



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO 1ª Vara**  
**Cível da Comarca de Itajaí**

Rua Uruguai, 222 - Bairro: Centro - CEP: 88302-900 - Fone: (47)3261-9387 - www.tjsc.jus.br - Email: itajai.civell@tjsc.jus.br

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 0306296-61.2016.8.24.0033/SC**

**AUTOR:** -----

**AUTOR:** -----

**RÉU:** ----- CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

## SENTENÇA

### 1. RELATÓRIO

----- e -----  
 ajuizaram ação, em 20/06/2016, em face de ----- CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. Narram que: adquiriram apartamento ----- e vaga de garagem ----- do conjunto -----, ainda na planta; o respectivo empreendimento não possuía incorporação imobiliária; a data final de entrega era 31/12/2015; os autores quitaram as parcelas em julho de 2015; o condomínio foi embargado pelo poder público; os atrasos provocaram danos aos autores. Pedem, inclusive em sede de tutela provisória, a aplicação de penalidade moratória, compensatória e, subsidiariamente, lucros cessantes. Pedem, ainda, danos morais e ressarcimento dos valores utilizados na contratação de advogado. Juntam documentos. Dão à causa o valor de setenta mil e setecentos e quatro reais.

Retificação do valor da causa para R\$ 280.000,00 (evento 3).

Deferida em parte a tutela de urgência (evento 15).

Contestação (evento 29). Defende que o embargo decorreu de inquérito civil instaurado no Ministério Público. Relata que houve esquema de corrupção no âmbito do Poder Público Municipal, que motivou a deflagração da "operação dupla face", sendo que recebia exigência de valores dos agentes públicos para continuidade da obra. Relata que, somente em janeiro de 2016, conseguiu efetivamente dar andamento nas obras. Pede a improcedência.

Determinado o bloqueio de valores na conta bancária (evento 49).

Parcialmente provido agravo de instrumento em face para reduzir o valor dos lucros cessantes (evento 64).

Indeferida a suspensão processual e saneamento do feito (ev. 122).

Diante da renúncia do procurador da ré, intimada para regularizar a representação processual, não se manifestou (ev. 139 e 143).

Vieram os autos.

### **2. FUNDAMENTAÇÃO**

#### **Julgamento antecipado**

Considerando a desnecessidade de outras provas, promovo o julgamento de forma antecipada, na forma do art. 355, I, do CPC.

Registro que a decisão saneadora determinou a especificação de provas, advertindo que a ausência de manifestação implicaria o julgamento antecipado (ev. 122). Ainda assim, não se manifestaram as partes.

#### **Representação processual**

Houve renúncia dos procuradores do réu, foi a requerida (pessoa jurídica) intimada pessoalmente para regularização de sua representação (ev. 139). Contudo, permaneceu inerte (ev. 143).

Assim, na forma do art. 76, § 1º, II, do CPC, declaro sua revelia.

Ressalva-se, contudo, a análise dos fundamentos e documentos já vindos aos autos, não se tratando de hipótese de confissão ficta, uma vez que houve a apresentação de defesa (art. 344 do CPC).

#### **Relação de consumo**

Posicionando-se os autores como consumidores e a requerida como fornecedor, enquadram nas



definições constantes no arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. Assim, incidem as disposições consumeristas ao caso, ressalvada a consideração de legislação específica incidente ao caso.

### **Contrato de compra e venda de unidade imobiliária**

É incontroversa nos autos a pactuação do contrato de compra e venda e o atraso na entrega da obra.

Inicialmente, declaro a nulidade do parágrafo único da Cláusula 8ª do contrato celebrado entre as partes (**Informação 7**), na forma do art. 51 do CDC.

A disposição exonera a responsabilidade do fornecedor, sem justificativa, em situações inerentes à própria gestão empresarial, apontando-se inúmeros fatores de fortuito interno da atividade. É a hipótese de "n) *Eventuais embargos de construção provocados por autoridades públicas ou proprietários vizinhos*".

Os embargos da obra são situações, em tese, justificadas por irregularidades no próprio empreendimento, não sendo fato impositivo ao consumidor para postergar o prazo de entrega.

Contudo, diferente do que postulam os requerentes, mantenho a validade da Cláusula estipulada no caput da Cláusula 8ª, o qual estipula a prorrogação de 120 dias úteis na data de entrega da obra. Considerando que o prazo está fixado em dias úteis, transpondo para dias corridos, tem-se a fixação aproximada de 180 dias corridos.

Trata-se do prazo estipulado no art. 43-A da Lei n. 4.591/64, cujo validade e constitucionalidade já fora afirmada pelos Tribunais Superiores:

*Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.*

*§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.*

*§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.*

*§ 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação.*

Não se ignora que referida disposição é posterior ao contrato, não podendo a ele retroagir. No entanto, ainda antes desta regra, a jurisprudência já reconhecia a validade do prazo de tolerância, comumente fixado em 180 dias, conforme regras de mercado.

Contudo, embora não tenha vindo aos autos a data de entrega da unidade imobiliária, está comprovado nos autos que houve o atraso da obra, mesmo considerando o período de prorrogação contratual. O prazo original era 31/12/2015 e a própria peça inicial foi apresentada em meados de 2016.

Com base nesta premissa, passo a analisar os danos em espécie.

### **Cláusula penal moratória - possibilidade de inversão**

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento harmônico quanto à possibilidade de inversão da cláusula penal moratória exclusivamente fixada em desfavor do consumidor. Trata-se de entendimento consubstanciado no equilíbrio das relações jurídicas, buscando a harmonia contratual. Neste sentido:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES E CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO, DESDE QUE A MULTA NÃO SEJA EQUIVALENTE AOS LOCATIVOS. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O STJ possui entendimento no sentido de que é possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel. 2. 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 (REsps 1635428/SC e 1498484/DF). 3. No caso em análise, a Corte de origem entendeu pela possibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, condenando a parte recorrente ao pagamento dos dois institutos jurídicos, por entender que "a multa revertida não é apta a reparar os prejuízos sofridos, posto não possuir equivalência com os locativos (...)". Incidência da Súmula 83 do STJ. 4. O Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. 5. A revisão do quantum fixado a título de danos morais somente é permitida quando irrisório ou exorbitante o valor. Ausente tais circunstâncias, a análise encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. 6. Agravo interno não provido.*

(STJ - AgInt no REsp: 1917837 RJ 2021/0019917-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 29/06/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/08/2021)

Inexistindo peculiaridades ao caso que justifiquem a alteração desta conclusão jurídica, é devida a imposição ao fornecedor das penalidades decorrentes da cláusula penal moratória fixada em contrato.

No caso, a penalidade está fixada em 2% de multa e 1% de juros moratórios ao mês (**Informação 5**).

Nestes termos, defiro a imposição de cláusula penal moratória em desfavor do fornecedor, fixada em 2% de multa e 1% de juros moratórios ao mês, *pro rata die*, a contar do término do período de prorrogação contratual até a data de entrega das chaves.

Deverá ser abatido desta condenação os valores já recebidos a título de lucros cessantes.

#### **Cláusula penal compensatória**

A sanção civil decorrente do inadimplemento integral da obrigação pode, em tese, ser cumulada com a cláusula penal moratória, considerando que os fatos geradores de incidência são distintos. Contudo, também é pressuposto o completo inadimplemento da obrigação estipulada, ao visar indenizar os danos decorrentes do descumprimento contratual mediante perdas e danos previamente fixadas.

Como houve o cumprimento da obrigação, ainda que a destempo, incabível a cláusula penal compensatória. Neste sentido:

*AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COPARTICIPAÇÃO EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. DESCUMPRIMENTO DO INCORPORADOR EM REPASSAR AO PROPRIETÁRIO DO TERRENO 18,33% DA QUANTIA OBTIDA COM A VENDA DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS. INADIMPLEMENTO PARCIAL. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COM A OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. REDUÇÃO DA MULTA. POSSIBILIDADE. ART. 413 DO CC/2002. DEMORA NO REPASSE DOS VALORES. JUROS DE MORA INCLUÍDOS NO LAUDO PERICIAL. 1. A cláusula penal é instituto jurídico de natureza de sanção civil, visando o ressarcimento pelo inadimplemento contratual, podendo ser de duas espécies: compensatória (relativa ao descumprimento total da obrigação) ou moratória (concernente ao descumprimento parcial). 2. A jurisprudência desta Corte Superior veda a cumulação da cláusula penal compensatória com o adimplemento da obrigação principal, uma vez que se trata de uma faculdade disjuntiva do credor. Todavia, essa cumulação é admitida nas hipóteses em que a cláusula penal ostenta natureza moratória, decorrente de descumprimento parcial. [...]*

*(STJ - AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp: 1078510 SP 2017/0076882-5, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 07/06/2018, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/06/2018, grifei).*

Indefiro, portanto.

#### **Danos materiais - lucros cessantes**

Uma vez possibilitada a inversão da cláusula penal moratória, inviável a fixação de lucros cessantes, tendo em vista que os fatos que consubstanciam a incidência são idênticos. É o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça:

*AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. MULTA PENAL. CABIMENTO. CUMULAÇÃO COM PAGAMENTO DE ALUGUEL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 568 DO STJ. VALOR DA MULTA PENAL. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE NESSA FASE DE RECURSO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "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" (Tema do STJ n. 970). 2. A inovação de tese em fase de agravo interno não é admitida pela jurisprudência desta Corte Superior. Precedentes. 3. Agravo interno a que se nega provimento.*

Indefiro, portanto.

Já autorizado o abatimento dos valores pagos em tópico apartado.

#### **Danos morais**

No âmbito de contratos regidos pela Lei de Incorporações Imobiliárias, o atraso na entrega da obra não gera presunção de abalo anímico, que devem ser comprovados ao caso. Para tanto, os autos devem fornecer prova robusta de violação ao direito da personalidade do requerente, ultrapassando a esfera do simples dissabor.

No caso dos autos, diante da inversão do ônus probatório, tenho por comprovado, uma vez que não desconstituído por prova em contrário, que o autor postergou seu retorno ao Brasil; e que a autora, cuja gravidez deu-se no período de prorrogação contratual, viu-se privada da posse do imóvel que residiria em momento sensível de sua vida.

Com base nestes fatos, tenho que não há dano moral ao autor. O ajuste do período de retorno de seu

contrato de trabalho reflete parte de seu planejamento profissional. Não se ignora o transtorno daí decorrente, mas não alça o patamar de configuração do abalo moral.

Contudo, há dano moral em favor da autora. A privação do imóvel em período concomitante à gestação, no início do planejamento de sua vida pessoal, ultrapassa o mero dissabor.

Considerando os patamares de razoabilidade e a capacidade financeira dos envolvidos, fixo os danos morais em R\$ 10.000,00, evitando o enriquecimento sem causa da requerente e a ruína do requerido.

Assim, indefiro o dano moral pretendido por -----, mas defiro danos morais em favor de -----, então fixados em R\$ 10.000,00.

### **Danos materiais - ressarcimento de honorários contratuais**

Os honorários livremente pactuados "[...] não se pode[m] constituir em dano material passível de indenização, porque inerente ao exercício regular dos direitos constitucionais de contraditório, ampla defesa e acesso à Justiça. Precedentes" (STJ - AgInt no AREsp: 1449412 SP 2019/0040502-8, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 19/09/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/10/2019). A pactuação é livre e não há, neste ponto, ingerência da parte contrária, de forma que a ela não pode ser imposto o ressarcimento. Indefiro.

### **3. DISPOSITIVO**

Ante o exposto, julgo procedentes em parte os pedidos formulados para:

(a) impor ao requerido cláusula penal moratória, fixada em 2% de multa e 1% de juros moratórios ao mês, *pro rata die*, calculadas sob o valor do contrato (R\$ 280.000,00), a contar do término do período de prorrogação contratual até a data de entrega das chaves, tudo corrigido monetariamente pelo INPC, a contar do vencimento de cada parcela;

(b) danos morais em favor de -----, fixados em R\$ 10.000,00, com correção monetária pelo INPC, a contar desta sentença, e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação (Súmula n. 54 do STJ).

Para fins de sucumbência, fixo que os autores sucumbiram em 60% de sua pretensão e o requerido nos 40% restantes.

Condeno as partes, nesta proporção, a arcar com as custas e demais despesas processuais (art. 82 do CPC).

Condeno as partes a arcarem com honorários advocatícios em favor do procurador da parte adversa, então fixados em 15%. Adote-se como base de cálculo o valor da condenação para o requerido e o valor que sucumbiram para os autores (valor da causa descontado o valor da condenação).

Publique-se e intimem-se.

Local e data da assinatura digital.

---

Documento eletrônico assinado por **MATHEUS DELLA GIUSTINA PERIN, Juiz Substituto**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico [https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), mediante o preenchimento do código verificador **310053030208v34** e do código CRC **0f1f1ba2**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): MATHEUS DELLA GIUSTINA PERIN  
Data e Hora: 8/1/2024, às 9:10:12

---

0306296-61.2016.8.24.0033

310053030208.V34