Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
223
Carimbado Eletronicamente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL N° 0007404-09.2011.8.19.0036
APELANTE: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
APELADO: RODRIGO BARBOSA COSTA
RELATOR: DES. CARLOS EDUARDO DA FONSECA PASSOS

COMPRA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. Atraso na entrega das chaves. Fato de terceiro consistente na demora na expedição do habite-se. Fortuito interno. Verbete nº 94, da Súmula deste Tribunal. Inadimplemento da promitente vendedora. Dano emergente configurado, em virtude do pagamento de aluguéis pelo promitente comprador. Correção do seu termo inicial. Dano moral. Situação do caso concreto transcendente ao do mero aborrecimento. Casamento do promitente comprador. Frustração da legítima expectativa de instalação do lar conjugal em imóvel novo após o matrimônio. Verba compensatória arbitrada de forma escorreita. Aplicação do enunciado nº 116, do Aviso TJRJ nº 55/12. Recurso provido em parte.

DECISÃO

Trata-se de ação proposta por Rodrigo Barbosa Costa em face de MRV Engenharia e Participações S/A. O demandante alega que celebrou com a demandada promessa de compra e venda de imóvel em construção. Salienta que o termo final para sua entrega foi estabelecido em junho de 2010 ou 15 meses após a assinatura do contrato com o agente financeiro para pagamento do saldo devedor. Aduz que firmou o contrato de financiamento em 28 de outubro de 2009, motivo pelo qual o imóvel deveria ser entregue até janeiro de 2011. Narra que a obra está atrasada. Aduz que contraiu matrimônio em janeiro de 2011 e foi obrigado a alugar imóvel para moradia do casal. Pede a condenação da demandada à entrega do imóvel

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ
CARLOS EDUARDO DA ROSA DA FONSECA PASSOS:000009710 Assinado em 07/06/2013 17:13:25
Local: GAB. DES CARLOS EDUARDO DA ROSA DA FONSECA PASSOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
224
Carimbado Eletronicamente

com habite-se, sob pena de multa, e ao pagamento de indenização por danos materiais correspondentes ao aluguel mensal pago desde o dia em que o imóvel deveria ser entregue até a data da efetiva entrega e de compensação pelo dano moral experimentado.

Em resposta, a demandada sustenta que o atraso na entrega do imóvel decorreu da demora da prefeitura em realizar vistoria na construção e expedir o habite-se. Salienta que solicitou, tempestivamente, a expedição da certidão. Destaca que a hipótese é de caso fortuito ou força maior, a romper o nexo de casualidade. Afirma que o prazo para entrega da obra foi prorrogado por tempo indeterminado. Impugna os danos materiais alegados. Nega a ocorrência de dano moral.

A sentença julgou procedentes os pedidos e condenou a demandada à entrega do imóvel com habite-se em dez dias, sob pena de multa diária de R$ 200,00, limitada ao valor de R$ 66.000,00, além do pagamento de compensação de R$ 12.000,00 pelo dano moral e do ressarcimento dos alugueis desde janeiro de 2011 até a data da efetiva entrega do imóvel.

Inconformada com a sentença, a demandada recorre, pugna reforma e reedita nas razões de apelo, o que deduziu na contestação. Pretende a improcedência dos pedidos e, eventualmente, a redução da verba compensatória.

Contrarrazões às fls. 201/203.

É o relatório.

Restou incontroversa a não entrega do imóvel no prazo contratualmente estabelecido.

A apelante justifica o retardo pela ocorrência de caso fortuito, ao argumento de que compete à Prefeitura a expedição do habite-se.

Ocorre que, como cediço, a responsabilidade do fornecedor é objetiva, daí por que o fato de terceiro só rompe o nexo causal se o fortuito for externo, isto é, não decorrer de atividade normalmente desenvolvida pelo fornecedor.

No caso dos autos, a expedição de habite-se pelo órgão municipal competente configura fortuito interno, na medida em que a

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
225
Carimbado Eletronicamente

obrigação de entrega do imóvel para moradia pressupõe a prática daquela atividade, daí por que a obrigação está inserida na atividade econômica explorada.

Incide, na hipótese, o disposto no verbete nº 94, da Súmula deste Tribunal ("cuidando-se de fortuito interno, o fato de terceiro não exclui o dever do fornecedor de indenizar").

Destarte, não se operou o rompimento do nexo causal.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes julgados deste Tribunal:

> "(...) 5. A teoria da responsabilidade objetiva dos fornecedores de serviço dispensa a demonstração pelo consumidor da existência de culpa do fornecedor, bastando comprovar o dano sofrido e o nexo de causalidade. 6. No caso em tela, as partes firmaram compromisso de compra e venda para entrega futura de unidade imobiliária pronta e acabada, comprometendo-se a incorporadora, ora apelante, a imitir o autor na posse em dezembro de 2009. Contudo, não foi o que ocorreu, tendo em vista que a conclusão da obra restou postergada em razão de alegados entraves burocráticos ocasionados por órgão público, o que teria atrasado e postergado a entrega do bem. 7. Tal assertiva, a toda evidencia, não pode ser caracterizada como hipótese de caso fortuito hábil a ilidir a responsabilidade contratual, não tendo o condão de ser oponível ao consumidor que se encontrava ansioso no aguardo da data aprazada para que, enfim, pudesse adentrar no imóvel financiado por longo prazo. 8. Por certo, é de notória sabença a referência da ré no mercado como uma incorporadora que realiza vultosos empreendimentos, e,

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
226
Carimbado Eletronicamente

justamente, em razão de sua grande experiência no ramo, deveria estar ciente dos entraves burocráticos muitas vezes impostos pelos órgãos públicos, responsáveis por fornecer as licenças necessárias para o desenvolvimento válido e regular das obras, tratando-se de fato inerente ao negócio jurídico que desenvolve. 9. O mesmo se diga em relação às chuvas e a demora da concessão do "habite-se" pela Prefeitura, o que também não afasta a obrigação da conclusão das obras em relação ao Condomínio Villagio do Campo IV, discutido nestes autos. 10. Nesse diapasão, não logrou a apelante comprovar uma das excludentes do nexo de causalidade capaz de ilidir a sua responsabilidade na entrega das chaves, sabendo-se que o fato de entraves burocráticos de repartições públicas não tem o condão de afastar a ilicitude de sua conduta, em não sendo do consumidor o ônus de arcar com os prejuízos decorrentes da falha na prestação do serviço. (...)" (Apelação Cível nº 0011657-18.2011.8.19.0205 4ª Câmara Cível – Des. Marcelo Lima Buhatem – Julgamento em 21/11/2012).

"Empreendimento imobiliário. Promessa de compra e venda de apartamento. Retardo na entrega da unidade. Alegação de entraves burocráticos na expedição do "habite-se". Relação de consumo. Fortuito interno. Incidência do art. 14, §3º, do CDC. Responsabilidade objetiva da incorporadora. Dever de indenizar. Dano moral ***in re ipsa***. Verba indenizatória adequada: R$10.000,00. Recurso manifestamente improcedente. Seguimento negado à apelação. Decisão do

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
227
Carimbado Eletronicamente

> relator mantida. Agravo inominado desprovido" (Apelação Cível nº 0000279-59.2011.8.19.0207 – 10ª Câmara Cível – Des. Bernardo Moreira Garcez Neto – Julgamento em 31/10/2012).

Caracterizado, pois, o inadimplemento contratual da apelante, ao não cumprir a obrigação de entregar o imóvel em janeiro de 2011, com tolerância de 180 dias, conforme previsto na cláusula 5ª do contrato (pasta 20 do índice virtual), na medida em que o contrato com o agente financeiro foi concluído em outubro de 2009 (pastas 63/71, do índice virtual).

Verificado o descumprimento da avença pela promitente-vendedora, emerge o dever de indenizar as perdas e danos.

Os danos emergentes estão demonstrados pelos recibos constantes das pastas 74/76, 88/92 e 100/110, do índice virtual, que comprovam o pagamento de aluguel pelo autor desde a configuração do atraso na entrega do imóvel.

Nesse ponto, a sentença merece parcial reforma, para ser retificado o termo inicial dos danos emergentes.

De fato, o termo final para a entrega do imóvel era julho de 2011, em razão da tolerância de 180 dias prevista no contrato (pasta 20, do índice virtual).

Assim, somente a partir daquele mês configurou-se a mora e a consequente obrigação da apelante em ressarcir ao autor os valores relativos aos alugueis pagos.

Adite-se que, conforme constou da sentença, os danos emergentes são devidos até a data da efetiva entrega do bem prometido à venda.

Quanto à caracterização do dano extrapatrimonial, cediço que o só atraso na entrega do imóvel não o caracteriza, em princípio, por configurar mero inadimplemento contratual (verbete nº 75, da Súmula deste Tribunal).

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
228
Carimbado Eletronicamente

Contudo, na hipótese dos autos o autor contraiu matrimonio (pastas 72/73, do índice virtual) e esperava fixar o domicílio conjugal no imóvel em construção.

Ora, além de suportar o atraso da entrega do imóvel, viu-se obrigado a providenciar outra residência para o casal com despesas de aluguel.

Frustrou-se, assim, a legítima expectativa de residir em imóvel próprio adquirido com antecedência e para atender àquela finalidade.

Desta forma, a hipótese dos autos superou o mero aborrecimento e ensejou dano moral.

Nessa orientação, os seguintes precedentes deste Tribunal:

> "Apelação cível. Sumário. Indenização por dano moral. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção. Atraso injustificado para entrega da obra. Improcedência do pedido. ***Error in judicando***. Magistrado que laborou em equívoco ao calcular o prazo de entrega da unidade residencial, concluindo pela inexistência de descumprimento contratual. Contrato assinado em 26/01/2007, com prazo de entrega de um ano, que se encerou em 26/01/2008, tolerância de 120 dias úteis que se encerrou em 18/07/2008. Imóvel entregue somente em setembro de 2008, ou seja, mais de dois meses depois de encerrado o prazo de tolerância de 120 dias úteis. Atraso sem qualquer justificativa, em descumprimento ao contrato e à publicidade veiculada pela construtora, frustrando a legítima expectativa dos consumidores. Adquirentes recém-casados que aguardavam a entrega da unidade residencial para estabelecer o lar conjugal. Situação que ultrapassa o mero

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
229
Carimbado Eletronicamente

> aborrecimento. Dano moral caracterizado. Indenização que se arbitra em R$ 8.000,00 para cada autor. Provimento do recurso" (Apelação Cível nº 0033823-55.2008.8.19.0203 – 8ª Câmara Cível – Des. Norma Suely – Julgamento em 10/04/2012).

No tocante ao montante indenizatório, como cediço, a fixação da verba compensatória orienta-se pelo princípio da razoabilidade, caso em que ao juiz não se impõe padrão rígido de atuação, conferindo-se a ele ampla liberdade, devendo o órgão revisor modificar o que foi decidido, apenas, se desatendido aquele parâmetro.

No caso dos autos, a condenação está adequada ao dano perpetrado, não havendo qualquer fator minimizador da culpa da apelante que justifique a redução do ***quantum***.

Aplica-se, neste ponto, o verbete nº 116, do Aviso TJRJ nº 55/12 ("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").

A tese recursal é manifestamente procedente em parte, a ensejar o julgamento monocrático do recurso, nos termos do enunciado nº 65, do Aviso TJRJ nº 65/12 ("a tese recursal manifestamente procedente se insere entre as matérias previstas no art. 557, do CPC, e autoriza o relator a prover o recurso por decisão monocrática").

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso para fixar o termo inicial do dano emergente em julho de 2011.

Rio de Janeiro, 07 de junho de 2013.

DES. CARLOS EDUARDO DA FONSECA PASSOS
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ