Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
484
Carimbado Eletronicamente

DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº.: 1013421-49.2011.8.19.0002

APELANTE: GAFISA S.A

APELADO: MARCIO DA COSTA DANTAS

RELATOR: DES. AGOSTINHO TEIXEIRA

DECISÃO

MARCIO DA COSTA DANTAS ajuizou ação indenizatória contra **GAFISA S.A.** Diz que celebrou com a ré compra e venda de imóvel em construção, prevista a entrega para maio de 2010, com tolerância de seis meses. Afirma que esgotado o prazo, a ré adiou a entrega das chaves para maio de 2012. Pede: i) cumprimento do novo prazo estipulado, sob pena de multa diária; ii) apresentação do memorial de incorporação; iii) suspensão da exigibilidade da parcela final do contrato e da correção monetária sobre o saldo devedor; iv) reparação material; e v) reparação moral.

Houve a antecipação dos efeitos da tutela para determinar: a) a entrega do imóvel até o mês de abril de 2012, sob pena de multa diária de R$ 1.000,00; b) a apresentação do cronograma físico-financeiro da obra e comprovante do registro do memorial de incorporação, sob pena de incidência de multa diária de R$ 100,00; c) a suspenção da exigibilidade da parcela final do contrato e de incidência de correção monetária sobre o saldo devedor até o "habite-se", sob pena de multa mensal de R$ 1.000,00 (fls. 110/11).

Interposto agravo de instrumento contra a antecipação dos efeitos da tutela, mantive integralmente a decisão recorrida.

A sentença julgou procedente os pedidos para i) tornar definitiva a decisão que concedeu a tutela; ii) condenar a ré ao pagamento de R$ 20.000,00, por danos morais; e iii) condenar a ré ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes, correspondentes a um aluguel mensal desde novembro de 2010 até a data da efetiva entrega das chaves, que deverá ser apurado em liquidação de sentença (fls. 290/294).

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Agostinho Teixeira de Almeida Filho:29839 Assinado em 08/07/2013 19:19:07
Local: GAB. DES AGOSTINHO TEIXEIRA DE ALMEIDA FILHO

Apela a ré destacando que o imóvel, com "habite-se", foi entregue em 21-09-2012. Salienta que o atraso na construção ocorreu por motivo de força maior, causa suficiente para afastar o dano moral. Argumenta que o pedido de lucros cessantes diz respeito à reversão da cláusula penal contratual em favor do autor. Por isso, segundo alega, a condenação ao pagamento de alugueres violou o princípio da congruência. Insurge-se contra a multa diária fixada pela demora na conclusão da obra, que alcançou valor superior à R$ 180.000,00. Subsidiariamente, postula redução desse montante (fls. 309/325).

Contrarrazões em prestígio do julgado (fls. 408/425).

É o relatório.

De acordo com o contrato de compra e venda, a entrega do imóvel estava prevista para maio de 2010, prorrogável por mais cento e oitenta dias (fls. 37 e 43).

Entretanto, o "habite-se" foi concedido somente em 21-09-2012, ou seja, dois anos depois (fls. 332/340).

Os motivos de força maior invocados pela apelante (demora na expedição de licença, escassez de material e mão de obra, chuvas etc.), além de previsíveis, estão incluídos no risco do empreendimento e não eximem a construtora de executar tempestivamente o contrato, sobretudo porque já havia previsão de extenso prazo de tolerância.

A demora acentuada no cumprimento da obrigação, sem dúvida, trouxe angústia, transtornos e contratempos, máxime porque o autor tinha planos para que o imóvel servisse de morada ao filho (fl. 06).

O valor da indenização, arbitrada em R$ 20.000,00, está adequado à extensão do dano, principalmente se considerado o excessivo retardo para a entrega do apartamento.

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

No que diz respeito ao dano material, constou da inicial o seguinte pedido: "**indenizar os danos materiais suportados pelo Autor com a impossibilidade de fruição do bem na data prevista na avença, revertendo-se a cláusula penal em favor do consumidor. O quantum indenizatório deverá ser objeto de liquidação de sentença e deve se basear na contabilização mensal de 1% (hum por cento) sobre o valor do contrato(...)**".

Pode-se inferir, portanto, que a real pretensão do autor é de ser indenizado pelo período em que, injustificadamente, ficou impedido de usufruir o bem e colher os frutos decorrentes de eventual locação.

Corrobora esse raciocínio a indicação de que os lucros cessantes se baseassem *na contabilização mensal 1% sobre o valor contrato*, pois esse percentual reflete, em média, o retorno financeiro obtido com aluguel do imóvel.

Nessa ordem de ideias, não vislumbro incongruência entre o pedido e a sentença.

Quanto às *astreintes*, assiste parcial razão ao apelante. Compelida a entregar o imóvel até 1º de maio de 2012, sob pena de multa diária de R$ 1.000,00, a construtora cumpriu a decisão somente em 08 de novembro de 2012, ou seja, 191 dias depois da ordem judicial (fl. 309).

Alcançou-se, então, excessivo montante de R$ 191.000,00, que equivale a mais da metade do valor do contrato, orçado em R$ 377.296,92.

Desse modo, nos termos do art. 461, §6º, do CPC, impõe-se a limitação da multa a R$ 50.000,00, tanto para se atender ao princípio da proporcionalidade quanto para se evitar o enriquecimento ilícito.

A jurisprudência desta Câmara também admite essa redução. Confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ASTREINTES. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO AO QUAL SE NEGOU SEGUIMENTO COM

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
487
Carimbado Eletronicamente

ESPEQUE NO ARTIGO 557 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. IMPROVIMENTO. I - Remansosa jurisprudência proclama a possibilidade de o magistrado reduzir o valor da multa diária quando esta se mostre extremamente excessiva, como é o caso dos autos; II - Improvimento ao agravo interno." (Agravo de Instrumento nº 0050430-34.2012.8.19.0000, Rel. Des. Ademir Pimentel)

Ante o exposto, **dou parcial provimento ao recurso, monocraticamente,** com aplicação do artigo 557, §1º-A, do CPC, **para limitar a multa diária em R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Mantida a sentença no mais.**

Anote-se onde couber os novos patronos do apelado.

Rio de Janeiro, 08 de julho de 2013.

Desembargador AGOSTINHO TEIXEIRA
RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ