



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do	1.0000.24.483942-9/001	Númeração	5015313-
Relator:	Des.(a) José Maurício Cantarino Villela (JD 2G)		
Relator do Acordão:	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

## ACÓRDÃO

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 arquive-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:

(...)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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 resarcido 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) (Aglnt 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 sujeira à preclusão. Nesse sentido é o entendimento do STJ:

**AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO PRO JUDICATO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REEXAME. DECISÃO MANTIDA. AGRADO 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. Agrado 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 10,79m<sup>2</sup> e os danos



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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, inconteste 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.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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 ocorrências 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."