



*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível
Apelação n.0055302-51.2010.8.19.0004*

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0055302-51.2010.8.19.0004
APELANTE: CONSTRUTORA TENDA S/A
APELADO: RAIMUNDO CÍCERO FERREIRA GOMES
RELATOR: DES. HELDA LIMA MEIRELES

RELATÓRIO E DECISÃO

Ação de obrigação de fazer cumulada com danos morais. Promessa de contrato de compra e venda de imóvel. Atraso na construção. Rescisão contratual. Incidência da multa cominatória. Com relação a não incidência da multa cominatória prevista no parágrafo segundo da cláusula nº 09 (fls.65), ao apelante não lhe assiste razão, ante a inexistência de qualquer condição prevista para a sua incidência. Conforme se depreende da leitura da cláusula cominatória, o recebimento da multa não é condicionado à entrega do imóvel ao recorrido, mas sim, que o valor exigível é decorrente desde o primeiro dia de atraso até a data da entrega do apartamento. Dano moral *in re ipsa*. Inaplicabilidade da súmula nº 75 do TJ/RJ. Recurso a que se nega seguimento. Art.557, caput, do CPC.

Trata-se de apelação interposta em face da sentença de fls.184/187 que a) julgou PROCEDENTE O PEDIDO, para confirmar a decisão antecipatória da tutela e tornar definitiva a condenação da ré a abster-se de negativar o nome do autor, sob pena de multa diária de cem reais em caso de descumprimento; b) julgou PROCEDENTE O PEDIDO para rescindir o contrato celerado entre as partes discutido nos presente



*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível
Apelação n.0055302-51.2010.8.19.0004*

autos; c) julgou PROCEDENTE O PEDIDO, para condenar a ré a abster-se de efetuar cobrança de valores relativas ao contrato ora rescindido, sob pena de multa no valor equivalente ao décuplo do que for cobrado em desacordo com a presente sentença; d) julgou PROCEDENTE O PEDIDO, para condenar a ré a restituir ao autor todos os valores pagos em decorrência do contrato ora rescindido, sem qualquer desconto, acrescidos de juros legais desde a citação (art. 405 do Código Civil) e de correção monetária, pela UFIR-RJ, a partir do ajuizamento da ação (art. 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/81); e) julgou PROCEDENTE O PEDIDO, para condenar a ré a pagar ao autor a multa contratual prevista a fls. 65, cláusula 9ª, parágrafo segundo, limitada a incidência da multa até a data da presente sentença rescisória do contrato, cujo montante será apurado na fase de liquidação; f) julgou PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO, para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) como indenização por dano moral, com juros legais desde a citação (art. 405 do Código Civil) e correção monetária, pela UFIR-RJ, a partir da presente data (Súmula nº 362 do STJ). A sentença condenou o réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação

Em razões recursais de fls.217/231, a apelante, em resumo, sustenta que o mero descumprimento contratual não é capaz de gerar indenização por danos morais; pugna pela observância da súmula nº 75, do TJ/RJ; aduz que a pena convencional só terá incidência caso fosse mantida a compra do imóvel; salienta que tal cláusula encontra-se topograficamente inserida no contrato no capítulo que trata da entrega do imóvel, não no capítulo que trata da rescisão contratual; aduz a inexistência de danos morais e pela redução do quantum fixado; salienta



*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível
Apelação n.0055302-51.2010.8.19.0004*

que o termo inicial dos juros referentes à condenação por dano moral é a data da sentença; e, por fim, requer o provimento do apelo para reformar a sentença monocrática.

Em contrarrazões recursais, o apelado pugnou pelo desprovimento do apelo.

É o relatório.

Ab initio, merece reparo a sentença vergastada.

O caso em comento versa sobre pedido de rescisão contratual cumulada com a restituição de valores e danos morais, postulado pelo apelado em face da construtora, que não realizou a entrega do imóvel na data avençada no contrato.

Compulsando os autos, observa-se que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no qual, ficou estipulado que o apelado daria um sinal de entrada, e financiaria o saldo remanescente (fls.45/48).

Na cláusula contratual nº 05, ficou estipulado que a data de conclusão da obra ocorreria no dia 28 de fevereiro de 2009, podendo ficar a entrega da unidade sujeita ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expiração, conforme a cláusula nº 09 de fls.65.

Com relação a não incidência da multa cominatória prevista no parágrafo segundo da cláusula nº 09 (fls.65), ao apelante não lhe assiste razão, ante a inexistência de qualquer condição prevista para a sua incidência.

Vale colacionar a previsão contida no parágrafo segundo da cláusula nº 09, verbis:



*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível
Apelação n.0055302-51.2010.8.19.0004*

“Se a Tenda não concluir a obra no prazo fixado, observada a tolerância descrita no “caput” desta cláusula, pagará a Tenda ao Comparador, a título de pena convencional, a quantia que equivale 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 até a data da entrega do apartamento pela Tenda ao Comprador.”

Conforme se depreende da leitura do sobredito parágrafo, o recebimento da multa não é condicionado à entrega do imóvel ao recorrido, mas sim, que o valor exigível é decorrente desde o primeiro dia de atraso até a data da entrega do apartamento.

Com efeito, mantém-se o valor da multa fixada pelo juízo de origem.

Em caso análogo ao presente, trago à colação a jurisprudência deste E.Tribunal:

DES. CAMILO RIBEIRO RULIERE - Julgamento: 19/03/2013 -
PRIMEIRA CAMARA CIVEL

Ação de Rescisão de Contrato Particular de Compra e Venda c/c Indenizatória - Aquisição de unidade imobiliária em construção - Atraso imotivado na conclusão da obra. Responsabilidade da construtora a ensejar a rescisão contratual, e a consequente restituição dos valores pagos pelos autores, além da condenação da ré ao pagamento da multa prevista na cláusula penal do contrato. Incabível o pedido do apelante acerca da compensação dos valores pagos quando da celebração do suposto distrato extracontratual, uma vez que a alegada rescisão



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível
Apelação n.0055302-51.2010.8.19.0004

não restou demonstrada nos autos, não cabe a fixação do termo final da multa na data pretendida. Pedido de redução do valor da indenização por danos morais que não possui qualquer fundamento, tendo em vista que a ré não foi condenada ao pagamento de indenização a este título - Desprovisamento da Apelação.(0026724-91.2009.8.19.0205 – APELACAO)

O dano moral é *in re ipsa*, decorrente do atraso da entrega das chaves ao adquirente do imóvel, estando o valor fixado em harmonia com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Portanto, afasta-se a incidência da súmula nº 75 do TJ/RJ, devendo ser asseverado que o valor está em harmonia com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Por tais fundamentos, na forma do artigo 557, *caput*, do CPC, nego seguimento ao apelo, mantendo-se na íntegra a sentença vergastada.

Rio de Janeiro, 28 de maio de 2013.

HELDA LIMA MEIRELES
Desembargadora Relatora