## Page 1

CONCLUSÃO

Em 15/10/2019 14:19:17 faço estes autos de conclusos ao(à) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Salvador, Dr(a). José Ortega y Gasset (Eu, JÉSSICA FARIAS, Assistente Judiciário, lavrei o presente termo).

Processo nº: 2733770-70.2005.5.95.4358

Classe:Procedimento Ordinário

Requerente: LUCAS RODRIGUES

Requerido: CONSTRUÇÕES SUSTENTÁVEIS LTDA

Autos nº 2005/8427 (Número de Controle na Vara).

Vistos.I- Relatório

LUCAS RODRIGUES ajuizou ação ordinária em face de CONSTRUÇÕES SUSTENTÁVEIS LTDA. Alega que firmou com a ré “Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outros Pactos” e que a ré esteve em mora no cumprimento das suas obrigações contratuais. Afirma que a entrega do imóvel estava prevista para o mês de dezembro de 2012. Ocorre que, sofreu um aumento de seu saldo devedor bem como outros danos em decorrência do atraso das obras. Juntou documentos (fls. 52/115). Pretende, com esses argumentos:“Ao final, seja a presente demanda julgada TOTALMENTE PROCEDENTE, para DECLARAR A ABUSIVIDADE do Capítulo VIII, 8.1 (prazo de tolerância de 120 dias) e o Capítulo VI, 6.2 do contrato celebrado; TORNANDO INDEVIDA A APLICAÇÃO DA CORREÇÃO DO SALDO RESIDUAL DEVEDOR PELO ÍNDICE INCC-M/FGV - IGPM a partir da data prevista e contratada para conclusão do empreendimento, qual seja,

## Page 2

Dezembro/2012, condenando as requeridas, em ambos os casos, A DEVOLVEREM AO REQUERENTE TODO VALOR DESEMBOLSADO, DECORRENTE DA CORREÇÃO ABUSIVA APÓS DEZEMBRO/2012;2.1) Subsidiariamente, em ambos os casos acima, para o caso de Vossa Excelência, em que pese reconheça a abusividade da correção do saldo residual pelo índice do INCC e/ou IGPM após o prazo para conclusão das obras, entenda necessária a sua substituição por algum índice de correção monetária, requer que a SUBSTITUIÇÃO SE DÊ PELO MENOR ÍNDICE PRATICADO NO MERCADO, EM ESPECIAL PELO ÍNDICE PRATICADO PELO TJ/SP, DE FORMA A NÃO ONERAR AINDA MAIS OS REQUENTES.3) Cumulativamente, a condenação solidária das requeridas ao pagamento de MULTA POR MORA CONTRATUAL ESTIPULADA EM 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato celebrado entre as partes, face ao princípio da bilateralidade e reciprocidade contratual, perfazendo o montante de R$ 4.710,60 (quatro mil e setecentos e dez reais e sessenta centavos);4) Cumulativamente, a condenação solidária das requeridas ao pagamento de ressarcimento pelos DANOS MORAIS causados arbitrados em R$ 23.553,00 (vinte e três mil e quinhentos e cinquenta e três reais) correspondente a 10% (dez por cento) do valor do contrato celebrado;5) Cumulativamente, a condenação solidária das requeridas ao pagamento dos valores gastos com aluguel e demais encargos da locação do imóvel residencial para moradia durante o período de atraso para entrega das chaves, qual seja, a partir de dezembro/2012, cujo valor será auferido em sede de liquidação de sentença;6) Cumulativamente, a DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DO VALOR COBRADO E PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, com a condenação das requeridas na devolução em dobro, no montante de R$ 18.940,00 (dezoito mil e novecentos e quarenta reais), ou alternativamente na forma simples do indébito, sendo R$ 9.470,00 (nove mil e quatrocentos e setenta reais);7) Cumulativamente, a condenação da requerida ao pagamento de indenização ao requerente no montante correspondente a atualização conforme os índices e juros do clube de investimento da bolsa de valores (documento anexo) durante o período de Março/2013 até 25/11/2013.”

## Page 3

Citada, a requerida apresentou contestação (fls. 132/149). Sustenta não ter incorrido em mora, posto que as obras foram concluídas dentro do prazo previsto no contrato e que a mora seria do autor que demorou para realizar o financiamento que lhe cabia. Alega a legalidade das clausulas contratuais e impugna as demais pretensões do autor. Juntou documentos (fls. 175/198).Em seguida, o autor ofereceu réplica (fls. 201/225). Designada audiência de conciliação, esta restou infrutífera (fls. 228).É, em síntese, o relatório.

II Fundamentação

A lide comporta julgamento antecipado. É que restam apenas questões de direito a serem resolvidas, pelo que não se faz necessária a dilação probatória, nos termos do artigo 330, I do Código de Processo Civil. Ademais, isso foi solicitado pelas partes. Deve ser reconhecida, ainda que de ofício por tratar-se de matéria de ordem pública, a prescrição da pretensão de reaver os pagamentos feitos a título de comissão de corretagem. De fato, o fundamento desse pedido é o pagamento indevido de tais valores, que seriam de responsabilidade da ré. E o pagamento indevido é modalidade de enriquecimento sem causa, de modo que se lhe aplica mesmo o prazo previsto no artigo 206, § 3º, inciso IV do Código Civil. Nesse sentido:

Ação revisional de contrato c.c. repetição de indébito. Abertura de crédito em conta corrente. Sentença. Procedência. Apelação do banco. Prescrição parcial da pretensão. Aplica-se às hipóteses de pagamento indevido o prazo prescricional de 3 anos, previsto no art. 206, § 3º, inc. IV do CC/02. Espécie de enriquecimento sem causa. Capitalização mensal. Necessidade de cláusula expressa no contrato. Precedente do STJ. Instrumento que não contém qualquer previsão nesse sentido. Devolução em

## Page 4

dobro mantida, diante da inexistência de engano justificável. Recurso provido, em parte (TJSP; Apelação nº 0418384-97.2010.8.26.0000; 21ª Câmara de Direito Privado; Relator Desembargador VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR; Julg. em 7 de março de 2012).

O recibo colacionado pelo autor comprova o pagamento de R$ 9.470,00 a título de comissão de corretagem em abril de 2010. Entretanto, tem-se que as mesmas estariam mesmo prescritas, pois tendo em vista que o pagamento do teria ocorrido em 29/04/2010 e a ação somente fora ajuizada em 13/03/2014, ocorreu mesmo a prescrição prevista pelo Código Civil. Agora, cumpre aferir se a ré está em mora. Constou na cláusula 8.1 do contrato que a data prevista para a conclusão das obras seria dezembro de 2012. No entanto, a mesma cláusula (fls. 62), também prevê a tolerância de 120 dias em caso de atraso na entrega das obras.

Quanto a isso, ressalvado o nosso entendimento pessoal, já externado em outros casos semelhantes, o fato é que está se assentando o entendimento no Tribunal de Justiça de São Paulo no sentido da sua legalidade e não abusividade.

Nesse sentido:

Validade da cláusula de tolerância de 180 dias. Precedentes. Atraso configurado, mesmo após a prorrogação. Incidência de multa. 1% sobre o valor do contrato. Princípio do equilíbrio contratual. Devida restituição de quantias pagas a título de despesas condominiais e de IPTU anteriores à entrega das chaves. Precedentes. Dano moral e material afastado. Atraso inferior a um mês. Não comprovada a propaganda enganosa. Eventual desvalorização que não permite redução do preço. Devida restituição de comissão de corretagem. Imposição ilegal e abusiva da construtora. Violação ao dever de informação. Devolução de forma simples, não em dobro. Improcedência da cautelar. Mantida a sucumbência recíproca. Apelo do requerente

## Page 5

parcialmente provido (TJSP; 8ª Câmara de Direito Privado; Apelação n. 0211412-57.2008; Relator Desembargador Caetano Lagrasta; Julgado em 31 de julho de 2013) Com isso, a entrega do imóvel haveria de ocorrer somente em 30 de abril de 2.013.Porém, a mora da ré cessa mesmo com a concessão do “habite-se”. É que, após isso cabia ao autor pagar (com recursos próprios ou mediante financiamento imobiliário) a parcela prevista no item 3.2.2 do quadro de resumo do compromisso de venda e compra havido entre as partes (fls. 55).

Após o “habite-se” somente haveria mora da ré acaso não entregasse os documentos necessários para a obtenção do financiamento imobiliário, o que não foi tratado nestes autos.

Assim, a ré esteve em mora no cumprimento da sua obrigação desde 30 de abril de 2.013 até 29 de maio de 2.013, data em que foi concedido o “habite-se” (fls. 182). E uma vez constatado o inadimplemento da ré, cumpre analisar cada um dos pedidos formulados na inicial e transcritos no relatório desta sentença “Ao final, seja a presente demanda julgada TOTALMENTE PROCEDENTE, para DECLARAR A ABUSIVIDADE do Capítulo VIII, 8.1 (prazo de tolerância de 120 dias) e o Capítulo VI, 6.2 do contrato celebrado; TORNANDO INDEVIDA A APLICAÇÃO DA CORREÇÃO DO SALDO RESIDUAL DEVEDOR PELO ÍNDICE INCC-M/FGV - IGPM a partir da data prevista e contratada para conclusão do empreendimento, qual seja, Dezembro/2012, condenando as requeridas, em ambos os casos, A DEVOLVEREM AO REQUERENTE TODO VALOR DESEMBOLSADO, DECORRENTE DA CORREÇÃO ABUSIVA APÓS DEZEMBRO/2012;” Não há abusividade na cláusula que prevê a correção do saldo devedor pelo INCC. No entanto, não se admite a incidência da aludida correção monetária nem de juros enquanto perdurar a mora da ré.

## Page 6

Quanto a correção monetária, esta não poderia incidir no período de mora da ré, ou seja, desde 30 de abril de 2.013 até 29 de maio de 2013. Dispõe o artigo 395 do Código Civil que: Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado. Assim, a correção monetária é, também, consequência da mora. Poder-se-ia sustentar que a correção monetária não representa um acréscimo ao valor, mas que é mero instrumento de preservação do poder aquisitivo da moeda contra as nefastas consequências da inflação. No entanto, o promitente comprador por certo se programou para efetuar o pagamento em data certa, ou para obter o financiamento imobiliário naquele momento, com as prestações calculadas com aquele saldo devedor. Com o atraso da construtora, ainda que a pretexto de preservação do poder aquisitivo da moeda, isso enseja um acréscimo no valor a ser pago pelos compradores, causando-lhes um prejuízo. Vejamos. Acaso o pagamento fosse feito com recursos próprios, o comprador haveria de ter o montante na data prevista para a entrega. Com o atraso da ré, a manutenção do dinheiro em conta corrente, disponível para o pagamento quando solicitado, não renderia correção, de modo que a atualização do valor devido à vendedora representaria um prejuízo real. Poder-se-ia sustentar que poderia aplicar o dinheiro, quando então os rendimentos afastariam as perdas. Mas não se conhece aplicação que renda mensalmente o equivalente à atualização pelo INCC.E se o pagamento da prestação se dá por financiamento imobiliário, também ocorre um prejuízo. Isso porque, acaso o imóvel fosse entregue na data convencionada, próximo a essa seria apurado o saldo devedor, o valor do financiamento e, por consequência, o montante da prestação mensal. Com o atraso na entrega e a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor, aumenta o valor a ser financiado, com reflexo direto no valor da parcela. E, muitas vezes, a remuneração mensal do comprador sequer acompanha esse aumento no valor da parcela. Nesse contexto, a correção monetária do saldo devedor, a partir da mora da ré, ainda que a título de preservar o poder aquisitivo da moeda, acaba por representar

## Page 7

um prejuízo efetivo aos adquirentes. Com isso, deve ser afastada a sua incidência, no período da mora, com fundamento no artigo 395 do Código Civil. Assim, não é mesmo devida a atualização monetária no período em que perdurou a mora da ré, a saber, a partir de 30 de abril de 2.013 até 29 de maio de 2013.“3) Cumulativamente, a condenação solidária das requeridas ao pagamento de MULTA POR MORA CONTRATUAL ESTIPULADA EM 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato celebrado entre as partes, face ao princípio da bilateralidade e reciprocidade contratual, perfazendo o montante de R$ 4.710,60 (quatro mil e setecentos e dez reais e sessenta centavos);”

Nesse ponto, assiste razão ao autor. Inicialmente ressalto que o período da mora da ré foi de 30/04/13 até 29/05/13. Logo, nesse interregno é que se aplicam as consequências da mora. E, feita essa ressalva, o pedido há de ser acolhido. A cláusula 9.1 do mesmo instrumento contratual constou: “A mora do COMPRADOR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, reajustado monetariamente.c) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, incidente sobre o valor principal, corrigido monetariamente.” Ora o princípio da comutatividade, ou seja, do equilíbrio econômico das relações contratuais implica que o fornecedor inadimplente se sujeite às mesmas consequências que o consumidor no caso de descumprimento das obrigações que lhe cabem.Há, no caso, falta de um equilíbrio no contrato, pois o consumidor, se atrasar as prestações que lhe cabem, está sujeito à multa de 2% mais

## Page 8

juros de mora de 1% ao mês sobre o valor da prestação em atraso. No entanto, não há cláusula penal semelhante para a mora da vendedora. Nesse caso, a fim de trazer ao contrato equilíbrio entre as partes é possível reconhecer a existência de igual cláusula penal em favor do consumidor, em consonância com os princípios erigidos pelo Código de Defesa do Consumidor. Neste sentido: “DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA (VENDEDOR). DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO, A TÍTULO DE SUCUMBÊNCIA, DE LAUDO CONFECCIONADO EXTRAJUDICIALMENTE PELA PARTE VENCEDORA. DESCABIMENTO. EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE.1. Apesar de a rescisão contratual ter ocorrido por culpa da construtora (fornecedor), é devido o pagamento de aluguéis, pelo adquirente (consumidor), em razão do tempo em que este ocupou o imóvel. O pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio. Daí por que se mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa. Precedentes.2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor -

## Page 9

construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel. 3. Descabe, porém, estender em benefício do consumidor a cláusula que previa, em prol do fornecedor, a retenção de valores a título de comissão de corretagem e taxa de serviço, uma vez que os mencionados valores não possuem natureza de cláusula penal moratória, mas indenizatória. 4. O art. 20, caput e § 2º, do Código de Processo Civil enumera apenas as consequências da sucumbência, devendo o vencido pagar ao vencedor as "despesas" que este antecipou, não alcançando indistintamente todos os gastos realizados pelo vencedor, mas somente aqueles "endoprocessuais" ou em razão do processo, quais sejam, "custas dos atos do processo", "a indenização de viagem, diária de testemunha e remuneração do assistente técnico". Assim, descabe o ressarcimento, a título de sucumbência, de valores despendidos pelo vencedor com a confecção de laudo extrajudicial, mediante a contratação de perito de sua confiança. Precedentes. 5. Recurso especial parcialmente provido.(STJ; REsp 955.134/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2012, DJe 29/08/2012)”. Assim, o fornecedor em mora também deve arcar com multa de 2% sobre o valor total do contrato. 4) Cumulativamente, a condenação solidária das requeridas ao pagamento de ressarcimento pelos DANOS MORAIS causados arbitrados em R$ 23.553,00 (vinte e três mil e quinhentos e cinquenta e três reais) correspondente a 10% (dez por cento) do valor do contrato celebrado;E também é devida a indenização por danos morais. Nesse ponto, ouso modificar nosso entendimento anterior.É conhecido o entendimento de que o mero inadimplemento de obrigação contratual não enseja danos morais. Dai não se pode concluir, porém, que apenas a responsabilidade extracontratual possa ensejar direito a indenização por

## Page 10

dano moral. Para tanto, é relevante aferir se houve séria lesão a direito da personalidade, seja em decorrência do descumprimento de um dever legal, seja como consequência do inadimplemento de uma obrigação assumida num negócio jurídico. E por direitos da personalidade se entende, na autorizada lição do saudoso professor Carlos Alberto Bittar, “os direitos reconhecidos à pessoa humana tomada em si mesma e em suas projeções na sociedade, previstos no ordenamento jurídico exatamente para a defesa de valores inatos no homem, como a vida, a higidez física, a intimidade, a honra, a intelectualidade e outros tantos” (BITTAR, Carlos Alberto. Os Direitos da Personalidade. 2.a ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1995). Tais direitos não comportam uma enumeração exaustiva, nem tampouco se pode determinar de antemão se uma determinada conduta atinge ou não essa esfera íntima do ser humano, em relação à qual se possui um direito inato de ser preservada. Há de se aferir em cada situação se há tal violação. Assim, de modo a aferir se houve dano moral, primeiro há de se apurar a existência de um direito da personalidade e, num segundo momento, se o inadimplemento implica séria lesão a esse direito. E tenho que o direito à moradia digna pode ser considerado um direito da personalidade. Com efeito, é da natureza do ser humano a necessidade de dispor de um local onde possa se abrigar, morar, estar à vontade, receber amigos e, principalmente, construir a sua vida em família. O direito à moradia, inobstante ser decorrente da própria natureza humana, vale dizer, um direito da personalidade, nosso ordenamento jurídico houve por bem assegurá-lo como um direito fundamental de natureza social (artigo 6º da Constituição Federal). E em sendo a moradia um direito da personalidade, no caso, o inadimplemento da ré atinge gravemente tal direito, ensejando dano moral. Isso porque, no momento em que se adquire um imóvel, o adquirente passa a projetar toda a sua vida pessoal e familiar em função dessa mudança que haverá de ocorrer num tempo determinado. E, de certo modo, todos os planos da família passam a

## Page 11

depender e gravitar ao redor dessa expectativa legitimamente criada. Com isso, a espera angustiante da entrega do imóvel para além do prazo voluntariamente prometido pela vendedora, frustra gravemente esse direito, tendo aptidão para ensejar dor e sofrimento, mais ainda, compromete toda a estabilidade e felicidade da família. A propósito, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem admitido, em tese, a ocorrência do dano moral decorrente do atraso na entrega de imóvel, relegando às instâncias inferiores, contudo, a aferição da sua ocorrência no caso concreto. Nesse sentido: AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DANOS MORAIS - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7/STJ - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.1.- A convicção a que chegou o Tribunal a quo quanto à existência de dano indenizável, decorreu da análise das circunstâncias fáticas peculiares à causa, cujo reexame é vedado em âmbito de Recurso Especial, a teor do enunciado 7 da Súmula desta Corte.2.- O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão agravada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.3.- Agravo Regimental improvido. (STJ; AgRg no AREsp 437.978/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/02/2014, DJe 18/03/2014) No que tange ao montante da indenização, não se pode olvidar o propósito punitivo e reparador da indenização por danos morais. O primeiro visa punir a conduta lesiva, no caso, consistente na promessa de fato que depois não se verifica (entrega em certo prazo). E, por outro, há de se compensar a ofensa que tal lesão causa ao adquirente do imóvel.

## Page 12

Para tanto, tenho que a justa reparação depende da conjunção de duas variáveis, quais sejam, o valor do contrato e o tempo da mora. Isso porque tanto mais severa há de ser a punição, quanto maior for o atraso. E tanto maior há de ser a reparação também em função do valor do imóvel. Atendo a isso, tenho por equitativo e adequado para punir a conduta lesiva e compensar a ofensa experimentada, que a indenização seja fixada em 1,5% do valor total do contrato por mês de atraso.No caso, o valor do contrato é de R$ 235.530,00. Por consequência, 1,5% desse valor corresponde a R$ 3.532,95. Em seguida, basta multiplicar esse valor mensal por mês de mora, calculando-se proporcionalmente em relação aos dias que não completarem um mês no último período do atraso. Considerando que a mora foi de apenas um mês, essa é a indenização devida (R$ 3.532,95).“5) Cumulativamente, a condenação solidária das requeridas ao pagamento dos valores gastos com aluguel e demais encargos da locação do imóvel residencial para moradia durante o período de atraso para entrega das chaves, qual seja, a partir de dezembro/2012, cujo valor será auferido em sede de liquidação de sentença;”Em tese, os alugueres pagos em decorrência da mora das rés, seriam devidos ao autor, contudo, o atraso fora somente de 1 mês e a multa de 2% tem natureza de cláusula penal, reconhecida em benefício do comprador pelo princípio da isonomia. E se tem tal natureza, não há o direito de pleitear indenização suplementar, exceto de fosse convencionado e provado que o prejuízo decorrente da mora exceder o valor da cláusula penal (parágrafo único do artigo 416 do Código Civil). Não consta que a autora tenham adquirido o imóvel para locação, pelo contrario, em sua exordial alega que adquiriu o imóvel para nele residir.

## Page 13

Logo, não há fundamento para exigir lucros cessantes pela demora na entrega. Ademais, pleiteia cumulativamente a condenação das rés no pagamento de cláusula penal, consistente na multa de 2% do valor do débito em decorrência desse atraso. E se tem tal natureza, não há o direito de pleitear indenização suplementar, exceto de fosse convencionado e provado que o prejuízo decorrente da mora excede o valor da cláusula penal (parágrafo único do artigo 416 do Código Civil), o que não ocorre no caso presente.“7) Cumulativamente, a condenação da requerida ao pagamento de indenização ao requerente no montante correspondente a atualização conforme os índices e juros do clube de investimento da bolsa de valores (documento anexo) durante o período de Março/2013 até 25/11/2013.”O autor retirou o dinheiro da aplicação antes da conclusão da obra por livre e espontânea vontade. Logo, não há fundamento para exigir lucros cessantes pela demora na entrega. Ademais, pleiteia cumulativamente a condenação das rés no pagamento de cláusula penal, consistente na multa de 2% do valor do débito em decorrência desse atraso. E se tem tal natureza, não há o direito de pleitear indenização suplementar, exceto de fosse convencionado e provado que o prejuízo decorrente da mora excede o valor da cláusula penal (parágrafo único do artigo 416 do Código Civil), o que não ocorre no caso presente. Em arremate, excluiu-se a incidência de correção monetária precisamente porque o dinheiro estaria disponível para pagamento do débito. Assim, condenar a ré a indenizar essa perda representaria um bis in idem.

III- DecisãoAnte o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido contido na inicial. Faço-o para: (1) Declarar que as rés estiveram em mora no período de 30 de abril de 2013 até 29 de maio de 2013, e, por consequência, afastar a incidência de juros e correção monetária sobre o saldo devedor dos autores nesse período; (2) condenar as rés a ressarcir o autor o valor pago a maior nos termos desta sentença,

## Page 14

corrigidos monetariamente desde a citação e acrescidos de juros de mora desde a data desta sentença; (2) condenar a ré a pagar ao autor a indenização pecuniária prevista na cláusula 9.1, consistente na multa de mora 2%, sendo que esses valores serão corrigidos monetariamente desde quando se fizeram devidos (a multa desde 30 de abril de 2.013).(3) Condeno também a ré a pagar indenização por danos morais, que deverá corresponder a $ 3.532,95, o que será corrigido monetariamente desde a data desta sentença (Súmula 362 do STJ) e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, esses contados da citação Considerando que cada parte foi reciprocamente vencedora e vencida, serão recíproca e proporcionalmente rateadas entre as partes, meio a meio, as custas e as despesas processuais, arcando cada um com o pagamento dos honorários dos seus patronos, nos termos do parágrafo único do artigo 21 do Código de Processo Civil.

Publique-se, registre-se e intime-se.

Belo Horizonte, RR, 8 de março de 2020.

José Ortega y Gasset

Juiz(a) de Direito