

Fls.

Processo: 0482611-20.2012.8.19.0001

Classe/Assunto: Procedimento Sumário - Dano Moral Outros - Cdc; Cobrança de Quantia Indevida E/ou Repetição de Indébito - Cdc; Promessa de Compra e Venda / Coisas
Autor: NAZARETH DE ALMEIDA
Réu: ROSSI RESIDENCIAL S A

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Leonardo de Castro Gomes

Em 08/05/2013

Sentença

NAZARETH DE ALMEIDA ajuíza ação em face de ROSSI RESIDENCIAL S/A alegando, em síntese, que em 29/10/2010 celebrou com a ré Termo de Reserva de Futura Unidade Autônoma Imobiliária, relativo ao apartamento 503 do bloco 20, a ser construído pela ré, na Rua Cordovil, nº 1.300, cuja data de entrega estava prevista para 30/11/2011, sendo admitida tolerância de 180 dias. Não obstante, a ré somente entregou a unidade sete meses depois de esgotado o período adicional. Ademais, entende que a cobrança a título de corretagem é indevida, posto que o imóvel fora vendido pela própria ré. Requer a restituição em dobro do valor pago a título de corretagem, que perfaz R\$ 10.080,00, pagamento do valor previsto na Cláusula Décima - Segunda, §4º, alínea "a" (R\$ 6.950,16), por aplicação, de forma análoga, à cobrança de taxa de ocupação prevista em contrato, além de reparação por danos morais em valor não inferior a R\$ 20.000,00.

Em audiência preliminar (fl. 81), não foi possível a conciliação e o réu apresentou contestação por escrito (fls. 82-98). Em suma, diz que as chaves foram entregues em 06/12/2012, logo após a instalação do condomínio, em 26/11/2012. O atraso se deu em razão de caso fortuito, sendo a autora informada sobre as fases da construção. Alega, ainda, fato de terceiro, face à morosidade do Poder Público no trâmite de expedição do Habite-se. Ademais, a autora fora beneficiada com desconto no valor de R\$ 5.437,14, sendo isenta do pagamento de uma parcela intermediária. Não há irregularidade na estipulação da comissão de corretagem. É incabível, no ordenamento jurídico brasileiro, a aplicação de qualquer espécie de sanção por analogia. Nega a ocorrência de danos morais.

Passo a decidir.

A relação jurídica estabelecida entre as partes é classificada como relação de consumo, de modo que a questão resolve-se à luz da Lei 8.078/90, sendo objetiva a responsabilidade da ré, nos estritos termos do art. 14 do mencionado diploma legal, que disciplina a responsabilidade do fornecedor pelo fato do serviço.

Com efeito, sendo objetiva a responsabilidade da ré, esta só será afastada se o fornecedor comprovar que, tendo prestado o serviço, o defeito inexistia, ou a culpa exclusiva do consumidor

ou de terceiro, conforme prescreve o § 3º, do art. 14, do Código de Defesa do Consumidor.

Ocorre que a ré argui fortuito interno, inerente ao risco de suas atividades e insuficiente para afastar sua responsabilidade. Vale dizer, o contrato prevê um prazo de tolerância, que esgotou em 28/05/2012. A validade desta cláusula está justamente atrelada à possibilidade de tais ocorrências. A propósito:

0022941-45.2010.8.19.0209 - APELACAO
DES. FERDINALDO DO NASCIMENTO
Julgamento: 05/03/2013 - DECIMA NONA CAMARA CIVEL

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Empreendimento Imobiliário. Trata-se de atraso na entrega do imóvel. Inadimplemento injustificado da construtora. Fortuito interno. Dano material e moral. Indenização. Frustração da expectativa em obter imóvel para moradia. Quantum reparatório adequadamente fixado. Não há qualquer abusividade na cláusula de tolerância especificada no contrato firmado entre as partes. O prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias é extremamente usual em tais contratos, e perfeitamente plausível, em se tratando de construção civil, sujeita a diversos obstáculos, tanto de ordem material, como de ordem natural. Os embargos de declaração não são cabíveis quando inexistem contradições, omissões ou obscuridades objetivas no acórdão embargado, especialmente quando a decisão assenta tese conflitante com a que a recorrente esperava consagrada. Tendo encontrado motivação suficiente para fundamentar a decisão, o órgão julgador não fica obrigado a responder, um a um, os questionamentos suscitados pelas partes. O acórdão não padece do defeito que lhe foi apontado, sendo apenas tentativa de prequestioná-la para apreciação na instância superior. Inexistência das hipóteses elencadas no art. 535, incisos I e II do diploma processual civil que ensejam a declaração pretendida. EMBARGOS REJEITADOS.

0378019-27.2009.8.19.0001 - APELACAO
DES. ANTONIO ILOIZIO B. BASTOS
Julgamento: 09/11/2012 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL c/c INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAL CONFIGURADO.

- 1- Restou incontroverso que a apelante ficou em mora, no que se refere à entrega do imóvel ao autor. O prazo para entrega do dito imóvel não foi respeitado pela parte demandada, tendo inclusive ultrapassado em meses o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.
- 2- Não foi comprovada qualquer excludente de responsabilidade, uma vez que lhe caberia ter estipulado tal prazo considerando todos os possíveis acontecimentos que influenciariam no tempo da obra, tratando-se, portanto, de risco do empreendimento (fortuito interno).
- 3- Dano moral configurado in re ipsa. Quantum indenizatório fixado em R\$ 4.000,00, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, merecendo ser mantido.
- 4- Sentença que se caracteriza como extra petita, pois não houve pedido do Autor de condenação em multa contratual e ele pleiteou a devolução de 90 % e não do total que foi pago.
- 5- Recurso ao qual se dá parcial provimento para decotar da sentença os excessos acima referidos.

0292602-72.2010.8.19.0001 - APELACAO
DES. JESSE TORRES
Julgamento: 19/06/2013 - SEGUNDA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Promessa de compra e venda de imóvel na planta. Cláusula contratual que dispôs, de forma clara, sobre a data de conclusão da obra e assinou o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis, independentemente de a causa do atraso decorrer de caso fortuito ou força maior. Previsão que não se presume abusiva ou exagerada, à luz do art. 51, § 1º, II e III, do CDC, na medida em que a previsão de prazo dilatatório razoável para a conclusão da obra não ameaça o seu objeto ou o equilíbrio contratual, nem se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e o conteúdo do contrato e o interesse das partes. Habite-se concedido quatro dias após o término do prazo. Autor que não foi imitido na posse porque não apresentou o financiamento para a quitação do saldo devedor. Dano moral não configurado. Embargos desprovidos.

Fica assegurado ao consumidor, ante a incontestável impontualidade na entrega do imóvel em tela, o direito a indenização a título de danos materiais decorrentes da privação do imóvel prometido, correspondente ao aluguel que deixou de auferir ou que veio a suportar, a partir do término do prazo de tolerância e até a efetiva entrega das chaves, na medida em que a jurisprudência admite o valor respectivo como lucros cessantes. Neste sentido:

REsp 331496 / MG

Relator Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR

QUARTA TURMA

Julgamento em 14/05/2002

DJ 05/08/2002 p. 349

RNDJ vol. 34 p. 110

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Descumprimento. Indenização. Aluguel.

- Os aluguéis devidos pela não utilização do imóvel prometido à venda devem ser contados até o dia em que as chaves foram depositadas em juízo.
- Recurso conhecido em parte e provido.

REsp 320417 / RJ

Relator Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA

QUARTA TURMA

Julgamento em 27/11/2001

DJ 20/05/2002 p. 149

RDTJRJ vol. 56 p. 87

DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NÃO ENTREGUE. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES. DOUTRINA. RECURSO PROVIDO.

I - A expressão "o que razoavelmente deixou de lucrar", constante do art. 1.059 do Código Civil, deve ser interpretada no sentido de que, até prova em contrário, se admite que o credor haveria de lucrar aquilo que o bom senso diz que obteria, existindo a presunção de que os fatos se desenrolariam dentro do seu curso normal, tendo em vista os antecedentes.

II - Devidos, na espécie, os lucros cessantes pelo descumprimento do prazo acertado para a entrega de imóvel, objeto de compromisso de compra e venda.

Colhe-se do voto do Exmo. Relator deste último julgado:

Não há como negar que deixaram os recorrentes de lucrar com o atraso na entrega dos imóveis,

seja com o valor do aluguel que receberiam de terceiros, seja com o aluguel que eventualmente deixariam de pagar. Ademais, importante frisar que o ônus da prova, nesses casos, incumbe àquele que alegar fato que fuja à normalidade. A míngua de tal prova, prevalece a presunção de que os recorrentes lucrariam com a utilização dos imóveis.

A cláusula Décima Segunda, parágrafo quarto, alínea a, estipula a taxa mensal de ocupação do imóvel em 0,8% sobre o preço da venda (fl. 35), perfeitamente aplicável ao caso. Não se trata de aplicação de sanção por analogia, mas mero aproveitamento do valor que as partes livremente pactuaram como custo de utilização mensal do imóvel.

A interpretação que se faz dos artigos 722 e seguintes do Código Civil é no sentido de que a comissão de corretagem é devida, na falta de estipulação expressa em contrário, pelo vendedor. Afinal, ele é o dono do negócio objeto da venda, de que trata o artigo 727 do Código Civil. Contudo, em razão do princípio da autonomia da vontade e do caráter disponível da matéria, inexistente impedimento para que seja transacionada de forma diversa, conforme se depreende da regra do artigo 724 do Código Civil:

A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

Os honorários de corretagem não são necessariamente custeados tão-somente por quem vende o imóvel, mas sim por quem eventualmente assume tal obrigação.

No mesmo sentido é a praxe de mercado e a jurisprudência, tal como citada na contestação e ainda:

0159986-85.2000.8.19.0001 (2003.001.09864) - APELACAO
DES. IVAN CURY
Julgamento em 12/08/2003 - DECIMA CAMARA CIVEL

Ação de cobrança de comissão de corretor de imóveis. Intermediação da venda do imóvel feita pelo corretor. Atividade de corretagem comprovada. Acordo verbal transferindo a responsabilidade pelo pagamento da comissão ao comprador. Fato comprovado pelo depoimento do vendedor, porém negado pela compradora. É evidente que, realizado o negócio jurídico de compra e venda de imóvel, com intermediação do corretor, este faz jus à comissão Prevista em lei. Comissão devida pelo vendedor, a não ser que haja acordo entre partes, transferindo-a ao comprador, como in casu. As declarações do vendedor não podem ser afastadas, sob alegação de interesse na causa, pois sendo assim, estar-se-á, sem prova, afirmando-se conluio entre vendedor e corretor para prejudicar o comprador. Recurso conhecido e provido.

Também é praxe no mercado imobiliário que o imóvel comprado diretamente das construtoras apresente, integrado ao seu preço, os custos da corretagem, e que o adquirente os pague diretamente aos corretores. O negócio deve se dar da forma mais clara possível. No caso dos autos, o documento de fl. 69, assinado pela autora, discrimina a parcela do montante do negócio relativa à comissão de corretagem. Não houve, assim, falha no dever de informação.

A jurisprudência se pacificou no sentido da ocorrência de danos morais nestes casos:

0026030-13.2009.8.19.0209 - APELACAO

DES. CARLOS AZEREDO DE ARAUJO

Julgamento: 12/11/2013 - NONA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. FRUSTRAÇÃO DA EXPECTATIVA DOS CONSUMIDORES QUANTO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL.

1- Demonstrado pelo conjunto fático-probatório dos autos que a parte autora não recebeu o imóvel adquirido no prazo de entrega, nem, inclusive, no período de prorrogação, cabível a rescisão contratual, com devolução simples de todas as parcelas pagas.

2- O atraso injustificado na conclusão e entrega do imóvel, após ultrapassado o período de tolerância, enseja dano moral passível de indenização, adequadamente fixado em R\$ 8.000,00 (oito mil reais) para cada autor. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, COM FULCRO NO ARTIGO 557, CAPUT, DA LEI ADJETIVA.

Seguindo os parâmetros adotados por este Juízo e o tempo de atraso, entendo razoável a mensuração do dano moral em R\$ 8.000,00.

Eventuais descontos concedidos por mera liberalidade à autora (que sequer estão claros na documentação dos autos) não têm o condão interferir no seu direito de ser integralmente indenizada.

Por todo o exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido para: (a) condenar a ré a pagar a título de danos materiais o valor correspondente a 0,8% sobre o preço corrigido da venda do imóvel por cada mês de atraso, a partir de 28/05/2012 até a entrega das chaves em 06/12/2012 e (b) condenar a ré no pagamento de R\$ 8.000,00 a título de danos morais, corrigidos desta data e com juros de 1% ao mês a partir da citação.

Face à sucumbência mínima da autora, condeno a parte ré nas custas e em honorários de 10% sobre o valor da condenação por quantia certa.

Transitada em julgado, aguarde-se eventual execução por 30 dias e, satisfeitas as custas, dê-se baixa e arquivem-se.

Rio de Janeiro, 21/11/2013.

Leonardo de Castro Gomes - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Leonardo de Castro Gomes

Em ____/____/____