



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Belo Horizonte / 15ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte
Avenida Raja Gabaglia, 1753, Luxemburgo, Belo Horizonte - MG - CEP: 30380-900

PROCESSO Nº: 5027492-11.2016.8.13.0024

CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

ASSUNTO: [Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Material]

AUTOR: SPE CESTO INCORPORADORA S.A. CPF: 04.608.598/0001-57 e outros

RÉU: ALBUQUERQUE E OLIVEIRA ENGENHARIA LTDA - EPP CPF: 07.620.233/0001-36 e outros

SENTENÇA

Vistos, etc.

SPE CESTO INCORPORADORA S.A., devidamente qualificada nos autos, ajuizou a presente Ação Ordinária em face de **ALBUQUERQUE E OLIVEIRA ENGENHARIA LTDA. EPP**, também qualificada.

Narra a parte autora ser uma sociedade de propósito específico constituída com o objetivo exclusivo de construir e explorar comercialmente o complexo hoteleiro de alto padrão denominado Hotel Golden Tulip Belo Horizonte. Expõe que, para a consecução da referida obra, celebrou com a ré, em 09 de outubro de 2012, o Contrato de Serviços nº 1901-GSU/007, cujo objeto consistia no fornecimento de materiais, fabricação, montagem e instalação de fachadas em "pele de vidro" (sistema unitizado Schüco) e revestimentos em alumínio composto (ACM), pelo valor global inicial de R\$

9.000.000,00. Informa que a relação contratual foi objeto de dois termos aditivos. O primeiro, firmado em 10 de outubro de 2012, visava prever a redução proporcional de valores em caso de alteração do projeto no item "Max-Ar"; o segundo, pactuado em 01 de fevereiro de 2013, alterou o revestimento dos perfis de alumínio nas partes não visíveis, o que resultou em um decréscimo do valor global para R\$ 8.708.271,00. Não obstante o prazo para a conclusão integral dos serviços estivesse fixado para o dia 31 de maio de 2013, a autora sustenta que a ré incorreu em sistemático e grave descumprimento do cronograma avençado, apresentando justificativas infundadas para os sucessivos atrasos e demonstrando incapacidade técnica para a execução dos trabalhos nos padrões de qualidade exigidos pelo contrato. De acordo com a narrativa exordial, a precariedade dos serviços prestados foi constatada por meio de um relatório de vistoria e caracterização elaborado pela empresa Vaz De Mello Consultoria em Avaliações e Perícias em agosto de 2014, cujo acompanhamento foi realizado por representantes de ambas as partes. Entre as irregularidades técnicas elencadas, destacam-se a não instalação de vidros em módulos específicos; a existência de peças trincadas ou quebradas; esquadrias danificadas e "queimadas" por produtos cimentícios; falhas nas ancoragens dos perfis; e a ausência de componentes de segurança, como espumas de lã de rocha e pintura antichamas (Firestop). A autora afirma que, apesar do cenário de inadimplência da contratada, adimpliu montante superior ao valor global pactuado, totalizando o pagamento de R\$ 10.026.979,09. O ápice do conflito ocorreu em 09 de junho de 2014, data em que a ré teria abandonado definitivamente o canteiro de obras, fato registrado no Boletim de Ocorrência nº 2014-12264807. A requerente alega que, na ocasião do abandono, a demandada subtraiu materiais e equipamentos de sua propriedade, os quais estavam sob a posse da ré a título de depósito fiel, além de não ter devolvido insumos importados e específicos localizados em sua planta no Rio de Janeiro. Relata, ainda, que após o rompimento fático da relação, a ré continuou a emitir e protestar notas fiscais sem lastro jurídico, ensejando o ajuizamento de uma ação monitória pela empresa de engenharia. Por fim, aduz que passou a figurar como responsável solidária em diversas reclamações trabalhistas propostas pelos funcionários da requerida. Diante de tais fatos, a autora formulou pedidos para: a declaração de inexistência de relação jurídica atual face à rescisão culposa da ré; a condenação ao pagamento de multa penal de 10% sobre o valor global do contrato pela rescisão unilateral; a condenação à multa moratória de 1% ao dia pelo atraso na entrega; a indenização por danos materiais emergentes

consistentes nos gastos com o refazimento dos serviços e execução da parte não prestada; o ressarcimento de lucros cessantes relativos às unidades não comercializadas e ao prejuízo junto ao Fundo de Investimento Imobiliário; e a reparação por danos morais no valor de R\$ 100.000,00, face ao abalo de crédito e à honra objetiva da empresa. No curso do feito, atendendo a determinação judicial, a autora procedeu à retificação do valor da causa para R\$ 41.844.507,11, correspondente à soma de todos os proveitos econômicos pretendidos.

A parte ré apresentou contestação e reconvenção de forma intempestiva. Em virtude do protocolo extemporâneo, o Juízo, por meio da decisão de ID 9916298650, reconheceu a intempestividade das referidas peças, decretando a revelia da demandada e determinando o não conhecimento da reconvenção. Contra este pronunciamento, a ré opôs embargos de declaração, que foram rejeitados, e posteriormente interpôs Agravo de Instrumento (nº 2377091-85.2024.8.13.0000). O Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, contudo, negou seguimento ao recurso por manifesta inadmissibilidade, diante da ausência de urgência ou enquadramento nas hipóteses do rol taxativo do art. 1.015 do CPC, conforme detalhado na manifestação de ID 10456545219.

A ré também interpôs agravo de instrumento em face da decisão que fixou honorários sucumbenciais na reconvenção extinta. O e. TJMG deu provimento ao referido recurso para reformar a decisão e arbitrar os honorários em 10% sobre o proveito econômico da reconvenção, afastando o critério da equidade. No que tange aos efeitos da revelia, o Juízo determinou o desentranhamento da contestação e da reconvenção intempestivas através da decisão de ID 10601121818, reafirmando a contumácia da parte ré. Instadas as partes a especificarem provas, a autora pugnou pela produção de prova pericial contábil e testemunhal, enquanto a ré, em manobra processual, tentou reapresentar os argumentos e documentos da defesa desentranhada, o que foi objeto de veemente impugnação pela requerente, que denunciou a prática de litigância de má-fé.

É o relatório.

DECIDO.

O feito está em ordem, sem nulidades a sanar.

A controvérsia jurídica cinge-se à verificação da culpa pelo rompimento do vínculo contratual e à apuração da responsabilidade civil da ré pelos danos narrados. O pacto de prestação de serviços nº 1901-

GSU/007, entabulado entre as partes em 09 de outubro de 2012, estabelecia um escopo técnico rigoroso para a execução da "pele de vidro" do Hotel Golden Tulip Belo Horizonte, abrangendo desde o projeto de detalhamento da fabricação até a instalação final dos sistemas unitizados e revestimentos em alumínio.

Conforme a Cláusula 3.2 do instrumento contratual, a ré comprometeu-se a iniciar os serviços em 31 de outubro de 2012 e a entregá-los integralmente finalizados até o dia 31 de maio de 2013. Ocorre que o acervo probatório documental, amparado pela presunção de veracidade decorrente da revelia, demonstra que a demandada incorreu em atrasos injustificados e sucessivos. Comunicações eletrônicas datadas de fevereiro e abril de 2013 evidenciam que, às vésperas do término do prazo contratual, a ré ainda não havia finalizado sequer os projetos de detalhamento de sua responsabilidade e mantinha pendências críticas na aquisição de insumos básicos junto aos seus fornecedores.

A responsabilidade da ré pelo gerenciamento do cronograma era plena, inclusive no tocante à interface com a fornecedora do sistema de esquadrias (Schüco), não havendo nos autos prova de qualquer interferência da autora que pudesse configurar excludente de responsabilidade. O inadimplemento sistêmico retardou a continuidade das demais etapas do empreendimento hoteleiro, impedindo o fechamento da fachada e expondo a estrutura interna às intempéries, o que gerou um efeito cascata de prejuízos temporais e financeiros à incorporadora.

A gravidade do inadimplemento não se limitou ao fator temporal, mas estendeu-se à própria qualidade técnica do objeto entregue. O Laudo Pericial de Engenharia e sua respectiva continuação, elaborados pela consultoria especializada constituem prova técnica robusta das falhas de execução. O relatório, instruído com farto registro fotográfico, identifica vícios estruturais e estéticos recorrentes, tais como: janelas do tipo "Maximar" instaladas fora de esquadro ou emperradas, o que impossibilitava o uso básico pelos futuros hóspedes; peças de vidro laminado entregues trincadas ou quebradas; e perfis de alumínio "queimados" pelo uso negligente de argamassa durante a fixação das ancoragens.

Ponto de especial criticidade reside na inobservância das normas de segurança contra incêndio. A perícia técnica constatou a ausência de espuma de lã de rocha e de pintura antichamas do tipo "Firestop" nos vãos dos apartamentos, itens indispensáveis para a vedação e proteção da estrutura. Verificou-se, ainda, que as ancoragens dos módulos foram

executadas de forma inadequada em diversos pavimentos, comprometendo a solidez e a transferência de esforços da fachada para a laje do edifício. Tais defeitos caracterizam a violação do dever de garantia e segurança inerente aos contratos de construção considerável, nos moldes do art. 618 do Código Civil.

A conduta da ré culminou no abandono fático do empreendimento em 09 de junho de 2014, conforme comprovado pelo Boletim de Ocorrência nº 2014-12264807 e pelas transcrições de mensagens via WhatsApp que registram a interrupção abrupta dos trabalhos e a retirada de maquinários do local. O abandono injustificado da obra constitui inadimplemento culposo absoluto, uma vez que a ré deixou de cumprir sua obrigação principal após ter recebido pagamentos que superaram o valor global do contrato, totalizando R\$ 10.026.979,09.

Diante do inadimplemento incontroverso e da gravidade das falhas apontadas, resta cristalizada a pretensão da autora de ver declarada a extinção do vínculo. A parte lesada pelo descumprimento obrigacional possui o direito potestativo de pleitear a resolução do negócio jurídico, acompanhada da reparação integral dos prejuízos sofridos.

Dessa forma, a procedência do pedido declaratório é medida de rigor, reconhecendo-se a inexistência de relação jurídica atual entre as partes em virtude da resolução contratual por culpa exclusiva da ré, operada retroativamente à data do abandono da obra. A fixação das penalidades e o arbitramento das perdas e danos serão analisados nos tópicos seguintes, com base na extensão dos prejuízos materiais e morais devidamente fundamentados.

Reconhecida a culpa exclusiva da ré pela resolução da avença e pelo atraso substancial na entrega do objeto, impõe-se a análise das penalidades pactuadas no instrumento contratual original. O contrato prevê, de forma cumulativa, sanções para a hipótese de rescisão por culpa da contratada e para a mora diária no cumprimento dos marcos temporais. Tais cláusulas possuem natureza de reforço obrigacional e prefixação de perdas e danos, devendo sua aplicação ser pautada pelos limites impostos pelo Código Civil a fim de preservar o equilíbrio econômico da relação e evitar o enriquecimento sem causa.

A Cláusula 17.2, Alínea "C" do contrato, estabelece que, ocorrendo a rescisão por inadimplemento culposo da contratada, esta deverá arcar com multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato. Considerando que o valor global atualizado pelo segundo termo aditivo é de R\$

8.708.271,00, a sanção compensatória pela rescisão alcança o montante de R\$ 870.827,10. Referida multa incide de pleno direito, nos termos do art. 408 do Código Civil, uma vez que a ré, de forma culposa, deu causa ao desfazimento do vínculo ao abandonar a obra sem a devida conclusão.

No que tange à multa moratória, a Cláusula 16.1, Alínea "C", prevê o pagamento de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor contratual para cada dia de atraso injustificado. O termo inicial da mora fixou-se em 01 de junho de 2013, imediatamente após o exaurimento do prazo de entrega de 31 de maio de 2013. O termo final, para fins de apuração da penalidade, estende-se até o abandono definitivo e a notificação de rescisão, totalizando 388 dias de atraso. Em um cálculo aritmético simples, a aplicação literal da alíquota diária resultaria no montante de R\$ 33.788.091,48, valor este que supera em quase quatro vezes a própria obrigação principal.

Diante de tamanha disparidade, a intervenção judicial torna-se imperativa por força de norma de ordem pública. O ordenamento jurídico pátrio veda a fixação de penalidade em valor superior à obrigação principal, conforme preceitua o art. 412 do Código Civil.

Dessa forma, a multa pelo atraso deve ser, preliminarmente, reduzida ao teto máximo de R\$ 8.708.271,00, equivalente ao valor global do contrato. Contudo, a moderação não deve se restringir ao limite legal absoluto. O art. 413 do Código Civil impõe ao magistrado o dever de reduzir a penalidade de forma equitativa se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante for manifestamente excessivo, observando-se a natureza e a finalidade do negócio.

No caso concreto, embora a ré tenha entregue parte da obra, o Laudo Pericial de Engenharia demonstrou que grande parte dos serviços executados padece de vícios graves, necessitando de integral refazimento. Tal circunstância esvazia consideravelmente a utilidade do adimplemento parcial para a autora. Todavia, a fixação de uma multa moratória que atinja 100% do valor do contrato, somada à multa rescisória de 10%, resultaria em uma penalidade total de 110%, o que afronta os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Considerando o longo período de mora (mais de um ano) e a gravidade dos defeitos técnicos encontrados, mas visando afastar o enriquecimento sem causa, reduzo a multa moratória por atraso para o patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, montante que se mostra condizente com a extensão do dano temporal causado e a função punitivo-pedagógica da sanção.

A procedência do pleito declaratório e sancionatório atrai, por via de consequência, o dever de reparação integral dos prejuízos patrimoniais sofridos pela SPE CESTO INCORPORADORA S.A. em decorrência direta do inadimplemento da ré. A responsabilidade civil da demandada funda-se no dever de recompor o patrimônio da parte lesada, abrangendo tanto os danos emergentes — o que efetivamente se perdeu — quanto os lucros cessantes — o que razoavelmente se deixou de lucrar — conforme a inteligência dos artigos 402 e 927 do Código Civil.

No tocante aos danos emergentes, a inexecução parcial e viciada dos serviços de fachada gerou um passivo imediato para a autora, que se viu compelida a contratar terceiros para a realização de reparos urgentes e para a finalização do escopo contratual abandonado. O Laudo Pericial de Engenharia individualiza centenas de não conformidades técnicas em diversos pavimentos, as quais demandam investimentos vultosos para adequação às normas de segurança e aos padrões do empreendimento. Pela via exemplificativa, a autora já demonstrou gastos preliminares com as empresas Stilo Esquadrias Ltda. e Flabaiano Fabricação de Esquadrias, conforme contratos e comprovantes de ID 6251189. Diante da complexidade e da extensão dos vícios constatados pericialmente, o montante total para o refazimento integral e conclusão das obras deverá ser objeto de liquidação por arbitramento, assegurando-se a apuração do valor real necessário para a entrega do objeto nos moldes contratados.

Outro ponto de prejuízo material direto reside no ressarcimento das penalidades suportadas perante terceiros. O atraso na conclusão da fachada, de responsabilidade exclusiva da ré, impediu o cumprimento dos marcos temporais assumidos pela autora junto ao Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário e aos investidores individuais. Conforme as escrituras públicas de ID 6251189, a incorporadora estava sujeita a multas pesadas pelo descumprimento do prazo de entrega das unidades, o qual estava umbilicalmente atrelado ao cronograma da "pele de vidro". Assim, a ré deve ser condenada a ressarcir a autora por todos os ônus financeiros decorrentes de tais atrasos, incluindo as indenizações já pagas ou as condenações judiciais sofridas pela autora em demandas movidas por investidores.

Ainda no campo dos danos emergentes, resta caracterizado o dever de ressarcimento pelas reclamações trabalhistas. A ré, ao deixar de honrar com suas obrigações laborais básicas perante seus colaboradores, conforme demonstram os Termos de Rescisão (TRCTs) de ID 6254343, ensejou o ajuizamento de demandas nas quais a autora figurou como

responsável solidária ou subsidiária. Nos termos das Cláusulas 7.3 e 9.2 do contrato, a contratada assumiu a obrigação exclusiva de manter a contratante a salvo de tais pleitos. Logo, a condenação ao ressarcimento dos valores despendidos pela autora na esfera trabalhista é medida de rigor, a ser igualmente apurada em liquidação de sentença.

Quanto aos lucros cessantes, a natureza do empreendimento — um complexo hoteleiro de alto padrão — evidencia que a mora da ré não causou apenas um transtorno temporal, mas a perda de uma janela estratégica de mercado. O hotel tinha como alvo principal o atendimento à demanda turística da Copa do Mundo de 2014, evento de magnitude global ocorrido em Belo Horizonte. O atraso superior a um ano na conclusão da fachada impediu a inauguração tempestiva do estabelecimento, frustrando a expectativa objetiva de lucro com a ocupação plena durante o referido período.

A ré deve ser condenada ao pagamento da indenização pelos lucros cessantes, compreendendo o valor que a autora razoavelmente teria percebido com a operação do hotel e a venda de unidades caso o cronograma tivesse sido honrado. O montante indenizatório deverá ser fixado em fase de liquidação, com base em perícia técnica que considere a ocupação média esperada e os valores de mercado para o período de interrupção forçada, observando-se a extensão do dano nos moldes do art. 944 do Código Civil.

A pretensão reparatória por danos morais formulada pela SPE CESTO INCORPORADORA S.A. encontra respaldo na pacífica orientação do Superior Tribunal de Justiça, consolidada no enunciado da Súmula 227, que admite a possibilidade de a pessoa jurídica sofrer lesão extrapatrimonial indenizável. Diferente da pessoa natural, em que o dano moral atinge a esfera psíquica e os sentimentos íntimos, no âmbito das sociedades empresárias a lesão ocorre na sua honra objetiva, atingindo sua reputação, seu bom nome comercial e sua credibilidade perante o mercado e terceiros.

No caso em apreço, a configuração do dano moral revela-se sob dois prismas complementares. Primeiramente, a conduta da ré em descumprir sistematicamente o cronograma de uma obra de alta visibilidade e, posteriormente, abandoná-la de forma abrupta, causou um evidente abalo na imagem da incorporadora. A autora viu sua credibilidade seriamente comprometida perante os financiadores do projeto e o universo de investidores que adquiriram as unidades do Hotel Golden Tulip Belo

Horizonte. A frustração de um empreendimento deste porte, que visava atender a uma demanda internacional, projeta uma imagem de ineficiência e descrédito comercial da autora no setor da construção civil e hoteleiro.

Em segundo lugar, e de forma ainda mais gravosa, a ré efetuou a lavratura de quatro protestos indevidos em face da autora após o abandono da obra, conforme atestam as certidões cartorárias de ID 6252003. Referidos apontamentos, relativos a notas fiscais emitidas sem o lastro da efetiva e correta prestação do serviço, constituem ato ilícito manifesto.

Para a fixação do *quantum* indenizatório, deve o magistrado pautar-se pelo princípio da razoabilidade e da proporcionalidade, observando-se a extensão do dano, o grau de culpa do ofensor e a capacidade econômica das partes, nos termos do art. 944 do Código Civil. Há de se considerar, por um lado, o vulto do contrato e a gravidade de se protestar indevidamente uma empresa em meio à execução de um projeto milionário; e, por outro, o dever de evitar que a indenização se torne fonte de enriquecimento sem causa.

A autora pleiteou o pagamento de R\$ 100.000,00. Todavia, sopesando que a revelia importa na aceitação da ilicitude, mas que o arbitramento judicial deve guardar moderação, fixo a indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Referido valor mostra-se adequado para compensar a mácula à imagem comercial da autora e para punir a ré pela reiteração dos protestos temerários e pelo abandono culposo do contrato, servindo como desestímulo a futuras condutas de igual natureza. Sobre o valor incidirão correção monetária a partir desta decisão e juros de mora de 1% ao mês desde a data do evento danoso (data do primeiro protesto indevido).

Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial por SPE CESTO INCORPORADORA S.A. em face de ALBUQUERQUE E OLIVEIRA ENGENHARIA LTDA - EPP, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

a) declarar a inexistência de relação jurídica atual entre as partes referente ao Contrato de Serviços nº 1901-GSU/007, reconhecendo a sua resolução por culpa exclusiva da ré, operada em razão do abandono injustificado da obra e do descumprimento sistêmico das obrigações contratuais e do cronograma;

b) condenar a ré ao pagamento da multa compensatória pela rescisão culposa unilateral, prevista na Cláusula 17.2, Alínea "C" do instrumento contratual, no montante correspondente a 10% (dez por cento) do valor global do contrato, totalizando R\$ 870.827,10 (oitocentos e setenta mil, oitocentos e vinte e sete reais e dez centavos), valor este que deverá ser corrigido monetariamente pelos índices da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais desde a data da citação e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da mesma data;

c) condenar a ré ao pagamento da multa moratória pelo atraso na entrega da obra, prevista na Cláusula 16.1, Alínea "C", a qual fixo equitativamente em 10% (dez por cento) do valor global do contrato, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, ambos a contar da citação;

d) condenar a ré ao ressarcimento dos danos materiais emergentes, consistentes nos custos comprovados para o refazimento dos serviços viciados e execução da parcela não prestada do contrato, bem como no reembolso das multas contratuais que a autora comprovadamente pagou ou venha a pagar a terceiros (investidores e fundos de investimento) em razão direta do atraso da fachada, e, ainda, no ressarcimento de valores despendidos em condenações laborais de funcionários da ré nas quais a autora tenha suportado o pagamento, cujos valores deverão ser apurados em sede de liquidação de sentença por arbitramento, com base nos vícios detalhados no laudo pericial de ID 6251676 e ID 6251728;

e) condenar a ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes, decorrentes da frustração da exploração econômica do empreendimento hoteleiro, da perda da janela de mercado da Copa do Mundo de 2014 e da impossibilidade de comercialização das unidades no período de mora, cujo quantum deverá ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento, considerando-se o potencial de ocupação e os valores de mercado para o período;

f) condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor a ser corrigido monetariamente pelos índices da CGJ/MG a partir da publicação desta sentença e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês desde o evento danoso (data do primeiro protesto indevido de ID 6252003), nos termos da Súmula 54 do STJ.

Em razão da sucumbência integral da requerida, condeno a ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação (somatório das multas, danos morais e valores a serem liquidados).

Transitada em julgado, cumpra a Secretaria o desentranhamento das peças conforme determinado nas decisões de ID 9916298650 e ID 10601121818. Nada mais sendo requerido, arquivem-se os autos com baixa na distribuição.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.

GISELLE MARIA COELHO DE ALBUQUERQUE

Juiz(íza) de Direito

15ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte

Assinado eletronicamente por: **GISELLE MARIA COELHO DE ALBUQUERQUE**
05/05/2026 15:20:33
<https://pje-consulta-publica.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
ID do documento: 10672459886



26050515203293700010668598255

IMPRIMIR

GERAR PDF