

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0011764-50.2011.8.19.0209
RELATOR: DES. CAETANO E. DA FONSECA COSTA

RESPONSABILIDADE CIVIL –
INDENIZATÓRIA – IMÓVEL NOVO - ATRASO
NA ENTREGA – DANOS MATERIAIS
DECORRENTES DA LOCAÇÃO DE OUTRO
IMÓVEL – EXISTÊNCIA – DANO MORAL

- Cuida a hipótese de Ação Ordinária decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido pela Autora, em que esta objetiva o ressarcimento de despesas havidas com a locação de outro imóvel antes da entrega das chaves daquele em construção, além da reparação pelos danos morais sofridos.
- Encargos da locação que incluem todas as despesas inerentes à própria locação, tal como o aluguel propriamente dito, o condomínio e o IPTU.
- Termo final de ressarcimento dos aluguéis que deve ser a efetiva entrega do imóvel.
- Atraso na entrega da obra por mais de 01 (um ano), traz evidentemente angústia, apreensão e tristeza.
- Existência do dano moral. Indenização fixada em R\$ 6.000,00 (seis mil reais) que deve ser mantida, inclusive diante da ausência de Recurso da Autora para majorá-lo.
- Juros sobre o dano material (encargos da locação) que devem incidir a partir da citação.
- Sentença reformada tão somente para que os juros sobre o dano material incidam a partir da citação.
- Recurso que se dá parcial provimento.

DECISÃO

Cuida a hipótese de Ação Ordinária decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido pela Autora, em que esta objetiva o ressarcimento d

despesas havidas com a locação de outro imóvel antes da entrega das chaves daquele em construção, além da reparação pelos danos morais sofridos.

A sentença (fls. 144/148) julgou procedente o pedido para condenar a Ré a indenizar a Autora pelos danos morais sofridos, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devidamente corrigidos a contar da data da fixação e acrescido de juros no percentual de 1% ao mês a contar da citação. Condenou a Ré, ainda, a ressarcir os valores pagos à título de locação, pelo período de efetivo atraso na entrega do empreendimento, levando-se em conta o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da fundamentação, devidamente atualizados e acrescidos de juros de 1% ao mês, a contar do desembolso. Condeno a Ré, ainda, ao pagamento das custas processuais e de honorário advocatícios, que fixou em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Investe a Ré contra o julgado (fls. 157/173) pugnando pela sua improcedência, e caso assim não se entenda, requer a improcedência do pedido de restituição dos encargos locatícios; a declaração expressa do termo final para restituição dos aluguéis como sendo a data de concessão do "habite-se", a fixação do termo inicial da incidência de juros sobre os valores a serem restituídos a partir da citação, a redução da reparação por dano moral, bem como o estabelecimento do termo inicial para incidência de juros moratórios como sendo a data da fixação da condenação.

A Autora apresentou suas Contrarrazões (fls. 177/182).

Assiste parcial razão ao Apelante, mas tão somente em relação aos juros incidentes sobre os valores a serem restituídos.

As partes celebraram o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da lide em 20/06/2008 (fls. 15/22), o qual estava em construção com entrega prevista para outubro de 2009, com possibilidade de extensão deste prazo por mais 180 dias, ou seja, até maio de 2009.

Porém, o que se denota dos presentes autos é que o prazo inicial não foi cumprido, ainda que se considerasse a extensão prevista contratualmente.

Inaceitável qualquer tipo de alegação de que o atraso na entrega da unidade imobiliária ocorrera em virtude de caso fortuito ou de força

maior, alheia à vontade da Ré, baseada na escassez de mão de obra, na falta de material de construção no mercado e na demora para obtenção do “habite-se”.

E isto porque a Ré era ou deveria ser conhecedora da notória necessidade de mão de obra e material de construção, bem como da obtenção a tempo do “habite-se”, que são totalmente inerentes ao que foi vendido, e deveriam ter sido considerados previamente na fixação do prazo de entrega do imóvel.

A situação, resumindo, era inteiramente previsível e esperada.

Se não fez tal previsão, parece evidente que deve suportar o ônus do atraso na entrega do imóvel, eis que devida em virtude de sua própria desídia.

Assim, em que pese o imóvel tenha obtido o “habite-se” em maio de 2011, a Autora só o recebeu efetivamente em janeiro de 2012, restando clara a mora do Réu na entrega do imóvel à Autora.

Com efeito, em virtude do atraso na entrega do imóvel, a Autora se viu obrigada a permanecer em imóvel alugado até a entrega do novo apartamento.

Dessa forma, tendo em vista que a permanência da Autora em imóvel alugado decorreu diretamente do atraso da Ré na entrega do novo apartamento, deve a Ré responder pelos encargos locatícios até a data da efetiva entrega do bem, qual seja, 06/01/2012.

Ademais, entendem-se como encargos locatícios todas aquelas despesas inerentes à própria locação, tal como o aluguel propriamente dito, o condomínio e o IPTU.

Frise-se que não há de se falar em ressarcimento pela Ré de tão somente o valor do aluguel propriamente dito, sob o argumento de que a Autora, de qualquer forma estaria pagando condomínio e IPTU, vez que todas as despesas que incidam ou venham a incidir sobre o novo imóvel apenas são de responsabilidade do consumidor após a entrega das chaves, já que só então teria a posse do imóvel e dele poderia usufruir.

Assim, as despesas de condomínio e IPTU merecer ser incluídas nos encargos locatícios, vez que não se pode considerar que estaria a Autora de qualquer forma pagando, já que o imóvel novo somente foi entregue em janeiro de 2012.

Examinando-se a questão do dano moral, tem-se que a relação existente entre as partes é de consumo, conforme previsto no § 2º do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor. Assim, a responsabilidade da Ré é objetiva, nos termos do art. 14 do mesmo diploma legal, que só ficaria excluída se provada a ocorrência de uma das causas excludente do nexo causal, elencadas no § 3º do mesmo dispositivo legal.

O fato de a Autora ter adquirido o imóvel para moradia, principalmente porque estava recém-casada, sendo no presente caso inegável o atraso na entrega da obra, traz evidentemente angústia, apreensão e tristeza. Há ofensa à incolumidade psíquica e à dignidade, havendo danos morais reparados.

Como salienta o Des. Sérgio Cavalieri Filho: “o dano moral existe *in re ipsa*, deriva inexoravelmente do próprio fato ofensivo, de tal modo que provada a ofensa, *ipso facto* está demonstrado o dano moral...” (Programa de Responsabilidade Civil. 8ª Edição. Editora Atlas S/A. Pág.86).

Neste sentido tem sido a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

“Direito Imobiliário. Promessa de compra e venda. Atraso na entrega de imóvel em construção. Lucros cessantes. Danos morais configurados. Valor indenizatório adequado. Juros de mora. Incidência desde a citação. Apelação parcialmente provida. 1. Não se conhece de agravo retido que não é reiterado. 2. Sem pretender-se indenizar o dano hipotético, certo é que, no caso de entrega com atraso de imóvel adquirido, há lucros cessantes. 3. Se o imóvel se destinar à locação, os lucros decorrem do valor do aluguel que os adquirentes deixarão de usufruir. 4. Se o imóvel se destinar à residência, haverá prejuízo pelo aluguel que tiveram que continuar pagando pelo imóvel onde moram os adquirentes ou, então, caso já sejam os adquirentes proprietários do outro imóvel,

aluguel deste imóvel que deixarão de usufruir. 5. Por outro lado, a demora na entrega de unidade habitacional, em se destinando esta unidade para o domicílio do comprador, é causa de dano moral. 6. Valor indenizatório que não é excessivo, estando adequado à extensão da ofensa, considerando-se sua duração. 7. No entanto, em sendo a responsabilidade contratual, os juros de mora contam-se da citação. 8. Agravo retido a que não se conhece. Apelação a que se dá parcial provimento”. (grifo nosso)

(0285453-25.2010.8.19.0001 - APELACAO - DES. HORACIO S RIBEIRO NETO - Julgamento: 03/04/2012 - DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL).

“Direito do consumidor. Demanda indenizatória. Atraso na entrega de imóvel adquirido pelos autores. Excludentes de responsabilidade alegadas pela ré não demonstradas. Alegação de força maior não comprovada. Situações apontadas que fazem parte do risco do empreendimento, inerentes às atividades desenvolvidas pela recorrente. Atraso de dois anos após o prazo estipulado, sem que se tenha notícias da entrega do imóvel. Cláusula que apresenta desvantagem excessiva ao consumidor, que se considera abusiva. Alegações novas, feitas por um dos apelantes, a respeito de matéria fática, que não podem ser conhecidas por não ter havido prova de que não foram deduzidas anteriormente por motivo de força maior. Proibição do ius novorum. Incidência do disposto no art. 517 do CPC. Multa decorrente de cláusula penal por descumprimento do contrato corretamente aplicada. Trans-tornos e frustrações daí decorrentes, surgindo o dever de compensar pelos danos sofridos. Dano moral configurado. Correto o valor da condenação fixado em R\$ 11.500,00 para cada autor, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Enunciado nº 116, do Aviso nº 100/2011 deste Egrégio Tribunal de Justiça. Condenação da ré à litigância de má-fé. Conduta atentatória que não restou configurada. Exclusão da penalid

de aplicada. Dano material pretendido pelos autores não comprovado. Recurso da demandada parcialmente provido. Recurso dos autores desprovido”. (grifo nosso)
(0018726-04.2011.8.19.0205 - APELACAO - DES. ALEXANDRE CAMARA - Julgamento: 30/03/2012 - VIGESIMA CAMARA CIVEL).

“AGRAVO INOMINADO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DAS CHAVES. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANO MORAL VERIFICADO E FIXADO DE MANEIRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. AGRAVO INOMINADO A QUE SE NEGA PROVIMENTO”. (grifo nosso)
(0129159-42.2010.8.19.0001 - APELACAO - DES. MARCIA ALVARENGA - Julgamento: 28/03/2012 - DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL).

“Agravado Interno em Apelação Cível. Direito do consumidor. Aquisição de imóvel em construção. Atraso na entrega da unidade. Requerimento de rescisão contratual, devolução integral das quantias pagas, dano emergente e dano moral. Sentença de procedência. Inconformismo da ré apenas quanto ao dano moral e emergente. Comprovação do pagamento de aluguéis. Possibilidade de juntada dos recibos em sede de réplica porquanto os pagamentos foram realizados após a propositura desta ação. Atraso na entrega da unidade residencial que de fato ultrapassa o limite do mero aborrecimento cotidiano, causando profundo dissabor na parte autora, a ensejar o dever de reparar. A frustração da legítima expectativa, in casu, constitui causa suficiente ao pagamento da indenização por danos morais, fixados ademais para a compensação pelo tempo livre e tranquilidade subtraídos ao consumidor. Quantum indenizatório fixado em R\$ 10.000,00 qu

se mostra adequado ao caso concreto. Recurso parcialmente provido apenas para corrigir erro material apontado pela ré. Agravo interno ao qual se nega provimento”. (grifo nosso)

(0043157-69.2010.8.19.0001 - APELACAO - DES. EDUARDO GUSMAO ALVES DE BRITO - Julgamento: 20/03/2012 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL).

“APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NÃO ENTREGUE NO PRAZO AVENÇADO. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE CHUVAS E DEMORA NA CONCESSÃO DO "HABITE-SE" PERANTE OS ÓRGÃOS COMPETENTES.1. Descumprimento contratual por parte da construtora, que não observou o prazo ajustado para a entrega do bem. 2. Ausência de prova de força maior a acarretar o inadimplemento da construtora.3. Dano moral caracterizado pelo atraso na entrega do imóvel no prazo avençado, causando transtornos de toda a ordem à compradora do imóvel. 4. Condenação que observou os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.5. Desprovisionamento do recurso”. (grifo nosso)

(0010286-32.2010.8.19.0212 - APELACAO - DES. ANTONIO ILOIZIO B. BASTOS - Julgamento: 28/02/2012 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL).

Em relação ao valor fixado de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), tem-se que deve ser mantida, inclusive diante da ausência de Recurso da Autora para majorá-lo.

O único ponto que assiste razão a Ré é quanto a incidência, na devolução dos valores pagos pelos encargos da locação, dos juros de mora, que devem incidir, na realidade, a partir da citação e não a contar do desembolso, como fixado na sentença, vez que se trata de relação contratual.

Portanto, tem-se que a sentença deve ser reformada tão somente para que os juros sobre o dano material incidam a partir da citação, mantidos os demais termos do julgado.

Diante dessas considerações dá-se parcial provimento ao Recurso.

Rio de Janeiro, 05 de março de 2013.

DES. CAETANO E. DA FONSECA COSTA
RELATOR