

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

APELANTE(S): MRV PRIME PARQUE DA CHAPADA DOS GUIMARÃES INCORPORAÇÕES SPE LTDA E OUTRO(S)

APELADO(S): MARLENE DA CONCEIÇÃO CAVALCANTEALMEIDA E OUTRO(S)

Número do Protocolo: 154762/2016

Data de Julgamento: 14-12-2016

E M E N T A

APELAÇÃO CIVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER, REVISÃO DE CLÁUSULA ABUSIVA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA - PREVISÃO DE ENTREGA PARA ATÉ 18 MESES APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO – NULIDADE DA CLÁUSULA - ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DO BEM - CASO FORTUITO NÃO COMPROVADO - DANOS MATERIAIS E MORAIS - CARACTERIZAÇÃO - REDUÇÃO DA INDENIZAÇÃO - DESCABIMENTO - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

A cláusula que prevê a entrega do imóvel para prazo muito longo após a assinatura do contrato de financiamento, como 18 meses, deve ser anulada, por se mostrar abusiva.

A empresa que exerce atividade de construção responderá pelos danos materiais e morais decorrentes do atraso excessivo e injustificado na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda.

Descabe a redução do valor da indenização por dano moral, se

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

fixada em valor razoável e proporcional à extensão do dano.

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

**APELANTE(S): MRV PRIME PARQUE DA CHAPADA DOS GUIMARÃES
INCORPORAÇÕES SPE LTDA E OUTRO(s)**

**APELADO(S): MARLENE DA CONCEIÇÃO CAVALCANTEALMEIDA E
OUTRO(s)**

RELATÓRIO

EXMO. SR. DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

Egrégia Câmara:

APELAÇÃO interpostas por **MRV PRIME PARQUE DA
CHAPADA DOS GUIMARÃES INCORPORAÇÕES SPE LTDA E OUTROS.**

ACÃO: Declaratória de Inexistência de Débito c.c. Obrigação
de Fazer, Revisão de Cláusula Abusiva e Indenização por Danos Materiais e Morais.
(fls. 05/34).

SENTENÇA: julgou parcialmente procedentes os pedidos para:
1 – considerar abusiva a cláusula n.º 5 na parte que diz respeito ao prazo para a entrega
do imóvel em 18 meses após a assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa
Econômica Federal; 2 – condenar as rés solidariamente ao pagamento de R\$1.000,00 a
título de danos materiais (alugueis), com juros e correção a incidir desde cada
pagamento realizado; 3- CONDENAR as rés solidariamente ao pagamento da
indenização por danos morais no importe de R\$15.000,00 (quinze mil reais) para cada
um dos autores, cujo valor deverá ser acrescido de juros de 1% a.m. a partir do evento
danoso e correção monetária - INPC - a incidir a partir da decisão. (fls. 227/232).

**APELAÇÃO - MRV PRIME PARQUE DA CHAPADA DOS
GUIMARÃES INCORPORAÇÕES SPE LTDA E OUTROS.**: a apelante assegura a
validade da cláusula 5ª do Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado entre as
partes, que prevê prazo de 25 meses para a entrega do imóvel após a assinatura do
contrato de financiamento com o agente financeiro. Afirma que, independente do prazo
convencionado na referida cláusula, a entrega do imóvel poderia ser prorrogada por até

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

180 dias corridos, ou seja, até 22.04.2013. Aduz não haver prova do alegado dano moral, porquanto o atraso na entrega do imóvel caracteriza "mero aborrecimento", mas, alternativamente, requer a redução do valor da indenização. Pugna pela reforma da sentença para afastar a condenação ao pagamento de lucros cessantes e danos morais.

CONTRARRAZÕES: pelo desprovemento dos recursos e pela majoração dos honorários advocatícios (fls. 248/254).

É o relatório.

Observe a Secretaria desta e. Sexta Câmara Cível o pedido para que as intimações sejam feitas exclusivamente em nome dos advogados anotados fls. 233.

V O T O

EXMO. SR. DES. GUIOMAR TEODORO BORGES
(RELATOR)

Egrégia Câmara:

APELAÇÃO interpostas por **MRV PRIME PARQUE DA CHAPADA DOS GUIMARÃES INCORPORAÇÕES SPE LTDA E OUTROS.**

ACÃO: Declaratória de Inexistência de Débito c.c. Obrigação de Fazer, Revisão de Cláusula Abusiva e Indenização por Danos Materiais e Morais (Proc. nº 23409-65.2013.811.0002 cód. 327077). (fls. 05/34).

SENTENÇA: julgou parcialmente procedentes os pedidos para:
1 – considerar abusiva a cláusula n.º 5 na parte que diz respeito ao prazo para a entrega do imóvel em 18 meses após a assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal; 2 – condenar as rés solidariamente ao pagamento de R\$1.000,00 a título de danos materiais (alugueis), com juros e correção a incidir desde cada pagamento realizado; 3- **CONDENAR** as rés solidariamente ao pagamento da indenização por danos morais no importe de R\$15.000,00 (quinze mil reais) para cada

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

um dos autores, cujo valor deverá ser acrescido de juros de 1% a.m. a partir do evento danoso e correção monetária - INPC - a incidir a partir da decisão. (fls. 227/232).

Os apelados MARLENE DA CONCEIÇÃO CAVALCANTE e LOURIVAL RODRIGUES DE ALMEIDA adquiriram junto às apelantes, MRV PRIME PARQUE CHAPADA GUIMARÃES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, por meio de um contrato particular de compra e venda de imóveis, um apartamento residencial, unidade 305 – torre C, no empreendimento denominado PARQUE CHAPADA DOS GUIMARÃES, situado na Av. da FEB n.º 172, Bairro Alameda, Várzea Grande, com previsão de entrega para agosto de 2011.

O valor total do contrato foi de R\$ 91.783,00, sendo R\$ 73.319,79 (fls.81) mediante financiamento da Caixa Econômica Federal (fls. 51/79), mas os autores asseguram que, até a data do ajuizamento da ação, o imóvel não havia sido entregue.

Promoveram contra as empresas apelantes a Ação Declaratória de Inexistência de Débito c/c obrigação de fazer, revisão de cláusula contratual e indenização por danos morais e materiais com o objetivo de compeli-las a entregar o imóvel objeto do contrato de compra e venda (fls. 55/62) e a depositar mensalmente o valor dos aluguéis do imóvel que ocupam, no valor de R\$600,00, até a efetiva entrega do imóvel adquirido e indenização por danos morais.

O cerne da controvérsia reside em saber se é possível responsabilizar a apelante por danos materiais e morais decorrentes do atraso na entrega de apartamento adquirido pelos apelados.

De acordo com a cláusula 5ª do contrato particular de compra e venda celebrado entre as partes, a data estimada para entrega do apartamento objeto da lide era agosto de 2011, variável conforme a data de assinatura do contrato de financiamento imobiliário com o agente financeiro. Confira-se:

"Prevalecerá como data de entrega das chaves, para quaisquer fins de direito, 18 (dezoito) meses após a assinatura do

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

referido contrato junto ao agente financeiro" (fls. 43).

Como o contrato de financiamento foi assinado na Caixa Econômica Federal em 29/04/2011, o termo final para a entrega do imóvel, após 18 meses, era o mês de agosto de 2012. No entanto, até a data da propositura da ação, em novembro de 2013, não se tinha notícia da entrega do apartamento.

Registre-se, desde logo, que a MRV em sua contestação assumiu o atraso, mas se limitou a alegar que caso fortuito, decorrente da demora na expedição do “habite-se” pela Prefeitura Municipal, impediu o cumprimento do prazo avençado.

Contudo, tal alegação genérica, por si só, desprovida de qualquer indício de prova, não é capaz de interferir na entrega do imóvel, amplamente divulgada pela construtora, pelo que não pode ser acolhida a alegação da apelante.

Além disso, a cláusula que prevê a prorrogação do prazo já foi, por diversas vezes, considerada abusiva nas decisões proferidas por esta Corte. Vejamos:

“RECURSOS DE APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO CUMULADO COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA E DANOS MATERIAIS E MORAIS – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL – UNIDADE EM CONJUNTO HABITACIONAL – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – CONSTRUTORA REQUERIDA - AFASTADA – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DO APARTAMENTO – CLÁUSULA DE DILAÇÃO DO PRAZO POR 180 DIAS APÓS FINANCIAMENTO – LEGALIDADE – PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA PARA ATÉ DEZOITO (18) MESES APÓS ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO – CLÁUSULA ABUSIVA – NULIDADE – MULTA DECORRENTE DA MORA DO VENDEDOR – ISONOMIA CONTRATUAL – APLICABILIDADE – LUCROS CESSANTES MANTIDOS – ALUGUEIS PELO PERÍODO DE ATRASO APURADO – 20 MESES - PROCEDÊNCIA MANTIDA –

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE JUROS DE OBRA – AFASTADOS - DANOS MORAIS – IMPROCEDÊNCIA – PERÍODO DE ATRASO EFETIVO - 20 MESES – RECURSOS DA PARTE REQUERIDA – PARCIALMENTE PROVIDO – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA - RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO.

Resta afastada a alegada ilegitimidade passiva da construtora, quando no empreendimento imobiliário de construção de imóveis residenciais em conjuntos habitacionais; tanto a construtora como a vendedora responde solidariamente pelo cumprimento das obrigações, por trata-se de uma de relação consumerista, em que se aplica o Código de Defesa do Consumidor e impõem a todos os participantes da cadeia de fornecedores de serviços responsabilidade solidária pelos danos causados ao consumidor.

Escorreita a sentença que reconhece a legalidade da cláusula contratual na parte em que estabelece a possibilidade de dilação em até cento e oitenta (180) dias do prazo para entrega do imóvel oriundo de contrato de compra e venda de imóvel em conjunto habitacional; pois, razoável e pertinente ante a dificuldade de fixação de data exata para o término da obra, principalmente em casos que envolvem inúmeras unidades autônomas.

O prazo excessivo de dezoito (18) meses, para entrega da unidade residencial em conjunto habitacional após a assinatura do contrato de financiamento junto a instituição financeira; caracteriza em parte como abusiva cláusula nesse sentido, pois, esse prazo se apresenta desarrazoado e configura sim atraso na entrega do imóvel.

A jurisprudência do c. STJ é assente no sentido de que; consoante a legislação consumerista, são abusivas as cláusulas penais contratuais que estabelecem prestações desiguais, sem reciprocidade de direitos, entre consumidor e fornecedor, devendo as disposições que

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

imputam penalidades ao consumidor serem igualmente aplicadas às construtoras e incorporadoras inadimplentes em contrato de compra e venda de imóvel. No presente caso, incontroverso o atraso na entrega do imóvel objeto da lide, mostra-se escorreito a condenação ao pagamento da multa de 2% sobre o montante pago, com os respectivos acréscimos, observando-se os meses efetivamente em atraso.

No caso de atraso na entrega do imóvel residencial, cabível a condenação da ré ao pagamento dos lucros cessantes, a título de aluguéis no valor determinado na r. sentença recorrida com os acréscimos mencionados, pela privação de utilização do imóvel, no período do efetivo atraso, sendo desnecessária a comprovação dos prejuízos. Precedentes do STJ.

Inexiste nos autos prova do pagamento dos juros de fase de obra, que reclama a parte autora e tampouco previsão contratual acerca da sua cobrança, portanto, não há falar-se na sua restituição diante do atraso na entrega do imóvel.

O descumprimento de cláusula contratual não gera, por si só, indenização por danos morais; necessitando, para a sua configuração, a comprovação de abalo aos direitos de personalidade da parte lesada, o que não ocorreu no presente caso, onde o inadimplemento contratual gerou a aplicação de multa à parte requerida, bem como o dever de compensar os lucros cessantes, compensando a parte lesada dos dissabores sofridos”. (Ap 86011/2016, DES. SEBASTIÃO DE MORAES FILHO, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 10/08/2016, Publicado no DJE 30/08/2016)

“APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – CLÁUSULA DE DILAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA POR 180 (CENTO

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

E OITENTA) DIAS – LEGALIDADE – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO OU JUSTIFICAÇÃO PARA O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - PREVISÃO DE ENTREGA PARA ATÉ 18 MESES APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO JUNTO AO FINANCIAMENTO – NULIDADE – MULTA MORATÓRIA EM FACE DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA – POSSIBILIDADE – INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR – PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE CONSTRUÇÃO/EVOLUÇÃO DA OBRA A PARTIR DE DEZEMBRO DE 2011 – MANUTENÇÃO – RESSARCIMENTO DO VALOR PAGO PELOS AUTORES A TÍTULO DE ALUGUÉIS – MANUTENÇÃO – PRECEDENTES – DANO MORAL – CARACTERIZAÇÃO – INDENIZAÇÃO DEVIDA – QUANTUM INDENIZATÓRIO – PEDIDO DE REDUÇÃO – POSSIBILIDADE – NECESSIDADE DE ATENDER A RAZOABILIDADE – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Os contratos de compra e venda nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias se submetem à legislação consumerista.

Havendo cláusula que permite a dilação de até 180 (cento e oitenta) dias do prazo de entrega do imóvel pela construtora/incorporadora – a qual se mostra razoável, dada a dificuldade de fixação de data exata para o término da obra, principalmente em casos que envolve inúmeras unidades autônomas – há que ser mantida a sentença que reconheceu a sua legalidade.

Apesar da cláusula estabelecendo a possibilidade de prorrogação da obra para 180 dias, entretanto o efetivo atraso demanda a necessidade de comprovação de fatos que realmente ocasionaram o

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

mencionado atraso não bastando meras alegações sem qualquer justificativa plausível e comprovada nos autos.

Apesar da possibilidade de a construtora condicionar a entrega do imóvel à assinatura do contrato de financiamento, quando esta for a forma de pagamento de parte do preço, porém, a entrega prevista para muito tempo após a assinatura do contrato de financiamento, como 18 meses, demonstra-se abusiva havendo que se anular tal previsão.

Segundo entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça à luz do Código de Defesa do Consumidor, são abusivas as cláusulas contratuais que estabelecem prestações desiguais, sem reciprocidade de direitos, devendo as disposições que imputam penalidades ao consumidor serem igualmente aplicadas às construtoras/incorporadoras inadimplentes. É o caso da cláusula penal moratória instituída para hipótese de inadimplemento do consumidor.

A não entrega do imóvel na data ajustada enseja, além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de aluguéis ao adquirente não havendo falar-se em condenação bis in idem.

O atraso na entrega do imóvel que extrapola até mesmo o prazo de prorrogação e retarda a conquista da casa própria, modificando os planos financeiros e pessoais e gerando angústia e frustração é prova suficiente do dano moral causado à contraente.

O valor da indenização por danos morais que se revela excessivo frente aos fatos elencados nos autos é passível de redução. (Ap 22109/2016, DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 13/04/2016, Publicado no DJE 20/04/2016)

Portanto, correta a sentença que considera abusiva a cláusula n.º 5 na parte que diz respeito ao prazo para a entrega do imóvel em 18 meses após a assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Acerca da responsabilização das empresas construtoras por

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

danos materiais e morais decorrentes do atraso injustificado na entrega de imóvel, a jurisprudência têm se firmado positivamente.

Nesse sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA E COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL PROMETIDO VENDER. CLÁUSULA CONTRATUAL LEONINA E NULA DE PLENO DIREITO. DANO MATERIAL E MORAL. 1. Contrato de promessa de compra e venda entre a construtora e os promitentes compradores que prevê a entrega da obra no último dia útil do mês de agosto de 2010, com possibilidade de prorrogação de 180 dias. Ressalvas contratuais que permitem desobrigar a construtora e promitente vendedora na hipótese de haver modificação do prazo para entrega do imóvel pelo órgão financiador, bem como que estipulam o prazo de 24 meses para entrega das chaves após assinado o contrato de financiamento com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ou que permitem a prorrogação da entrega do bem por tempo indeterminado nas hipóteses de caso fortuito ou força maior. AJUSTES HAVIDOS COMO DRACONIANOS E LESIVOS AO INTERESSE DO CONSUMIDOR NOS TERMOS DO DISPOSTO NO ART. 51 DO CDC. 2. NÃO HAVENDO A CONSTRUTORA DEMANDADA ENTREGUE O IMÓVEL NO PRAZO AJUSTADO, DEVE ELA ARCAR COM OS PREJUÍZOS MATERIAIS EXPERIMENTADOS PELOS AUTORES, CONSISTENTES NO RESSARCIMENTO DOS ENCARGOS INCIDENTES NO CONTRATO ENTABULADO COM A ENTIDADE BANCÁRIA ATÉ A EFETIVA TRANSMISSÃO DA POSSE DO BEM AOS AUTORES COMPRADORES, BEM COMO OS LOCATIVOS DESPENDIDOS PELOS APELANTES COM MORADIA ENQUANTO NÃO LHES FOR ENTREGUE A UNIDADE HABITACIONAL. 3. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM E TRANSFERÊNCIA DA POSSE AOS REQUERENTES, FRUSTRANDO A

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

PRETENSÃO DOS APELANTES. DANO MORAL CONFIGURADO, CONFORME PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DESTA CÂMARA.
Apelação conhecida e provida para julgar integralmente procedente os pedidos dos autores. APELO PROVIDO. (Ap. Cível nº 70048914873, 19ª Câm. Cível, TJRS, Rel. Des. Victor Luiz Barcellos Lima, D.J. 06/11/2012) (grifei).

A falha das empresas apelantes na entrega do imóvel na data ajustada e mesmo muito tempo depois desta ou do prazo de prorrogação previsto no contrato, enseja a condenação ao pagamento dos danos materiais, isto é o pagamento de aluguéis ao adquirente que ficou privado da moradia.

Não comporta reparos a sentença na parte em que condenou as apelantes ao pagamento de R\$1.000,00 a título de danos materiais (aluguéis), com juros e correção a incidir desde cada pagamento realizado.

Do mesmo modo, o atraso na entrega do imóvel pela construtora, em especial por prazo tão exacerbado, ultrapassa o mero dissabor e causa inegável abalo psicológico, porquanto frustra a expectativa de se realizar o sonho da moradia própria, o que, por si só, torna possível a condenação por danos morais.

Nesse sentido é a orientação desta Corte:

"APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – PARCIAL PROCEDÊNCIA – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – DEMORA DA ENTREGA DAS CHAVES EM RAZÃO DA TARDIA LIBERAÇÃO DO “HABITE-SE” PELA PREFEITURA MUNICIPAL – DESCABIMENTO – CIRCUNSTÂNCIA PREVISTA PELAS CONSTRUTORAS/INCORPORADORAS – CLÁUSULA DE DILAÇÃO DO

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

PRAZO DE ENTREGA POR 180 (CENTO E OITENTA) DIAS – LEGALIDADE – PREVISÃO DE ENTREGA PARA ATÉ 18 MESES APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO – NULIDADE – MULTA MORATÓRIA EM FACE DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA – POSSIBILIDADE – INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR – JUROS DE FASE DE OBRA – PEDIDO DE RESTITUIÇÃO – DESACOLHIMENTO – PAGAMENTO E COBRANÇA NÃO COMPROVADOS – LUCROS CESSANTES – CABIMENTO – PRECEDENTES – DANO MORAL – CARACTERIZAÇÃO – INDENIZAÇÃO DEVIDA – QUANTUM INDENIZATÓRIO – PEDIDO DE REDUÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – RAZOABILIDADE DO VALOR ARBITRADO – RECURSO DA REQUERIDA DESPROVIDO – RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

Os contratos de compra e venda nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias se submetem à legislação consumerista.

Descabe o argumento de que o atraso na entrega das chaves do imóvel decorreu da demora na liberação do documento “habite-se” pela Prefeitura Municipal, pois se trata de circunstância prevista pelas construtoras e incorporadoras e, portanto, já deve estar inclusa no prazo de entrega do imóvel, não servindo de justificativa para o descumprimento do termo ajustado no contrato.

Havendo cláusula que permite a dilação de até 180 (cento e oitenta) dias do prazo de entrega do imóvel pela construtora/incorporadora – a qual se mostra razoável, dada a dificuldade de fixação de data exata para o término da obra, principalmente em casos que envolve inúmeras unidades autônomas – há que ser mantida a sentença que reconheceu a sua

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

legalidade.

Não se desconhece a possibilidade de a construtora condicionar a entrega do imóvel à assinatura do contrato de financiamento, quando esta for a forma de pagamento de parte do preço. Entretanto, se a entrega for prevista para muito tempo após a assinatura do contrato de financiamento, como 18 meses, deve-se anular tal previsão, por se mostrar desarrazoada.

Segundo entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça à luz do Código de Defesa do Consumidor, são abusivas as cláusulas contratuais que estabelecem prestações desiguais, sem reciprocidade de direitos, devendo as disposições que imputam penalidades ao consumidor serem igualmente aplicadas às construtoras/incorporadoras inadimplentes. É o caso da cláusula penal moratória instituída para hipótese de inadimplemento do consumidor.

Não havendo dos autos prova do pagamento dos juros de fase de obra, tampouco previsão contratual acerca da sua cobrança, não há falar-se na sua restituição diante do atraso na entrega do imóvel.

A não entrega do imóvel na data ajustada enseja, além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes (aluguéis que deixou de receber) ao adquirente pelo não usufruto do imóvel durante o período de atraso, não havendo falar-se em condenação bis in idem. (AgRg no AREsp 525.614/MG)

O atraso na entrega do imóvel que extrapola até mesmo o prazo de prorrogação e retarda a conquista da casa própria, modificando os planos financeiros e pessoais e gerando angústia e frustração é prova suficiente do dano moral causado à contraente.

De acordo com entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, deve o Juiz, ao fixar o valor do quantum indenizatório, considerar a extensão do dano, arbitrando-o com razoabilidade e bom senso, a fim de se evitar o enriquecimento sem causa, devendo ser mantido o

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

valor arbitrado que atendeu a tais critérios.- (Ap 59817/2014, DESA. MARILSEN ANDRADE ADDARIO, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 03/12/2014, Publicado no DJE 10/12/2014)

“RESCISÃO CONTRATUAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLENTO NA ENTREGA DO BEM - CULPA DA CONSTRUTORA - DANO MORAL - INCIDÊNCIA. EM REGRA, O MERO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO NÃO DÁ ENSEJO AO DANO MORAL, PORÉM ESTE PRECEITO PODE SER AFASTADO NOS CASOS EM QUE SE VERIFICA A OCORRÊNCIA DE EXACERBADA FRUSTRAÇÃO E ABALO PSICOLÓGICO. O INADIMPLENTO DA CONSTRUTORA QUE DEIXA DE ENTREGAR O IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO CAUSA UM GRAVE ABALO PSICOLÓGICO, UMA VEZ QUE FRUSTRA A EXPECTATIVA DE REALIZAR O SONHO DA MORADIA PRÓPRIA. ESSA VIOLAÇÃO EXORBITA O MERO ABORRECIMENTO E REPERCUTE DE FORMA NEGATIVA NA DIGNIDADE HUMANA, ESPECIFICAMENTE NO DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA.” (Ap. 114192/2010, DES. Carlos Alberto Alves da Rocha, 5ª Câm. Cível, DJe 30/01/2012) (grifei).

Há que se manter a sentença também na parte me que condenou as apelantes ao pagamento de indenização por danos morais.

No que tange ao valor da condenação, fixada em R\$ 15.000,00, para cada um dos autores, observa-se que arbitrada dentro dos parâmetros da razoabilidade, sobretudo se se considerar a capacidade econômica do ofensor e o caráter pedagógico da reparação, pelo que improcede a pretendida minoração.

Frisa-se, ainda, que as alegações feitas na petição inicial, vale dizer, atraso na entrega do apartamento, danos materiais e morais, não foram desconstituídas pela ré, ora apelante, pelo que **deve prevalecer a sentença na parte em que condenou a apelante ao pagamento de indenização por danos materiais e**

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel comprado pela apelada.

Pelo exposto, **nega-se provimento à apelação da MRV PRIME PARQUE DA CHAPADA DOS GUIMARÃES INCORPORAÇÕES SPE LTDA E OUTROS, para manter a sentença que julgo abusivo o prazo da cláusula 5ª do contrato e condenou as ora apelantes ao pagamento de danos materiais e morais.**

É como voto.

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 154762/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATOR: DES. GUIOMAR TEODORO BORGES

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a SEXTA CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência do DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, por meio da Câmara Julgadora, composta pelo DES. GUIOMAR TEODORO BORGES (Relator), DESA. SERLY MARCONDES ALVES (1ª Vogal) e DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO (2º Vogal), proferiu a seguinte decisão: **RECURSO DESPROVIDO, POR UNANIMIDADE.**

Cuiabá, 14 de dezembro de 2016.

DESEMBARGADOR GUIOMAR TEODORO BORGES - RELATOR