Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
345
Carimbado Eletronicamente

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

AGRAVO INOMINADO EM APELAÇÃO CÍVEL N.º 0181011-37.2012.8.19.0001
AGRAVANTES : GAFISA SPE-32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E MARCOS SARAMAGO MATOS
AGRAVADOS : OS MESMOS
ORIGEM : 48.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
RELATORA : DES. NORMA SUELY FONSECA QUINTES

AGRAVO INOMINADO EM APELAÇÃO CÍVEL.
OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL, MORAL E LUCROS CESSANTES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO QUANTO À ENTREGA DA OBRA E VÍCIOS NÃO SANADOS NA REFERIDA UNIDADE.
DESISTÊNCIA DO AUTOR QUANTO AO PEDIDO DE ENTREGA DO IMÓVEL.
IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.
RECURSO DO AUTOR AO QUAL FOI DADO PARCIAL PROVIMENTO.
AUTOR QUE NÃO LOGROU ÊXITO EM COMPROVAR OS SUPOSTOS DEFEITOS DO IMÓVEL, ÔNUS SEU, NA FORMA DO ART. 333, I, DO C.P.C.
APESAR DE ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA, TAL FATO NÃO GEROU DANO AO AUTOR, PORQUANTO O MESMO RESTAVA INADIMPLENTE EM RELAÇÃO A TRÊS PARCELAS DA TAXA DE DECORAÇÃO, TENDO A APELADA, ASSIM, APENAS EXERCÍDO SEU DIREITO DE RETENÇÃO.
QUANTO AO PAGAMENTO DA TAXA CONDOMINIAL, PROCEDE A ALEGAÇÃO DO APELANTE, PORQUANTO, NÃO TENDO SIDO O MESMO IMITIDO NA POSSE DO IMÓVEL, NÃO PODE SER OBRIGADO AO SEU PAGAMENTO, SENDO A CLÁUSULA QUE IMPÕE TAL PAGAMENTO ABUSIVA, DEVENDO A APELADA RESSARCIR O MESMO QUANTO AOS VALORES DESPENDIDOS A TAL TÍTULO.
DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.

Visto, relatado e discutido o Agravo Inominado interposto na forma do art. 557, § 1º, do C.P.C., contra decisão monocrática proferida na Apelação Cível nº. 0181011-37.2012.8.19.0001 relativamente à sentença prolatada pelo juízo da 48ª. Vara Cível da Comarca da Capital, em que figuram como apelante MARCOS SARAMAGO MATOS e apelada GAFISA SPE-32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

TJRJ DIGITALMENTE ASSINADO
NORMA SUELY FONSECA QUINTES:7579 Assinado em 07/08/2013 16:07:24
Local: GAB. DES(A). NORMA SUELY FONSECA QUINTES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
346
Carimbado Eletronicamente

ACORDAM os Desembargadores que compõem a 8ª. Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE de votos, **NEGAR PROVIMENTO** aos Agravos Inominados interpostos por MARCOS SARAMAGO MATOS e GAFISA SPE-32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, nos termos do voto da relatora.

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2013.

NORMA SUELY FONSECA QUINTES
DESEMBARGADORA RELATORA

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
347
Carimbado Eletronicamente

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

AGRAVO INOMINADO EM APELAÇÃO CÍVEL N.º 0181011-37.2012.8.19.0001
AGRAVANTES : GAFISA SPE-32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E MARCOS SARAMAGO MATOS
AGRAVADOS : OS MESMOS
ORIGEM : 48.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
RELATORA : DES. NORMA SUELY FONSECA QUINTES

RELATÓRIO

Tratam-se de Agravos Inominados interpostos por MARCOS SARAMAGO MATOS e GAFISA SPE-32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão proferida na forma do art. 557, *caput*, do C.P.C., que deu parcial provimento à apelação interposta pelo autor.

MARCOS SARAMAGO MATOS reafirma os argumentos apresentados nas razões de apelação, pugnando pelo provimento do recurso para julgar totalmente procedente o seu pedido.

GAFISA SPE-32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, por sua vez, pretende seja desobrigada do pagamento da taxa condominial que lhe foi imposto.

VOTO

Razão não assiste aos agravantes.

Como se disse na decisão agravada, incontroverso que MARCOS SARAMAGO MATOS e GAFISA SPE-32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA firmaram Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de unidade 302, do bloco 02, do Empreendimento “Carpe Diem Residencial”, conforme fls. 19/34.

Da mesma forma, restou comprovado que a data prevista para entrega da unidade imobiliária era março de 2010, com tolerância de 180 dias, conforme item 3.2, da Cláusula Terceira do contrato então firmado.

ASSINADO TJRJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
348
Carimbado Eletronicamente

No entanto, repete-se, somente em 08/09/2011 os compradores foram convocados para recebimento das chaves e para realização da Assembleia de Instalação de Condomínio, conforme convocação de fls. 50/51. Portanto, 10 meses além da prorrogação então prevista contratualmente.

Por outro lado, o promitente comprador afirmou que, realizadas as vistorias, foram constatados defeitos no imóvel e que, em virtude da inércia da promitente vendedora em saná-los, se recusou a aceitar as chaves do mesmo.

Conforme já afirmado, em que pesem tais argumentos, conforme bem salientado pelo juízo *a quo*, não logrou êxito o promitente comprador em comprovar os supostos defeitos que alega terem ocorrido, conforme lhe incumbia na forma do art. 333, I, do C.P.C.

Além disso, nem sequer foram indicados tais defeitos, limitando-se o mesmo a afirmar sua existência.

Mera alegação, portanto, sem qualquer elemento probatório.

Ressalte-se, por oportuno, que não obstante o atraso na entrega do imóvel, MARCOS SARAMAGO MATOS estava inadimplente relativamente às taxas de decoração do empreendimento, o que permite à Incorporadora exercer o direito de retenção do bem, conforme Cláusula 3.3, do Contrato (fls. 25). *In verbis*:

> *"Cláusula 3.3.) IMISSÃO NA POSSE. ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES. Para o recebimento das chaves o OUTORGADO(A.S) deverá(ão) estar adimplente(s) com todas as parcelas do saldo do preço, com vencimento até a data prevista para a entrega das chaves, bem como com as demais despesas oriundas deste compromisso e do TERMO DE CONDIÇÕES GERAIS, como o reembolso das despesas relativas às ligações definitivas dos serviços públicos previsto na Cláusula "5.2.1 - 41) do TERMO DE CONDIÇÕES GERAIS e o reembolso de taxas e tributos mencionados no item "3.3.1" abaixo, sob pena de a OUTORGANTE exercer o direito de retenção da unidade na forma permitida na legislação vigente."*

Assim, não há que se falar em ilícito ou dano, mas sim exercício regular do direito de retenção, não merecendo reforma a sentença também neste particular.

Em relação aos alegados lucros cessantes, é de se destacar que, não tendo o promitente comprador adimplido todas as parcelas do contrato, não tinha o mesmo qualquer direito de ser imitido na posse do imóvel, não havendo, portanto, que se falar em

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
349
Carimbado Eletronicamente

prejuízo decorrente da falta de recebimento de aluguel do bem, até porque não há qualquer indício de que o imóvel era para investimento.

Ressalte-se, ainda, que ainda que a situação fosse diversa e tivesse o recorrente direito à imissão na posse, não caberia a pleiteada indenização, porquanto a presente alegação enquadra-se no caso do dano hipotético, tendo em vista que não restou comprovada qualquer proposta concreta de locação do bem.

Da mesma forma, irreparável a sentença quanto ao indeferimento do pedido de lucros cessantes.

Por outro lado, em relação a obrigação de pagamento das cotas condominiais e da indenização dos valores já despendidos a tal título, procedem os argumentos apresentados por MARCOS SARAMAGO MATOS.

In casu, a Cláusula nº 3.3.1, do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda dispõe que, após a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio incumbe ao adquirente o ônus do pagamento das cotas condominiais, independentemente da imissão na posse.

Conforme já afirmado, não tendo o adquirente sido imitido na posse do imóvel, até porque não recebeu as respectivas chaves, além de não ter participado da Assembleia antes referida, flagrante a abusividade da Cláusula supracitada. Não pode o comprador, sem usufruir o bem, ser responsabilizado pelo pagamento das cotas condominiais.

Estas, assim, hão de ser devolvidas ao adquirente.

No entanto, a devolução de tais verbas despendidas por MARCOS SARAMAGO MATOS deverá ocorrer na forma simples, ante a ausência de configuração de má-fé por parte da incorporadora.

Aliás, este o entendimento jurisprudencial deste Egrégio Tribunal de Justiça a respeito da matéria, conforme arestos transcritos na decisão agravada.

Além do mais, os agravantes não trouxeram qualquer argumento que demonstrasse desacerto da decisão de fls. 299/304 de molde a justificar sua reforma.

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
350
Carimbado Eletronicamente

Por ser assim, **NEGO PROVIMENTO** aos Agravos Inominados interpostos por MARCOS SARAMAGO MATOS e GAFISA SPE-32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, mantida, na íntegra, a decisão recorrida.

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2013.

NORMA SUELY FONSECA QUINTES
DESEMBARGADORA RELATORA

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ