



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0000.24.483942-9/001 **Númeraço** 5015313-
Relator: Des.(a) José Maurício Cantarino Villela (JD 2G)
Relator do Acórdão: Des.(a) José Maurício Cantarino Villela (JD 2G)
Data do Julgamento: 16/12/2024
Data da Publicação: 16/12/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - REDUÇÃO DA ÁREA PRIVATIVA DE IMÓVEL - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - DANO MORAL - CONFIGURADO NO CASO CONCRETO - FIXAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO - PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. A redução substancial da área privativa de imóvel entregue ao consumidor, em razão da construção de muro de arrimo e casa de gás, em desacordo com o contratado, configura dano moral por ultrapassar os meros dissabores, frustrando a legítima expectativa do adquirente. A quantificação do dano moral se submete à equidade do magistrado, o qual arbitrará o valor da indenização com base em critérios razoavelmente objetivos, analisados caso a caso.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.483942-9/001 - COMARCA DE SETE LAGOAS - APELANTE(S): JOSIANE ANTONIA TEODORO EVANGELISTA - APELADO(A)(S): MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA, PARQUE MORADAS DA SERRA INCORPORACOES SPE LTDA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1º Núcleo de Justiça 4.0 - Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

JUIZ DE 2º GRAU MAURÍCIO CANTARINO

RELATOR



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

JUIZ DE 2º GRAU MAURÍCIO CANTARINO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por JOSIANE ANTONIA TEODORO EVANGELISTA contra a r. sentença de ordem 107, proferida nos autos da "AÇÃO ORDINÁRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS", ajuizada em desfavor de MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A, pela qual os pedidos iniciais foram julgados parcialmente procedentes, nos seguintes termos:

ISTO POSTO, e por tudo mais que nos autos consta, hei por bem julgar, como de fato julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos autorais para condenar a parte ré ao pagamento a título de indenização por danos materiais no valor de R\$11.559,54 (onze mil quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos), corrigida com base na tabela da Corregedoria de Justiça do Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais, a partir da publicação desta sentença, e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a citação.

JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios em 15% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC, na proporção de 50% para o réu e 50% para a autora. Suspensa a exigibilidade em favor da parte autora, uma vez que é



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

beneficiária da justiça gratuita.

Após o trânsito em julgado, nada requerendo as partes, dê-se baixa e archive-se, adotadas as formalidades de estilo.

P.R.I.C

Em suas razões recursais de ordem 109, busca a parte apelante a reforma parcial da r. sentença, ao fundamento, em síntese, de que comprovado o dano moral experimentado, porque "(...) efetuou a compra de unidade imobiliária, objeto de discussão, sendo certo que o principal motivo que a levou a escolher aquele apartamento era, justamente, a sua área privativa." e foi surpreendida com a redução de 26,69% do espaço, em razão da instalação do sistema de gás em sua área.

Defende que tais fatos ultrapassam o mero dissabor do cotidiano, gerando danos emocionais que devem ser indenizados.

Contrarrazões apresentadas à ordem 112, suscitando prejudicial de mérito de decadência.

É o relatório.

Conheço do recurso, porque presentes os pressupostos de admissibilidade.

De plano, ressalto que a prejudicial de mérito de decadência, levantada em sede de contrarrazões, não será objeto de apreciação por esta Turma Julgadora.

Isso porque referida matéria foi analisada e rejeitada pela r. sentença, sob o seguinte fundamento:

(...)

Inicialmente rejeito a prejudicial de decadência e prescrição, isso porque, conforme jurisprudência, inexistente prazo específico no Código de Defesa do Consumidor que regule as pretensões de natureza cominatória e indenizatória atreladas à tese de inadimplemento do contrato, é imperiosa a observância do prazo geral decenal inserto na norma do art. 205 do Código Civil. É direito básico do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem (CDC, art. 6º, inciso III). (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.155086-4/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Pereira da Silva , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/08/2024, publicação da súmula em 07/08/2024).

Ainda, de acordo com o STJ, quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02' (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019) (AgInt no AREsp n. 2.394.798/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 18/4/2024).

Sem mais, preliminares e/ou prejudiciais, passo ao mérito.

(...)

Eventual irresignação da parte, deveria ser apresentada por meio de recurso próprio, e não em preliminar de contrarrazões.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Ainda que se trate de matéria de ordem pública, a decadência está sujeita à preclusão. Nesse sentido é o entendimento do STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO PRO JUDICATÓ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REEXAME. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Mesmo as questões de ordem pública estão sujeitas à preclusão pro judicato, o que significa que não podem ser reexaminadas se já foram decididas anteriormente por manifestação judicial.

2. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a concordância da parte com os cálculos apurados sem a devida impugnação no momento oportuno induz à ocorrência da preclusão" (AgInt no REsp n. 1.939.917/PE, Segunda Turma).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.533.818/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024.) (grifei)

Superada a questão, passo a análise do mérito recursal.

Cinge-se a controvérsia em analisar se comprovado o dano moral suportado pela parte autora/apelante, decorrente da aquisição de apartamento com área privativa inferior à contratada, em razão da construção de muro de arrimo e instalação de sistema de gás.

No caso, a redução da área privativa em 10,79m² e os danos

materiais experimentados pela autora em R\$11.559,54 (onze mil quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) são incontroversos, ante a ausência de insurgência recursal neste ponto, limitando-se a apreciação do recurso, apenas, na existência, ou não de dano moral indenizável.

Pois bem.

Quanto aos danos morais, o direito à indenização surge sempre que a ofensa atinja a pessoa como indivíduo, independentemente de qualquer lesão ao seu patrimônio, motivo pelo qual não exige comprovação concreta.

Trata-se de uma violação aos direitos da personalidade, como vida, liberdade, intimidade, privacidade, honra, imagem, identidade pessoal, integridade física e psíquica, entre outros. Em última análise, é a dignidade da pessoa humana - fundamento constitucional da República Federativa do Brasil - que pode, mas não necessariamente, ocasionar à vítima dor, sofrimento, tristeza, vexame ou humilhação.

Assim, caracteriza-se o dano moral aquele que, saindo da normalidade, interfere de maneira significativa no equilíbrio psicológico do indivíduo, provocando-lhe aflição, angústia e abalo em seu bem-estar.

Ressalta-se, ainda, o entendimento predominante de que o simples descumprimento de contrato, por si só, não gera automaticamente o direito à indenização.

No caso concreto, entendo pela existência de circunstâncias excepcionais que ultrapassam os meros dissabores do cotidiano.

É que se extrai do laudo pericial colacionado às ordens 67/69 que parte da área que foi prometida à autora como sendo privativa, foi inutilizada para a instalação da casa de gás do edifício.

Assim, ao invés da área privativa margear todo o apartamento, ela

se limitou a apenas uma parte do apartamento. Veja-se as fotografias colacionadas:

Em vermelho, a área prometida à parte Autora:

Em vermelho, a área efetivamente entregue à parte Autora:

Embora o simples descumprimento contratual não seja capaz de, por si só, atingir a esfera íntima do consumidor, no caso concreto, entendo que restou comprovado o abalo moral.

Isso porque, ao adquirir um apartamento cuja área privativa margeava todas as extremidades do imóvel e ver referida espaço ser consideravelmente reduzido, ultrapassa os meros dissabores do cotidiano, especialmente quando a consumidora defende que o principal motivo para a aquisição do bem era, justamente, a área privativa.

Destarte, o desgaste emocional sofrido pela autora ultrapassou aquele dissabor decorrente de um mero inadimplemento contratual, devendo o réu ser responsabilizada pelos danos morais causados ao comprador do imóvel.

Por conseguinte, incontestado o dano moral, basta analisar o quantum indenizatório arbitrado.

Como sabido, a função essencial da responsabilidade civil é ressarcir o ofendido da maneira mais completa quanto possível, tornando-o indene à ofensa causada por outrem.

Em se tratando de prejuízos extrapatrimoniais, nos quais estão incluídos os danos morais, as dificuldades para estabelecer a justa indenização são evidentes, uma vez que os bens jurídicos extrapatrimoniais muitas vezes não comportam a reparação in natura, mas apenas em pecúnia.

Desse modo, impõe-se a adoção de certos critérios de balizamento para o quantum indenizatório, pois não há como mensurar, objetivamente, o valor em dinheiro dos direitos inerentes à personalidade humana.

Nesse contexto, o entendimento majoritário da atualidade, tanto da doutrina, quanto da jurisprudência, é no sentido de que o arbitramento equitativo do juiz é aquele que melhor atende à quantificação da indenização, porque o montante será alcançado mediante a ponderação das circunstâncias e das peculiaridades do caso concreto.

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO - DANOS MORAIS - QUANTUM INDENIZATÓRIO - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - JUROS MORATÓRIOS - TERMO INICIAL - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Verificada a ocorrência dos danos morais, a indenização deve proporcionar à vítima satisfação na justa medida do abalo sofrido, sem enriquecimento sem causa, produzindo no ofensor impacto suficiente para dissuadi-lo de igual e semelhante atentado, observados estes critérios deve ser mantido o quantum arbitrado na origem. 2. Nos termos do enunciado nº. 54 do STJ, "os juros moratórios fluem a partir do evento danoso, em caso de responsabilidade extracontratual". 3. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.146800-8/001, Relator(a): Des.(a) Shirley Fenzi Bertão, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/08/2024, publicação da súmula em 28/08/2024)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

No caso, atento aos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade, às peculiaridades do caso sub judice, hei por fixar a indenização em R\$10.000,00 (dez mil reais), quantia que não representa enriquecimento sem causa, sendo suficiente para a pretendida reparação civil.

DISPOSITIVO

Frente a tais considerações, DOU PROVIMENTO AO RECURSO para, em reforma parcial da r. sentença, determinar que a parte ré indenize a parte autora no valor de R\$10.000,00, corrigidos monetariamente desde a data do arbitramento, com juros de mora (art.406, §1º do CC) desde a data da citação.

Custas recursais pela parte ré/apelada

Inaplicável o artigo 85, §11 do CPC, nos termos do TEMA 1059 do STJ.

DESA. APARECIDA GROSSI - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GILSON SOARES LEMES - De acordo com o(a) Relator(a).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO."