

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº 0038228-66.2010.8.19.0203

1º Vara Cível da Regional de Jacarepaguá

Apelante: Oswaldo Lussac Empreendimentos Imobiliários S/A

Apelados: Bruno de Mello Nitzsche e Renata Ferreira Souza Nitzsche

Relatora: Des. HELENA CANDIDA LISBOA GAEDE

APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA FASE DE CONSTRUÇÃO. SENTENÇA *EXTRA PETITA*. A MULTA MENSAL DE 1% POR ATRASO DA OBRA CONCEDIDA NA SENTENÇA REVELOU-SE *EXTRA PETITA*, EIS QUE NÃO FOI OBJETO DO PEDIDO CONDENATÓRIO. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA OU DA CORRELAÇÃO ARTS. 128 E 460 DO CPC. ARGUMENTOS DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO SUSTENTADOS PELA RÉ QUE, QUANDO MUITO, AINDA QUE COMPROVADOS NOS AUTOS, SE TRATARIAM DE FORTUITO INTERNO, QUE NÃO EXCLUÍRIAM A SUA RESPONSABILIDADE PERANTE O AUTOR. DANO MORAL CONFIGURADO. REDUÇÃO DO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. ENUNCIADO Nº 116 CONSTANTE DO AVISO Nº 52/2011. PRECEDENTES DO TJRJ. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO NA FORMA DO ART. 557, §1º-A, DO CPC.

DECISÃO

Cuida-se de ação ajuizada por Bruno de Mello Nitzsche e Renata Ferreira Souza Nitzsche em face de Oswaldo Lussac Empreendimentos Imobiliários S/A e Chl Desenvolvimento Imobiliário S.A., objetivando a declaração de nulidade das cláusulas 5.1 e 5.2, o ressarcimento dos danos materiais, no valor correspondente a todos os aluguéis, à título de lucros cessantes, no período compreendido desde dezembro/2009, até a efetiva entrega das chaves da referida unidade, bem como indenização por danos morais em valor não inferior a R\$ 20.000,00 (vinte mil) para cada um dos Autores, em razão de atraso na entrega do imóvel.

O Juízo a quo, às fls.77/79, julgou improcedente o pedido em face da 2ª Ré, na forma do art. 269, inciso I, do Código de Processo Civil, e julgou parcialmente procedente o pedido em face do 1º Réu na forma do art. 269, inciso I, do Código de Processo Civil e art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, para condená-lo pelos 11 (onze) meses, mediante o pagamento de uma multa mensal equivalente a 1,0% (um por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, corrigidos monetariamente na forma da Lei 6.899/81, com juros legais de 1 % ao mês (art. 406 do Código Ci

de 2002 c/c Enunciado n° 20 CJF), contados a partir da citação, bem como a título de danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigidos monetariamente na forma da Lei 6.899/81, com juros legais de 1 % ao mês (art. 406 do Código Civil de 2002 c/c Enunciado n° 20 CJF), contados a partir da citação. As partes arcarão proporcionalmente com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios na forma do art. 21 do CPC.

Apelo do 1° Réu, às fls. 180/192, sustentando a ocorrência de julgamento *extra petita*, por inexistir pedido de multa mensal de 1% ao mês sobre o valor do imóvel. Subsidiariamente, requer a redução do valor da multa imposta, por ser incompatível com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Aduz que a unidade necessitou de dilação ante a ocorrência de fortuito externo, consubstanciado na falta de materiais e mão-de-obra, estes imprevisíveis à época da celebração. Defende a inexistência de danos morais por se tratar de mero inadimplemento contratual, por um atraso de apenas 4 meses. Subsidiariamente, requerem a redução do *quantum* indenizatório, haja vista que o mesmo não guarda proporcionalidade com o dano sofrido.

Contrarrazões dos Autores, às fls. 196/202, prestigiando o julgado.

É o relatório.

Cinge-se a controvérsia quanto à ocorrência de julgamento *extra petita* em relação à multa mensal de 1% ao mês e ao cabimento de indenização por danos morais, na hipótese de atraso na entrega das chaves de imóvel em construção.

No caso em análise, as partes celebraram contrato de compromisso de venda e compra de bem imóvel em 02/06/2008 (fls. 30/35), com data prevista de entrega das unidades imobiliárias em dezembro de 2009 (fls. 33) admitindo-se atraso não superior a 180 dias úteis para a sua conclusão, culminando em junho de 2010, conforme o disposto na cláusula 5.1 do Contrato (fls. 42). No entanto, as chaves somente foram entregues em 29 de março de 2011 (fls. 154), ou seja, cerca de 9 meses depois.

No tocante ao argumento de julgamento *extra petita*, tem-se que o princípio da congruência ou correlação consiste no dever de a sentença guardar identidade com o pedido trazido na petição inicial, sendo vedado ao magistrado pronunciar-se fora dos limites que lhe foram traçados quando da definição do objeto da ação.

Com efeito, é na petição inicial que os Autores, ao estabelecerem o pedido e a causa de pedir, também estabelecem os limites da lide e, conseqüentemente, os limites da atuação do Juiz, o qual decidirá a pretensão nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte, nos termos do art. 128 e do art. 460 do CPC, *in verbis*:

Art. 128. O juiz decidirá a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões, não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte.

Art. 460. É defeso ao juiz proferir sentença, a favor do autor, de natureza diversa da pedida, bem como condenar o réu em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.

No presente caso, o objeto da demanda foi tão somente a declaração de nulidade das cláusulas 5.1 e 5.2, o ressarcimento do valor correspondente a todos os aluguéis e indenização por danos morais (fls. 08/09). Desse modo, multa mensal no valor de 1% sobre o valor do imóvel não pode ser concedida, eis que não foi objeto do pedido condenatório, caracterizando como uma sentença *extra petita*, pelo que merece reforma.

Quanto ao pedido de dano moral, é evidente a falha na prestação do serviço, e descumprimento contratual, que resultou em um grande atraso na entrega do imóvel, pois é certo que a falta de materiais e mão-de-obra, além de não comprovado, não pode servir como excludente de sua responsabilidade, uma vez que tal fato está intrinsecamente ligado às suas atividades, constituindo-se em risco do próprio negócio.

Dessa forma, tem-se por certo que o prazo para entrega do imóvel deveria ter sido estipulado pela Ré considerando todos os possíveis acontecimentos que influenciariam no tempo da obra, tratando-se, portanto, de risco do empreendimento, que não pode ser atribuído ao consumidor, eis que os Autores/Apelados envidaram esforços no sentido da aquisição da casa própria, restando extremamente frustrados pela conduta da Ré, que deixou de entregar o imóvel no prazo convencionado.

Neste contexto, configurado o dano moral, importante ressaltar que a fixação do *quantum* devido a este título deve atender aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade, sopesando o magistrado o dano sofrido, bem como as condições econômicas da vítima e do ofensor, não poder

atribuir indenização módica ou indenização exagerada, que ocasione o enriquecimento sem causa do ofendido.

Deve ser reduzido o valor arbitrado pelo Juízo *a quo* a título de dano moral de R\$10.000,00 para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor que se mostra suficiente, assegurando a justa reparação, sem incorrer em enriquecimento indevido, em atenção aos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, haja vista o atraso do sonho da casa própria em cerca de 9 meses, assegurando a justa reparação, sem incorrer em enriquecimento indevido, em atenção aos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, nos termos do Enunciado nº 116 constante do Aviso nº 52/2011 deste Tribunal:

“A verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação

Consigna-se a jurisprudência:

0384633-77.2011.8.19.0001 - APELACAO

DES. PATRICIA SERRA VIEIRA - Julgamento: 05/12/2012 - DECIMA CAMARA CIVEL

AGRAVOS INTERNOS. Decisão monocrática que negou seguimento ao apelo interposto pelas rés e de parcial provimento ao do autor para majorar a condenação a título de dano moral ao valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) e determinar a apresentação pelas rés da documentação relativa à quitação do imóvel e a certidão de baixa da hipoteca. Ação ordinária. Promessa de compra e venda de imóvel em construção. Relação de consumo. Legitimidade passiva da segunda ré reconhecida, eis que figura como principal cotista do contrato social da primeira. Atraso na entrega de imóvel. Alegado fortuito interno que não se configurou no caso concreto. Escassez de mão de obra e material que não isenta as rés de sua responsabilidade. Risco do empreendimento. Atraso na entrega que implica na postergação do momento em que o promitente-comprador poderia usufruir diretamente do bem. Ademais, mesmo após a entrega das chaves, sofreu o autor com inúmeras infiltrações derivadas de problemas na construção. Damno moral in re ipsa. Quantum indenizatório majorado por esta relatora para R\$5.000,00 (cinco mil reais). Correta a sentença ao determinar a devolução da denominada taxa de ligações de serviços públicos. Responsabilidade do comprador pelo pagamento das cotas condominiais e do IPTU somente após sua imissão na posse. Devolução simples que se impõe. De outro viés, possibilidade de repasse do pagamento do laudêmio ao comprador desde que expressamente previsto no contrato. Agravantes que não trouxeram aos autos fatos ou argumentos novos a ensejar reforma da decisão da relatora, que se mantém. RECURSOS AOS QUAIS SE NEGA PROVIMENTO.

0008583-70.2009.8.19.0028 - APELACAO



DES. CLAUDIA TELLES DE MENEZES - Julgamento: 08/11/2011 - QUINTA CAMARA CIVEL

AGRAVO INTERNO. DECISÃO DA RELATORA QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELO AGRAVADO, PARA CONDENAR A AGRAVANTE AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$5.000, COM ACRÉSCIMOS LEGAIS, MAIS CONDENÇÃO EM CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS EM 15% SOBRE O VALOR DA CONDENÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. INADMISSÍVEL E INJUSTIFICÁVEL ATRASO DE 10 MESES NA ENTREGA DO REFERIDO BEM, ALÉM DO PRAZO DE 6 MESES PREVISTOS NO CONTRATO. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE MILITA EM FAVOR DO AUTOR. EVIDENTE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. DANO MORAL CONFIGURADO. VERBA ARBITRADA EM R\$ 5.000,00, COM OS ACRÉSCIMOS LEGAIS, QUE ATENDE AOS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. ASSIM COMO A CONDENÇÃO NOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS BEM FIXADOS. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA N° 75 DO E. TJERJ. DESPROVIMENTO DO RECURSO

Por esses motivos, dá-se parcial provimento ao recurso, na forma do art. 557, §1º-A, do CPC, para afastar a condenação da multa mensal equivalente a 1% ao mês sobre o valor do imóvel, bem como para reduzir a indenização por danos morais para R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Rio de Janeiro, 16 de julho de 2013.

Des. HELENA CANDIDA LISBOA GAEDE
Relatora