

QUINTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 163107/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

APELANTES: GOLDFARD PDG 3 INCORPORAÇÕES LTDA E OUTRO(S)
APELADO: LAMONNYEL VIEIRA DE MORAES

Número do Protocolo: 163107/2016

Data de Julgamento: 08-02-2017

E M E N T A

INDENIZAÇÃO – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – APLICABILIDADE DO CDC – ATRASO INJUSTIFICADO PARA ENTREGA – ATO ILÍCITO CONFIGURADO – DEVER DE INDENIZAR – DANO MATERIAL PRESUMIDO - QUANTUM ADEQUADO – RECURSO DESPROVIDO.

Os contratos de compra e venda, com obrigação da incorporadora construir unidades imobiliárias, estão submetidos à legislação consumerista.

Comprovada e evidenciada a desídia das empresas, bem como os transtornos causados ao consumidor, e as consequências advindas do adiamento do sonho de receber o imóvel, o dever de indenizar é medida que se impõe.

Para a estipulação do dano moral deve ser levado em conta os critérios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como a condição financeira daquele que sofreu o dano, bem como a do seu agressor.

É devida a reparação pelo dano material, decorrentes dos alugueis pagos pelo comprador, atinente ao período de atraso na entrega do imóvel.

De acordo com o entendimento jurisprudencial do C. Superior

QUINTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 163107/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

Tribunal, nas situações que há atraso injustificado na transferência ou entrega da posse do imóvel, há presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade de lucros cessantes.

QUINTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 163107/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

APELANTES: GOLDFARD PDG 3 INCORPORAÇÕES LTDA E OUTRO(S)
APELADO: LAMONNYEL VIEIRA DE MORAES

RELATÓRIO

EXMO. SR. DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

Egrégia Câmara:

Trata-se de recurso de apelação interposto por Goldfarb PDG 3 Incorporações Ltda. e outros em face da r. sentença proferida pela MMª Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá que julgou procedente a ação de indenização por dano material e moral movida pelo apelado.

Inconformadas, as recorrentes alegam, em suma, a impossibilidade de inversão do ônus da prova, a validade das cláusulas contratuais, atribuindo o atraso na entrega da obra a alta do preço dos materiais de construção, escassez da mão de obra especializada e aos períodos irregulares de chuva, além da burocracia por parte da administração pública para a liberação do empreendimento, por meio do “habite-se”. Alega a inexistência do dano moral e material, e caso não seja esse o entendimento, pugna pela minoração do *quantum* indenizatório e inversão do ônus sucumbencial.

Contrarrazões às fls. 243/254, pugnando pelo desprovimento do recurso e condenação das recorrentes ao pagamento de honorários advocatícios cumulados.

É o relatório.

Inclua-se na pauta.

QUINTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 163107/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

V O T O

EXMO. SR. DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA
(RELATOR)

Egrégia Câmara:

Cinge-se dos autos que Lamonyel Vieira de Moraes moveu ação de indenização por dano material e moral contra Goldfarb PDG 3 Incorporações Ltda. e Gold Black Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., aduzindo que em 11.08.2011, celebrou instrumento particular de cessão de direitos com terceiro alheio aos autos, adquirindo os direitos sobre o imóvel residencial localizado na Rua A, Loteamento Parque das Nações, Residencial San Marino, unidade 22, quadra 19, registrado sob o n. 88.497, no 2º Serviço Notarial e Registral de Cuiabá/MT.

Salienta que a entrega inicial do imóvel estava prevista para o mês de setembro de 2011, contudo, houve atraso desproporcional.

Após o devido processo legal, a douta magistrada *a quo* julgou a ação procedente, condenando as rés ao pagamento do dano material, consistente nos alugueres pagos, e dano moral no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Além disso, determinou o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixado em 10% sobre o proveito econômico obtido (fls. 205/217).

Irresignadas, as rés Goldfarb PDG 3 Incorporações Ltda. e Gold Black Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. recorrem.

Pois bem. De início, anoto que este recurso é processado nos moldes da lei processual civil que entrou em vigor em 18.03.2016. Assim dita o STJ: *“Enunciado administrativo número 3: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC”*.

Superada essa questão, vale ressaltar que os contratos de compra e venda, nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias, se submetem a legislação consumerista, consoante entendimento do STJ, *verbis*:

QUINTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 163107/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA Nº 83/STJ.

1. O Código de Defesa do Consumidor atinge os contratos de compra e venda nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias mediante financiamento. Acórdão em harmonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal. Precedentes. Incidência da Súmula nº 83/STJ.

2. Agravo regimental não provido.” (AgRg no AREsp n. 120.905/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 06.05.2014 – negritei)

Assim se torna viável a inversão do ônus da prova, desde que preenchidos os requisitos do art. 6º, inc. VIII, do mesmo diploma legal:

“Art. 6º - São direitos básicos do consumidor:

(...)

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;”

In casu, a hipossuficiência do apelado restou demonstrada, frise-se não só econômica, mas também técnica, pois, é evidente que as recorrentes possuem melhores condições para trazer aos autos maiores provas para a resolução do feito.

Visto isso, a lide é de fácil solução, inclusive este Tribunal já decidiu várias ações sobre a matéria.

Os pontos controversos se resumem apenas à condenação pelo dano moral e material.

QUINTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 163107/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

Em que pese o arrazoado trazido pelas apelantes, não tem a necessária sustentabilidade a ensejar a reforma da sentença.

Compete ao magistrado avaliar e adequar os contratos que contém cláusulas excessivamente onerosas para apenas uma das partes ou descumpridas, obediente aos princípios gerais do contrato, quais sejam, da boa-fé, da função social e da equidade.

In casu, o fundamento do pedido baseia-se no descumprimento por parte das rés, que atrasaram a entrega do imóvel. O pensamento de que a autonomia das partes para livremente contratar é o bastante para justificar a imposição de cláusulas que exorbitem a boa-fé não pode prevalecer.

Destaco que as recorrentes admitiram que houve o extrapolamento do prazo para entrega da obra.

Conquanto a tentativa de atribuir a culpa pelo atraso na entrega da obra a terceiros, verifico que os motivos apresentados (alta do preço dos materiais, ausência de mão de obra, excesso de chuvas, demora na liberação do “*Habite-se*” pela Prefeitura) são inerentes ao próprio empreendimento, mormente devem ser previstos quando da celebração do negócio jurídico pela executora da obra.

Desta feita, as malfadadas razões apresentadas não prestam a justificar e revestir de legalidade o confesso inadimplemento contratual das apelantes, sendo ilegal o repasse desse ônus aos consumidores.

Por conseguinte, o imóvel deveria ser entregue no mês de novembro de 2010, com a ressalva de prorrogação da entrega para até 180 dias, porém, somente foi entregue em dezembro de 2012.

Com isso, resta comprovada e evidenciada a desídia das rés, bem como os transtornos causados ao autor e as consequências advindas do adiamento do sonho de receber seu imóvel.

Destaco ainda que o caso em tela não retrata uma mera frustração do cotidiano, mas sim o descumprimento de uma obrigação que

QUINTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 163107/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

proporcionaria à autora/recorrente a modificação de todo o seu planejamento financeiro e pessoal, sendo inegável a sua angústia e sofrimento.

Além disso, o dano moral atinge os atributos da personalidade humana, prejudica a paz espiritual, os sentimentos, a convivência social e, no mais, a saúde psíquica do ofendido, tudo claramente evidente no caso vertente.

Por conseguinte, há de se concluir pela responsabilidade das apelantes quanto ao dano sofrido pelo autor, em razão do erro cometido.

É sabido que a Constituição Federal em seu art. 5º, incisos V e X, assegurou a indenização pelo dano material ou moral, porém, o que se vê é a grande dificuldade em se fixar o valor afeto à reparação moral, posto que é de natureza subjetiva, não havendo valores pré-estabelecidos para cada caso.

A indenização decorrente de dano moral deve ser feita caso a caso, com bom senso e moderação, respeitando um patamar razoável, atentando-se à proporcionalidade relacionada ao grau de culpa, as circunstâncias que o envolveram, extensão e repercussão dos danos, capacidade econômica, as características individuais e o conceito social das partes.

É de bom alvitre ressaltar que a indenização por dano moral tem o escopo de impor uma penalidade ao ofensor, a ponto de que tenha mais cuidado e disciplina, evitando que a conduta danosa se repita.

Ainda, em relação ao ofendido, o valor a ser indenizado deve servir para, de alguma forma confortá-lo, visando à compensação pelo dano sofrido.

Assim, a quantificação desses valores oferecem grandes dificuldades, devendo obedecer aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Nesta trilha, considerando o grau de responsabilidade da construtora recorrente frente ao dano causado e o abalo moral sofrido pelo autor, entendo que deve ser mantida a condenação no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Quanto ao pedido de dano material, referente aos alugueres pagos no período de atraso na entrega da obra, entendo que também andou bem a douta

QUINTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 163107/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

magistrada.

Em que pese as apelantes afirmarem que não cometeram ato ilícito apto a ensejar a responsabilidade da reparação dos danos suportados, c. Superior Tribunal de Justiça possui entendimento que nas situações que há atraso injusto na transferência ou entrega da posse do imóvel, há presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade de lucros cessantes.

Senão vejamos:

“CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. (...). 6. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes. 6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido.” (STJ, REsp 1633274/SP, Rel. Min. Nancy Andrichi, 3ª Turma, j. 08.11.2016 - grifei).

Pelo exposto, tenho que o recurso, em sua totalidade, não merece prosperar, razão pela qual mantenho o ônus sucumbencial nos termos da sentença.

Por outro lado, conforme requerido à fl. 254, em contrarrazões, restando desprovido o recurso, majoro os honorários advocatício para 20% sobre o valor da condenação, atendendo ao que dispõe o art. 85, §11, do NCPC.

Pelo exposto, conheço do recurso e lhe **NEGO PROVIMENTO.**

QUINTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO Nº 163107/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a QUINTA CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência do DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, por meio da Câmara Julgadora, composta pelo DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA (Relator), DES. DIRCEU DOS SANTOS (1º Vogal) e DESA. CLEUCI TEREZINHA CHAGAS PEREIRA DA SILVA (2ª Vogal), proferiu a seguinte decisão: **RECURSO DESPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME..**

Cuiabá, 08 de fevereiro de 2017.

DESEMBARGADOR CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA -
RELATOR