



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do	1.0024.12.316720-7/005	Númeração	3167207-
Relator:	Des.(a) João Cancio		
Relator do Acordão:	Des.(a) João Cancio		
Data do Julgamento:	12/11/2019		
Data da Publicação:	19/11/2019		

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO E INDENIZAÇÃO - SENTENÇA CITRA PETITA - JULGAMENTO DO MÉRITO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO INJUSTIFICADO DA CONSTRUTORA - DANOS MORAIS - OCORRÊNCIA - INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS - VALOR PREFIXADO NO CONTRATO - RECURSO REPETITIVO RESP Nº 1.635.428/SC - CLÁUSULA PENAL POR RESCISÃO CONTRATUAL - APLICAÇÃO EM DESFAVOR DA VENDEDORA RECURSO REPETITIVO RESP Nº 1.1614721/DF - TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS DE MORA - INVALIDADE DE NOTAS PROMISSÓRIAS EMITIDAS EM GARANTIA DO CONTRATO

RESCINDIDO. I - Deixando a sentença de apreciar um pedido, a questão deve ser objeto de julgamento de mérito, na forma do art. 1.013, §3º, III, do CPC. II - Ao dever de reparar impõe-se configuração de ato ilícito, nexo causal e dano, nos termos dos arts. 927, 186 e 187 do CC, de modo que ausente demonstração de um destes requisitos não há que se falar em condenação, ressalvada a hipótese de responsabilidade objetiva, na qual prescindível a demonstração da culpa; no caso, o atraso na entrega de imóvel configura falha na prestação de serviços a sustentar o pleito de indenização por danos morais formulado pelo consumidor. III - A angústia e os transtornos sofridos pelo consumidor em função do atraso de mais de 6 anos na entrega do imóvel, já considerado o prazo de tolerância contratualmente previsto, merece reparação pecuniária a título de danos morais, pois não se limitam a meros contratemplos cotidianos. IV - A indenização por danos morais deve ser fixada em valor suficiente e adequado para compensação dos prejuízos experimentados pelo ofendido e para desestimular-se a prática reiterada da conduta lesiva do ofensor. V - No julgamento do recurso repetitivo REsp nº 1.635.428/SC, o col. STJ firmou a tese de que a



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

cláusula penal moratória estipula previamente a indenização por perdas e danos decorrente da mora da construtora/vendedora, o que impede sua cumulação com o ressarcimento de alugueis e lucros cessantes. VI - No julgamento do recurso repetitivo REsp nº 1.1614721/DF, o col. STJ fixou tese a respeito da aplicação da cláusula penal por rescisão contratual também em desfavor da construtora/vendedora, e não apenas do comprador. VII Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros de mora devem incidir a partir da citação e a correção monetária, a partir do pagamento de cada prestação. VIII - Rescindido o contrato de compra e venda e não restando débito do comprador, deve ser declarada a invalidade das notas promissórias emitidas em garantia do contrato.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.12.316720-7/005 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): [REDACTED] APELADO(A)(S):  
[REDACTED] S/A

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em ACOLHER PRELIMINAR DE VÍCIO CITRA PETITA E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOÃO CANCIO

RELATOR.

DES. JOÃO CANCIO (RELATOR)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

## V O T O

Trata-se de Apelação Cível interposta por [REDACTED] contra a r. sentença de fls. 460/463v, integrada pela decisão de fl. 468, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 22<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG nos autos da "Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Perdas e Danos" movida em face de [REDACTED] S/A, que julgou procedente a ação para (i) declarar rescindido o contrato de compra e venda por culpa exclusiva da construtora; (ii) condenar a ré a devolver ao autor todos os valores pagos, com correção monetária pela tabela da CGJ/MG a partir da propositura da ação e juros de mora a partir da citação; (iii) condenar a ré a pagar ao autor a multa rescisória equivalente a 2% do valor total do contrato, mais 1% para cada mês de atraso, contados a partir de fevereiro/2013; (iv) condenar a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Em suas razões recursais (fls. 469/482), o autor sustenta, em síntese, que a sentença é citra petita, pois não analisou os pedidos de danos morais, resarcimento dos alugueis despendidos, multa rescisória de 11% sobre o valor do contrato e nulidade/devolução das notas promissórias, e que não houve manifestação sobre as tutelas antecipadas que deferiram o pagamento de aluguel mensal ao autor e o arresto de bens da construtora.

No mérito, argumenta que é incontrovertido nos autos a mora da construtora, que deveria ter entregado o imóvel em 30/09/2012, mas sequer foi construído; que o atraso de anos na entrega do imóvel (casa própria) gera dano moral; quem, em razão da mora da construtora, teve que suportar alugueis mensais de outro apartamento, no valor histórico de R\$2.125,48, a partir de setembro/2012, quando o imóvel deveria ter sido entregue; que a liminar de pagamento dos alugueis não foi cumprida pela construtora.

Argumenta que a indenização por danos materiais pode ser cumulada com as multas contratuais e demais indenizações, pois possuem natureza distintas; que a multa rescisória prevista no



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

contrato é de 11% sobre o valor total do negócio; que a multa rescisória contratual deve ser aplicada ao caso de rescisão por culpa da vendedora; que a correção monetária e os juros de mora devem incidir a partir do efetivo desembolso; que deve ser declarada a nulidade das notas promissórias emitidas como garantia do negócio e a sua devolução pelo réu.

Sem contrarrazões, conforme certidão de decurso de prazo (fl. 484v).

É o relatório.

Passo a decidir.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, CONHEÇO do recurso.

Depreende-se dos autos que [REDACTED] ajuizou a presente "Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Perdas e Danos" em face de [REDACTED] S/A, alegando que, em 11/09/2008, celebrou contrato de compra e venda (fls. 33/44 e 50/54) do apartamento nº 704 do Edifício Carlos Peixoto, localizado à [REDACTED], pelo valor de R\$206.109,34, e adicional de R\$10.359,00 por acabamentos internos, sendo que as últimas 36 parcelas seriam quitadas somente após a entrega das chaves, e que, como garantia do negócio, foram emitidas notas promissórias para cada parcela. Esclareceu que quitou todas as parcelas pontualmente (fls. 59/68), totalizando R\$139.682,81, e que o prazo de entrega do imóvel seria 30/09/2012, contudo as obras sequer foram iniciadas, razão pela qual precisou locar outro imóvel para sua moradia (fls. 89/98).

A sentença (fls. 460/463v), considerando a mora por culpa exclusiva da construtora, declarou a rescisão do contrato e condenou a ré a restituir ao autor todos os valores pagos, com correção monetária pela tabela da CGJ/MG a partir da propositura da ação e juros de mora a partir da citação, e a pagar ao autor a multa rescisória

equivalente a 2% do valor total do contrato, mais 1% para cada mês de atraso, contados a partir de fevereiro/2013.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Eis os limites da lide.

## PRELIMINAR

Em suas razões recursais, o autor suscita preliminar de vício citra petita, pois não analisou os pedidos de danos morais, resarcimento dos alugueis despendidos, multa rescisória de 11% sobre o valor do contrato e nulidade/devolução das notas promissórias, e que não houve manifestação sobre as tutelas antecipadas que deferiram o pagamento de aluguel mensal ao autor e o arresto de bens da construtora.

Analizando detidamente a petição inicial e a sentença, verifico que, de fato, o n. magistrado a quo não apreciou os pedidos de danos morais, resarcimento de aluguéis e de devolução das notas promissórias, nem sobre as tutelas antecipadas. Lado outro, o pedido referente à multa rescisória foi objeto de decisão, cabendo, se for o caso, tão somente a sua reforma.

Assim, não há dúvidas de que a sentença foi omissa quanto a pedidos regularmente deduzidos na inicial, sendo o ato decisório, por tal razão, "citra petita".

Pelo exposto, ACOLHO PRELIMINAR de vício "citra petita", passando, de pronto, ao julgamento dos pedidos sobre os quais se omitiu a sentença, na forma do art. 1.013, §3º, II, do CPC.

## MÉRITO

Dano moral



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Conforme cediço, ao dever de indenizar impõe-se ocorrência de ato ilícito, nexo causal e dano, nos termos em que estatuídos nos arts. 927, 186 e 187 do CC:

Art. 927 - Aquele que, por ato ilícito (art. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Da lege lata, extrai-se, portanto, que ao direito à reparação exige-se ocorrência de ato ilícito, nexo causal e dano.

Sabe-se, ademais, que o dever de reparar por danos causados na prestação defeituosa de serviços dispensa a prova da culpa do prestador, bastando a comprovação do dano e do nexo de causalidade, nos termos do art. 14, caput, do CDC:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Acerca do dano moral, sabe-se que, na lição de YUSSEF SAID



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

CAHALI (Dano Moral, Editora Revista dos Tribunais, 2<sup>a</sup> edição, São Paulo, 1998), pode ser conceituado como "a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípua na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade individual, a integridade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos, classificando-se desse modo, em dano que afeta a parte social do patrimônio moral (honra, reputação, etc.) e dano que molesta a parte afetiva do patrimônio moral (dor, tristeza, saudade, etc.), dano moral que provoca direta ou indiretamente dano patrimonial (cicatriz deformante, etc.) e dano moral puro (dor, tristeza, etc.)".

Ao julgador impõe-se cuidado na análise de sua configuração, pois meros aborrecimentos e insatisfações cotidianos, por se tratarem de fatos corriqueiros e atinentes à vida em sociedade, não se deve atribuir indenização.

Diz a doutrina:

Para evitar excessos e abusos, recomenda Sérgio Cavalieri, com razão que só se deve reputar como dano moral 'a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. (Responsabilidade Civil, Carlos Roberto Gonçalves, Editora Saraiva, 8<sup>a</sup> edição, São Paulo).

RUI STOCO in "Tratado de responsabilidade civil: responsabilidade civil e sua interpretação doutrinária e jurisprudencial", 5<sup>a</sup> ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2.001, p. 1395 adverte:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

O Brasil corre o risco de o instituto da responsabilidade civil por dano moral, tal como ocorre aliunde, balizar-se e desmoralizar-se, por força dos desvios de enfoque, do desregramento específico e do abandono aos princípios e preceitos de superdireito, estabelecidos na nossa Lei de Introdução ao Código Civil.

Extrai-se dos autos que, o prazo final de entrega do imóvel, já considerada a tolerância, era fevereiro/2013, sendo que, até dezembro/2012, a construção sequer havia sido iniciada, como demonstram as imagens de fl. 75 - e que, diga-se de passagem, as obras, até o presente momento, não foram iniciadas.

A meu ver, a situação experimentada pelo autor, que vinha pagando regularmente as prestações do apartamento desde a aquisição, em 2008, e mais de 6 anos depois do fim do prazo de tolerância previsto, ainda se vê privado de sua residência por culpa exclusiva da ré, merece reparação pecuniária a título de danos morais, pois a angustia e a frustração experimentadas não se limitam a meros contratemplos cotidianos.

Em casos semelhantes, assim já se decidiu:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - MULTA CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA ADEQUAÇÃO DO PERÍODO DE INCIDÊNCIA. DANOS MORAIS OCORRÊNCIA, COM VALOR CORIGIDO DESDE A CITAÇÃO, POR CUIDAR DE RELAÇÃO CONTRATUAL.**

- Aferida a existência de um acordo abarcando a cláusula penal em favor daadquirente por certo período do inadimplemento, tal deve ser decotado da indenização, prevalecendo a multa contratual apenas pelo interstício remanescente.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- A construtora que atrasa a entrega de empreendimento imobiliário pratica conduta antijurídica e deve reparar os prejuízos materiais e morais causados ao adquirente. A quebra na expectativa e a frustração pelo não recebimento do imóvel no prazo acordado dá ensejo aos danos morais, atendendo às funções reparatória e também pedagógica de que se revestem tais condenações, sem gerar enriquecimento sem causa.
- Valor dos danos morais bem sopesado, corrigido desde a citação, por originar-se de relação contratual.

(TJMG - Apelação Cível 1.0024.11.216364-7/001, Relator(a): Des.(a) Sérgio André da Fonseca Xavier, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/07/2017, publicação da súmula em 10/07/2017)

**EMENTA: APELAÇÃO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL  
CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES - ATRASO - OCORRÊNCIA TAXA  
DE CESSÃO DE DIREITOS - PARCELA DE AMORTIZAÇÃO DE  
FINANCIAMENTO - MULTA - INDENIZAÇÃO MORAL** 1. Verificada a ocorrência do alegado atraso na entrega do imóvel, procedentes se revelam os pedidos de imposição de multa contratual, bem como de indenização, por danos morais. 2. Em razão da cessão de direitos e obrigações dos primitivos contratantes para os autores, a anuência da incorporadora não autoriza a cobrança de taxa, a tal fim, nem mesmo de cobrar parcela de amortização de financiamento que, de fato, não foi utilizada a este fim. 3. Segundo apelo não provido e provido o primeiro recurso. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.050382-6/001, Relator(a): Des.(a) José Arthur Filho , 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/07/2015, publicação da súmula em 21/07/2015).

Ademais, sob o enfoque da repressão à conduta da ré, reforça-se que o consumidor não pode ser exposto a esse tipo de situação, sem qualquer justificativa plausível, de modo que a indenização deve ser em cifra suficiente a coibir a reiteração da prática.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

À falta de critérios objetivos, deve o juiz, ao fixar o valor da indenização, agir com prudência, atendendo às peculiaridades do caso sob julgamento e à repercussão econômica da condenação, de modo que não crie uma fonte de enriquecimento, nem menospreze os prejuízos sofridos pela vítima do ilícito.

Assim, entendo que o valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais) mostra-se adequado à efetiva reparação do dano sofrido, sendo capaz de inibir a reiteração da conduta negligente por parte da requerida, sem, contudo, promover o enriquecimento sem justa causa do requerente.

## Dano material

Em sua petição inicial, o autor pleiteia o ressarcimento, a título de danos materiais, dos valores despendidos com a locação de outro imóvel para sua residência, no valor histórico de R\$2.125,48 (fls. 89/98).

Segundo o art. 475 do Código Civil, a parte lesada pelo inadimplemento pode optar entre a resolução do contrato ou o cumprimento forçado, sem prejuízo da indenização por perdas e danos em ambos os casos:

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Pleiteada e concedida a rescisão do contrato, deve-se averiguar a indenização por perdas e danos.

Especificamente em relação aos contratos de compra e venda de imóvel, no julgamento do recurso repetitivo REsp nº 1.635.428/SC, o



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

col. STJ firmou a tese de que a cláusula penal moratória estipula previamente a indenização por perdas e danos decorrente da mora da construtora/vendedora, o que impede sua cumulação com o ressarcimento de alugueis e lucros cessantes:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIALIDADE.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.
2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1635428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019)

Nesse sentido, o dano material cabível em decorrência da mora da construtora corresponde ao valor prefixado contratualmente para perdas e danos, e não ao valor que o autor efetivamente despendeu a título de aluguel de outro imóvel.

No caso concreto, a "Cláusula Décima Sexta - Da Inadimplência", em seu Parágrafo Segundo, estabelece o seguinte:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Parágrafo Segundo - O descumprimento parcial do contrato pela PROMITENTE VENDEDORA, caracterizado por atraso término da obra, ensejará ao PROMISSÁRIO COMPRADOR indenização correspondente a 0,5% (meio por cento) sobre os valores por este resgatados, a título de indenização e aluguel mensal, calculados pro rata die após o término do prazo de carência estipulado no caput da cláusula quinta, cominação ora estabelecida em comum acordo pelas partes como única e suficiente para o resarcimento dos prejuízos decorrentes do eventual atraso.

Dessa forma, a indenização por danos materiais a ser paga ao autor, por mês de atraso, vez que se trata de "aluguel mensal", é de 0,5% sobre o valor quitado até fevereiro/2013, quando o imóvel deveria ter sido entregue, já computado o prazo de carência, até a data de publicação da sentença, quando o contrato foi rescindido, cessando a mora.

Ressalto que não é o caso de aplicação do percentual previsto para multa moratória por atraso no pagamento pelo comprador na Cláusula Quarta, Parágrafo Quarto, por incidirem sobre base de cálculo distintas: enquanto a indenização por perdas e danos considera os valores pagos pelo comprador, a multa moratória recai sobre o valor da parcela mensal.

## Multa rescisória

Acerca da multa rescisória, no julgamento do recurso repetitivo REsp nº 1.1614721/DF, o col. STJ fixou tese a respeito de sua aplicação também em desfavor da vendedora, e não apenas do comprador. Confira-se a ementa:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.
2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1614721/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019)

No caso concreto, a "Cláusula Décima Sexta - Da Inadimplência", em seu Parágrafo Quarto, estipula a multa rescisória:

Parágrafo Quarto - Efetivada a rescisão, por culpa do PROMISSÁRIO COMPRADOR, perderá este em proveito da PROMITENTE VENDEDORA 11% (onze por cento) do valor total do contrato, correspondentes às despesas caracterizadas na cláusula quarta, parágrafo primeiro, sem prejuízo do valor total das perdas e danos apuráveis, além da eventual posse em que tiver sido imitido, bem como todas as benfeitorias necessárias, úteis e/ou voluptuárias, que porventura tiver introduzido no imóvel, sem que lhe caiba pleitear direito de retenção, indenização e/ou reembolso, ressalvado o direito da PROMITENTE VENDEDORA de optar pelo desfazimento das modificações introduzidas e exigir a recomposição da unidade autônoma em seu estado anterior.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Assim, tenho que, nesse ponto, merece reforma a sentença, a fim de adequar a condenação ao pagamento da multa rescisória ao valor previsto no contrato, em consonância com o entendimento assentado pelo col. STJ, sendo devido o equivalente a 11% do valor total do contrato.

## Correção monetária e juros de mora

A sentença, ao condenar a construtora a devolver ao autor todos os valores pagos, fixou como termo inicial da correção monetária a data de propositura da ação e dos juros de mora, a citação.

Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros de mora devem, de fato, incidir a partir da citação.

Contudo, o termo inicial da correção monetária é a data do efetivo desembolso, ou seja, do pagamento de cada prestação efetivamente quitada pelo autor, em conformidade com a Súmula 43 do STJ.

## Notas promissórias

Assevera o autor que, em garantia do negócio firmado, foram emitidas notas promissórias, cuja devolução, pela vendedora, estava condicionada à quitação das parcelas pelo comprador, o que não foi cumprido pela construtora.

Com efeito, rescindido o contrato e não restando débito do autor, há que se declarar a invalidade das notas promissórias emitidas em razão do contrato de compra e venda de imóvel.

## CONCLUSÃO



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Ante o exposto, ACOLHO PRELIMINAR DE VÍCIO "CITRA PETITA" E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO para (i) condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), com correção pelos índices da CGJ/MG a partir da publicação do acórdão e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; (ii) condenar a ré ao pagamento de indenização por danos materiais equivalente a 0,5% do valor quitado até fevereiro/2013 e atualizado pelos índices da CGJ/MG, por mês de atraso, de fevereiro/2013 até a data de publicação da sentença, e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; (iii) condenar a ré ao pagamento da multa rescisória equivalente a 11% do valor total do contrato, atualizado pelos índices da CGJ/MG, e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; (iv) condenar a ré a restituir os valores pagos pelo autor, com correção monetária pelos índices da CGJ/MG a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; e (v) declarar a invalidade das notas promissórias emitidas em garantia do contrato de compra e venda.

Custas recursais e honorários advocatícios, acrescidos de 2% (art. 85, §11, do CPC), pela requerida.

É como voto.

DES. MOTA E SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ARNALDO MACIEL - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "ACOLHERAM PRELIMINAR DE VÍCIO CITRA PETITA  
E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO"