



Órgão : 3ª TURMA CÍVEL
Classe : APELAÇÃO
N. Processo : **20130110297520APC**
(0008368-72.2013.8.07.0001)
Apelante(s) : CARLOS ROBERTO PRADO DOS SANTOS,
CARLOS ROBERTO PRADO DOS SANTOS,
FERNANDA FREITAS SILVA PRADO,
FERNANDA FREITAS SILVA PRADO
Apelado(s) : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A,
DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
Relator : Desembargador MARIO-ZAM BELMIRO
Revisora : Desembargadora NÍDIA CORRÊA LIMA
Acórdão N. : 798596

E M E N T A

CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. MORA DOS CONSUMIDORES. TAXAS CONDOMINIAIS. RESTITUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AUSÊNCIA.

1. Constatada a mora dos promitentes compradores do imóvel adquirido na planta, em face da não quitação do preço integral, mostra-se justificada a retenção do bem pela construtora, a despeito da conclusão da obra e concessão do habite-se.
2. Os promitentes compradores respondem pelo pagamento das taxas condominiais quando derem causa ao recebimento tardio do imóvel em face da inadimplência do preço ajustado.
3. A condenação nas penas da litigância de má-fé exige efetiva demonstração de uma das hipóteses elencadas pelo legislador. Ausente tal demonstração, afasta-se o pleito.
4. Recurso desprovido.

A C Ó R D ã O

Acordam os Senhores Desembargadores da **3ª TURMA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **MARIO-ZAM BELMIRO** - Relator, **NÍDIA CORRÊA LIMA** - Revisora, **SILVA LEMOS** - 1º Vogal, sob a presidência da Senhora Desembargadora **NÍDIA CORRÊA LIMA**, em proferir a seguinte decisão: **CONHECER. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília(DF), 18 de Junho de 2014.

Documento Assinado Eletronicamente

MARIO-ZAM BELMIRO

Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso de apelação¹ interposto de sentença² prolatada pela MM. Juíza de Direito da Décima Quinta Vara Cível da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília que, nos autos da ação de conhecimento, sujeita ao rito ordinário, ajuizada por CARLOS ROBERTO PRADO DOS SANTOS e FERNANDA FREITAS SILVA PRADO em desfavor de DIRECIONAL ENGENHARIA S/A com vistas a obter a condenação da requerida no pagamento de danos materiais e morais oriundos do atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida na planta, bem como em face de metragem inferior ao ajustado.

A nobre magistrada singular julgou improcedente o pedido inaugural, porquanto entendeu que o atraso na entrega das chaves aos autores ocorreu por fato exclusivo dos consumidores, denotando ausência de defeito na prestação do serviço. Quanto ao pleito de abatimento proporcional do preço do imóvel, em virtude da diferença de metragem, a ilustre sentenciante não verificou presente o alegado descompasso entre a previsão contratual e o imóvel.

Inconformados, os autores interpuseram recurso e afirmaram, em síntese, que inexistiu a alegada inadimplência, pois obtiveram o financiamento imobiliário, circunstância que justificaria o reconhecimento do atraso na entrega do imóvel e o consequente dever indenizatório.

Ao final, buscam, além da reforma da r. sentença, a condenação da ré nas penas da litigância de má-fé.

A ré apresentou contrarrazões³, pugnando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

¹ Fls.258/264.

² Fls.253/255.

³ Fls.288/311.

V O T O S

O Senhor Desembargador MARIO-ZAM BELMIRO - Relator

Conheço do recurso, presentes os requisitos legais.

Cuida-se, na origem, de ação de conhecimento, subordinada ao rito ordinário, por meio da qual os autores buscam provimento condenatório em desfavor da requerida, alegando atraso na entrega de imóvel adquirido na planta.

No caso ora em análise, restou incontroverso o ajuste firmado entre partes para a aquisição da unidade autônoma nº 27, do Lote Residencial 502, Rua 500, Santa Maria (DF), com data prevista de entrega para 30.03.2012 e prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis, conforme descrito no Contrato de Promessa de Compra e Venda (v. fls.27/42).

A princípio, necessário apurar o momento considerado para a aferição quanto ao atraso da entrega da obra. Enquanto os autores sustentam a entrega das chaves ao comprador, a ré defende tese no sentido de que a carta de habite-se constitui o marco da conclusão da obra, oportunidade na qual o imóvel já reúne as condições de habitabilidade.

A despeito do entendimento firmado no seio deste egrégio Tribunal no sentido de que "embora não exista ilegalidade na cláusula contratual que prevê tolerância para entrega da obra, a fixação do prazo em dias úteis se mostra abusiva, devendo referido prazo ser computado em dias corridos"⁴, não houve desrespeito ao prazo de tolerância, mesmo considerada a contagem em dias corridos.

Segundo se vê à fl.227, a carta de habite-se foi expedida em 06.06.2012, 68 (sessenta e oito) dias corridos após a data fixada para a entrega do imóvel, denotando, a toda evidência, o cumprimento do prazo de conclusão da obra.

Com efeito, o momento considerado como a conclusão do empreendimento é a data da expedição do habite-se, pois constitui a oportunidade na qual o imóvel tem condições de ser habitado.

Na esteira desse raciocínio, a tese dos autores no sentido do atraso na conclusão da obra já se mostra superada, restando perquirir se a entrega das chaves para os consumidores em momento posterior à data da concessão do habite-se importa em responsabilidade da Construtora-ré.

⁴ Acórdão n.762682, 20130110213680APC, Relator: FÁTIMA RAFAEL, Revisor: CARMELITA BRASIL, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 12/02/2014, Publicado no DJE: 24/02/2014. Pág.: 113.

Compulsando o instrumento contratual, extraem-se as seguintes disposições ajustadas:

Cláusula Sexta - Da entrega da unidade e outorga da escritura

6.1. A entrega da unidade pronta será efetuada desde que preenchidas as seguintes condições:

- a) Liquidação de todo o preço através de recursos próprios e outorga de escritura pública em favor do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e respectivo registro do imóvel no cartório competente ou*
- b) Liquidação de todo o preço através de crédito por agente financeiro em favor da VENDEDORA do valor do financiamento.*

(...)

6.3. A VENDEDORA exercerá o direito de retenção da unidade autônoma, enquanto o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não tiver(em) outorgado a escritura pública e liquidado as obrigações de pagamento previstas neste contrato, através de recursos próprios ou financiamento bancário, conforme previsto no item 6.1. deste contrato, devendo tais valores ser efetivamente compensados em favor da VENDEDORA.⁵

Do exame das cláusulas contratuais percebe-se que os promitentes compradores, ora recorrentes, se comprometeram a quitar todo o preço do imóvel com recursos próprios ou crédito por agente financeiro (financiamento imobiliário) para viabilizar a entrega da unidade imobiliária. Caso contrário, sujeitar-se-iam à retenção do imóvel, nos exatos termos da cláusula 6.3 do contrato.

Conforme o demonstrativo de pagamento encartado às fls.44/45, datado de 06.03.2013, ainda restava o pagamento de R\$ 136.825,53 (cento e trinta e seis mil e oitocentos e vinte e cinco reais e cinquenta e três centavos), com a ressalva de que "os valores deste extrato são para quitação do saldo devedor na presente data"⁶.

O outro demonstrativo (v. fl.226), com data de 25.03.2013, indicava saldo devedor de R\$ 148.531,35 (cento e quarenta e oito mil e quinhentos e trinta e um reais e trinta e cinco centavos).

⁵ Fl.33.

⁶ Fl.45.

Dessarte, segundo o demonstrativo de fls.244/245, apenas em 30.04.2013 houve repasse do agente financeiro para a Construtora, restando ainda pendente de pagamento a quantia de R\$ 6.282,86 (seis mil e duzentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos) confirmando que durante todo o tempo após a concessão do habite-se (06.06.2012) havia saldo devedor a quitar.

Vê-se que os autores estavam, de fato, inadimplentes, pois não havia sido quitado o preço integral do imóvel por intermédio do financiamento imobiliário, atraindo a aplicação da cláusula 6.3 que autoriza a vendedora a reter a unidade imobiliária até o pagamento total.

Diante disso, a demora no recebimento do imóvel ocorreu por responsabilidade dos autores, não sendo possível impor à requerida o ônus pelo atraso na entrega das chaves.

Cuida-se de caso diferente dos que aportam frequentemente perante esta Relatoria, quando são as construtoras as responsáveis pelo atraso na entrega do imóvel. No caso, trata-se de contrato onde evidente a não observância do sinalagma. Ora, não pode um dos contratantes exigir do outro o cumprimento da obrigação sem que tenha adimplido com seu próprio dever. Nesse sentido, confira-se:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. PARCELA REFERENTE À ENTREGA DE CHAVES. COBRANÇA. ATRASO SUPERIOR HÁ UM ANO. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. CONTRATO SINALAGMÁTICO. INEXIGÊNCIA DO PAGAMENTO SEM A CONTRAPRESTAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Cuidando-se de contrato sinalagmático nenhum dos contratantes está obrigado a cumprir a sua parte na avença quando o outro a descumprir.

(...)

(Acórdão n.566559, 20110020234485AGI, Relator: SILVA LEMOS, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 16/02/2012, Publicado no DJE: 27/02/2012. Pág.: 727)

No que diz respeito ao pleito de abatimento proporcional do preço do imóvel, bem solucionou o tema a douta sentenciante, permitindo-se adotar suas

razões de convencimento. Confira-se:

Os autores postularam, ainda, o abatimento proporcional do preço do imóvel, tendo em vista a diferença entre as plantas do imóvel propagandeado e efetivamente adquirido pelos autores. Afirmam que o imóvel entregue possui metragem de 111,75 m². Contudo, vê-se do contrato a fls. 28 que a unidade adquirida pelos autores deveria ter metragem de 88,4 m². Ademais, a diferença de metragem indicada entre as plantas de fls. 47 e 48 não pode ser capaz de confundir o consumidor, eis que se referem a unidades distintas, como expressamente consignado no rodapé dos respectivos documentos. Como a casa dos autores é a de número 27, evidente que a planta correspondente é a de fls. 48.⁷

Resta, ainda, o exame acerca do pleito de restituição dos pagamentos que vierem a ser feitos pelos autores a título de taxa condominial.

Novamente, a sorte não sorri aos recorrentes.

Embora perfilhe o entendimento segundo o qual o comprador somente passará a responder pelas despesas condominiais a partir do momento em que recebe as chaves do empreendimento, passando a deter a posse plena do bem, o caso em destaque merece solução diversa.

Conforme dito repetidas vezes, os promitentes compradores deram causa ao atraso na entrega da unidade imobiliária, haja vista a ausência de quitação do preço do bem, justificando, assim, a recusa da Construtora-ré em entregar as chaves do imóvel.

Desse modo, os autores devem suportar todos os encargos inerentes ao imóvel, mesmo porque, se tivessem recebido o bem a tempo, arcariam com o pagamento das taxas condominiais.

Ainda que assim não fosse, não há nos autos comprovantes de que os autores efetuaram os pagamentos de taxas condominiais, impedindo, desta feita, a condenação pretendida.

Por fim, no que diz respeito ao pedido formulado pelos autores-apelantes para a condenação da recorrida nas penas da litigância de má-fé, em face

⁷ Fl.254.

da alteração da verdade dos fatos (artigo 17, inciso II, CPC), não merece acolhimento.

Como já me manifestei em inúmeros outros julgados, a condenação pretendida exige efetiva demonstração de uma das hipóteses elencadas pelo legislador. Ausente tal demonstração, afasta-se o pleito, na esteira de inúmeros precedentes⁸.

Com essas considerações e mais aquelas constantes da r. sentença, **nego provimento** ao recurso.

É o meu voto.

A Senhora Desembargadora NÍDIA CORRÊA LIMA - Revisora

Com o relator

O Senhor Desembargador SILVA LEMOS - Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.

⁸ Acórdão n.764971, 20110110295729APC, Relator: NÍDIA CORRÊA LIMA, Revisor: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 19/02/2014, Publicado no DJE: 06/03/2014. Pág.: 97.

Acórdão n.762893, 20120110050689APC, Relator: ANTONINHO LOPES, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 12/12/2012, Publicado no DJE: 26/02/2014. Pág.: 123.

Acórdão n.759913, 20120510043453APC, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Revisor: TEÓFILO CAETANO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 12/02/2014, Publicado no DJE: 19/02/2014. Pág.: 76.