor e fornecedor de produto, na forma estipulada nos artigos 2º e 3º da Lei 8.078/90. Responsabilidade civil objetiva, cujos pressupostos são a conduta ilícita, o dano e o nexo de causalidade. Mora do Réu na entrega da unidade comercial negociada com os Autores. Atraso que ocorreu por fatores inerentes a atividade lucrativa desempenhada pelo Réu, o que configura o fortuito interno, incapaz de romper o nexo de causalidade. Responsabilidade objetiva. Teoria do risco do empreendimento. Compulsando os autos verifica-se que, originariamente, o prazo estipulado no contrato para entrega do imóvel era em setembro de 2008, que somados aos 180 dias previsto sob a cláusula 3.2, transferem a entrega para março de 2009. Aplicação dos princípios da boa fé objetiva e princípio do equilíbrio contratual entre as partes da relação de consumo. Princípio da igualdade. Inexistência de multa moratória simétrica entre consumidor e fornecedor, que se contrapõe ao princípio do equilíbrio contratual. Simetria entre as sanções contratuais para consumidor e fornecedor que se impõe. Portaria SDE nº 4, de 13.03.1998, da Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça (DOU 16.03.1998), que, em aditamento ao elenco do art. 51 da Lei nº 8.078/90 e do art. 22 do Decreto nº 2.181/97. São A. C. nº. 0251142009.8.19.0209 -9. 2 nulas de pleno direito as seguintes cláusulas que, dentre outras: (.....) 6. Estabeleçam sanções em caso de atraso ou descumprimento da obrigação somente em desfavor do consumidor. Atraso na entrega do imóvel que extrapolou, inclusive, os 180 dias previsto na cláusula 3.2. do contrato. Relação contratual reequilibrada, por meio da aplicação da Teoria da Base objetiva do negócio, prevista no artigo 6º, V do CDC. Considerando o teor da clausula quarta, às fls. 465 disposta no Termo de Declaração trazido aos autos às fls. 459/470, em que há previsão aplicação de sanção ao contratante comprador na hipótese de inadimplemento, entende esta Relatora ser razoável a aplicação do percentual de 1% sobre o valor do imóvel para cada mês de atraso na entrega do imóvel, conforme sentenciado pelo juiz a quo. Manutenção da sentença. Apelo cujas razões se apresentam manifestamente improcedentes e em confronto com a jurisprudência dominante do TJERJ e da Corte Superior de Justiça. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, na forma do Artigo 557, caput, do CPC.

(Apelação Cível 0025114-76.2009.8.19.0209 – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL – Rel.: DES. CONCEICAO MOUSNIER - Julgamento: 10/01/2013).



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007864-08.2010.8.19.0205

E ainda mais:

DANOS MATERIAIS E MORAIS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. COMPROMISSO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA. MULTA CONTRATUAL DEVIDA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTIA ARBITRADA COM RAZOABILIDADE.

- Autor que firmou com a ré compromisso de compra e venda de unidade residencial. Atraso na entrega do bem. Distrato. Devolução de parte do valor devido. Relação de consumo. Responsabilidade objetiva. Nulidade das cláusulas que representem desvantagem ao consumidor.

- Demandante que faz jus a devolução dos valores pagos sem o desconto das despesas previstas na cláusula décima sexta do pacto entabulado entre as partes, abatido o valor recebido quando do distrato de fl. 54.

- Multa contratual devida nos termos do estabelecido na cláusula décima sexta do pacto. Inadimplemento da ré.

- Danos morais configurados e arbitrados na quantia de R\$ 10.000.00 (dez mil reais) com observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

(Apelação Cível 0342238-70.2011.8.19.0001 – NONA CÂMARA CÍVEL – Rel.: DES. CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA – Julgamento: 16 de abril de 2013).

Por tais fundamentos, voto no sentido de conhecer do recurso dando-lhe, entretanto, provimento apenas parcial de molde a reformar a sentença tão somente na questão da multa contratual, reduzindo-a de 2% (dois por cento) para 1% (um por cento), mantida quanto ao mais a douda sentença hostilizada.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2013.


Desembargador **Mário Assis Gonçalves**
Relator