

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0019790-92.2010.8.19.0202
APELANTE 1: MARCO ANTONIO TAVARES DA SILVA E OUTRA
APELANTE 2: GAFISA S.A.
APELADOS: OS MESMOS
RELATORA: DESEMBARGADORA LUCIA HELENA DO PASSO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE RESIDENCIAL. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS. PREVISÃO DE ENTREGA DAS CHAVES PARA FEVEREIRO DE 2009. PRAZO CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS FINDO EM AGOSTO DE 2009. NÃO CONVENCIONADO O DIA EXATO PARA ENTREGA DAS CHAVES, MAS TÃO SOMENTE O MÊS (AGOSTO DE 2009), PELO QUE DEVE SER ENTENDIDO QUE O COMPROMISSO DATA DO PRIMEIRO DIA DO MÊS DE AGOSTO, VISTO QUE AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS DEVEM SER INTERPRETADAS EM FAVOR DO CONSUMIDOR, PARTE HIPOSSUFICIENTE NA RELAÇÃO DE CONSUMO, NOS TERMOS DO ARTIGO 47 DA LEI Nº 8.078/90. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES SOMENTE EM ABRIL DE 2011, NO CURSO DA PRESENTE DEMANDA. ALEGAÇÃO DE FORÇA MAIOR DESCABIDA. FORTUITO INTERNO. INOCORRÊNCIA DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. DEVER DE INDENIZAR. LUCROS CESSANTES COMPROVADOS. IMÓVEL DESTINADO À LOCAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR NÃO CONSISTE EM ACRÉSCIMO, MAS TÃO SOMENTE PRESERVAÇÃO DA MOEDA DIANTE DO TRANSCURSO DO TEMPO. ATRASO INJUSTIFICADO E POR PERÍODO CONSIDERÁVEL EXTRAPOLA O MERO ABORRECIMENTO POR DESCUMPRIMENTO DE DEVER CONTRATUAL. DANO MORAL CONFIGURADO. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO PELOS PROMITENTES COMPRADORES DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE ABUSO OU ILEGALIDADE. INEQUÍVOCA CIÊNCIA PELOS PROMITENTES COMPRADORES E ABATIMENTO NO PREÇO REAL DO IMÓVEL. PREVALÊNCIA DA AUTONOMIA DA VONTADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. NEGA-SE PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e decididos estes autos de Apelação Cível nº 0019790-92.2010.8.19.0202, em que são Apelantes e MARCO ANTONIO TAVARES DA SILVA E OUTRA e GAFISA S.A. e Apelados OS MESMOS.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em negar provimento a ambos os recursos, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Trata-se de ação indenizatória por danos materiais e morais ajuizada por MARCO ANTONIO TAVARES DA SILVA E OUTRA em face de GAFISA S.A.. Os Autores alegam, em síntese, que adquiriram imóvel da Ré, na planta, no condomínio *Secret Garden*, unidade 113, do bloco 01, com endereço na Rua Mapendi, Freguesia de Jacarepaguá — Rio de Janeiro. Segundo eles, o imóvel em construção foi adquirido em maio de 2007, com prazo de conclusão para janeiro de 2009 e sua entrega para fevereiro de 2009, conforme itens "F" e "G" do quadro resumo do contrato, corroborado pela Cláusula 3.2. Ao adquirir a referida unidade, ainda na planta, os Autores tinham como objetivo único e exclusivo o investimento, pois já possuíam um imóvel próprio para moradia, adquirido por herança. Apesar da adimplência dos Autores, que efetuaram o pagamento de sinal, todas as intermediárias e mensais previstas no contrato, afirmam que, até a propositura da presente demanda, a Ré ainda não havia entregue a unidade residencial mencionada. Afirmam ainda que, não obstante conste no contrato assinado entre as partes a possibilidade de atraso na entrega das unidades, o referido atraso já teria extrapolado a prorrogação de 180 dias prevista no contrato. Aduzem os Autores que, durante todo esse período de atraso, a Ré tem gerado danos materiais, consubstanciados nos lucros cessantes, porquanto estariam deixando de auferir com rendas provenientes da locação do imóvel, além do aumento do saldo devedor. Além disso, alegam os Autores que, apesar de terem discordado da obrigação imposta pela Ré, tiveram que realizar pagamentos referentes ao serviço de corretagem, sob pena de não terem o negócio jurídico concluído.

Diante de tais razões, requerem os Autores a condenação da Ré a indenizá-los pelos lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel, em valor correspondente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por cada mês de atraso da obra, a partir de agosto de 2009, até a efetiva entrega das chaves; bem como a ressarcir-los pelos danos materiais sofridos em virtude da diferença entre o valor a ser financiado e o que for efetivamente pago pelos Autores, em virtude do atraso da obra, a ser apurado em sede de liquidação de sentença; e ainda a compensar os Autores pelos danos morais, em valor a ser arbitrado pelo Juízo; tudo acrescido de correção monetária e juros de mora, até a data do efetivo pagamento. Requerem, ainda, seja considerada abusiva a prática de repassar aos Autores (compradores) o dever de pagamento referente a comissão de corretagem, condenando-se a Ré a restituir-lhes, em dobro, a quantia de R\$ 4.174,36 (quatro mil cento e setenta e quatro reais e trinta e seis centavos), corrigida monetariamente desde o desembolso e juros de mora desde a citação. Por fim, pleiteiam os Autores a inversão do ônus da prova e a condenação da Ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios.

Regularmente citada, a Ré apresentou contestação, alegando preliminar de ilegitimidade passiva para responder ao pedido de restituição dos valores

pagos a título de comissão de corretagem. No mérito, aduz a legalidade dos pagamentos efetuados pelos Autores, inclusive dos valores pagos a título de comissão de corretagem. E, com relação ao atraso na entrega do imóvel, alega a Ré a ocorrência de excludente de responsabilidade, visto que, por motivo de força maior, não teria sido possível entregar a unidade residencial na data programada, em razão do “boom” na construção civil brasileira ocorrido nos anos de 2007 e 2008, trazendo dificuldades relacionadas com carência de mão-de-obra especializada, materiais e equipamentos. Afirma a Ré, ainda, que o pedido de indenização por danos materiais é descabido visto que, pela análise do documento de fls. 39 acostado pelos Autores, seria possível constatar a não aplicação de juros ou multa por atraso no pagamento sobre o saldo devedor, mas somente de correção monetária. Alega, ainda, que também é descabido o pedido de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a inexistência de prova neste sentido. Por fim, argumenta que não há que se falar em dano moral na hipótese, tratando-se de mero aborrecimento. Requer o acolhimento da preliminar nos termos apontados e, caso não seja este o entendimento do Juízo, requer sejam julgados improcedentes todos os pedidos iniciais.

Réplica às fls.123/129, reiterando os termos da inicial.

Decisão saneadora às fls.131/132, rejeitando a preliminar de ilegitimidade passiva e deferindo a produção de prova documental suplementar e pericial.

Os Autores juntaram documentos suplementares às fls.136/166 e às fls.187 afirmaram ter recebido as chaves da sua unidade residencial em 01/04/2011, juntando cópia do documento de contrato de locação às fls.188/189.

Após fixados os honorários do Perito, os Autores vieram aos autos às fls.193/194 manifestando desistência da produção de prova pericial.

O Juízo *a quo* proferiu a sentença de fls.197/203 julgando procedente em parte o pedido para (i) condenar a Ré a pagar aos Autores, a título de lucros cessantes, os aluguéis mensais no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) desde agosto/2009 até a data em que os autores foram imitidos na posse do imóvel objeto do pré-contrato celebrado entre as partes, devendo tais aluguéis serem corrigidos monetariamente a partir dos meses em que eram devidos; (ii) condenar a Ré a pagar aos Autores, a título de reparação pelos danos morais sofridos, a importância de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), valor que deverá ser igualmente dividido entre os Autores e acrescido de correção monetária a partir da sentença. Sobre os valores da condenação, incidirão, ainda, de acordo com a sentença, juros de mora de 1,0% ao mês a correrem da citação. Por fim, o juízo sentenciante declarou a sucumbência recíproca, devendo cada parte arcar com metade das custas processuais e com os honorários de seus patronos.

Embargos de declaração da Rés às fls.204/208.

Os Autores interpuseram o recurso de Apelação de fls.210/220, pleiteando a reforma parcial da sentença tão somente para que seja majorado o *quantum* indenizatório a título de danos morais; para que a Apelada seja condenada ao pagamento da diferença dos valores suportados a mais na parcela final do saldo devedor em razão dos reajustes sofridos e repassados após o limite de entrega; para que também seja condenada ao pagamento em dobro dos valores que os Apelantes arcaram de comissões de corretagem, bem como ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

Decisão às fls.223/224 rejeitando os Embargos de Declaração.

A Ré interpôs o recurso de Apelação de fls.228/248, pleiteando a reforma da sentença para julgar improcedentes todos os pedidos dos Autores. E, caso não seja este o entendimento da Câmara, requer seja (a) a indenização por lucros cessantes fixada sobre o percentual pago pelos Apelados no período do reputado atraso (1º de setembro de 2009 até 31 de agosto de 2010), totalizando a quantia de R\$1.920,00; (b) estabelecido que o termo inicial para incidência de juros de mora sobre as prestações de lucros cessantes seja a data da citação; e (c) estabelecido que o termo inicial para incidência de juros de mora sobre a indenização por danos morais seja o da data da fixação da condenação.

Contrarrazões da Ré às fls.252/270 e Contrarrazões dos Autores às fls.271/281.

É O RELATÓRIO.

VOTO

Recursos tempestivos, presentes os demais requisitos de admissibilidade, deles conheço.

O ponto nodal para o deslinde de ambos os apelos consiste em definir: (i) se os Autores/Apelantes, adimplentes com o pagamento das prestações mensais, sofreram danos morais e materiais, estes últimos a título de danos emergentes e lucros cessantes; (ii) e se cabe a condenação da Ré/Apelante à devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Ressalte-se, logo de início, que é fato incontroverso nos autos o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, o que caracteriza evidente descumprimento contratual por parte da Ré/Apelante.

Convém ressaltar que a relação jurídica contratual estabelecida entre as partes é regida pelas normas consumeristas e, portanto, é de natureza objetiva a responsabilidade pelo fato do serviço, respondendo o fornecedor independentemente da comprovação de existência de culpa.

Verifica-se dos autos que a escritura pública de promessa de compra e venda estipula expressamente **que o prazo para a conclusão da unidade seria em janeiro de 2009 e a entrega das chaves em fevereiro de 2009** (fls.23). **Mesmo que considerado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias referido na cláusula 3.2., deveria a Ré entregar as chaves até no máximo agosto de 2009** (fls.27), o que não foi observado, visto que a **entrega das chaves ocorreu somente** no curso desta demanda, **em 01/04/2011** (fls.166 e 187).

A Ré/Apelante alega que o atraso na entrega do imóvel ocorreu por motivo de força maior, decorrente do aquecimento do mercado de construção civil, o que teria

gerado carência de mão de obra especializada e de materiais, comprometendo assim o cumprimento dos prazos contratualmente previstos.

Porém, não merece prosperar tal argumento. O aquecimento do mercado da construção civil e a alegada falta de mão de obra e material de construção não podem ser considerados fatos extraordinários (força maior) a ensejar a exclusão da responsabilidade da ré, visto que previsíveis e inerentes ao próprio risco do empreendimento, constituindo, portanto, fortuito interno.

É relevante ressaltar também que o prazo de entrega do imóvel é definido pela própria construtora unilateralmente. Assumindo o risco do empreendimento, esta sabe, ou deveria saber, os eventuais percalços a serem enfrentados com a contratação de mão de obra e compra de materiais, razão pela qual deveria estabelecer data para entrega com prazo suficiente previsto para suprir contratemplos que porventura se apresentassem.

Destarte, a Ré/Apelante não se desincumbiu do ônus de provar a ocorrência de qualquer das excludentes de responsabilidade previstas no artigo 14, §3º da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), devendo responder pelos eventuais danos ocasionados aos Autores.

Cabe analisar, portanto, se o atraso na entrega da unidade residencial pela Ré/Apelante causou aos Autores danos de ordem material e/ou moral.

É cediço que o atraso na entrega de unidade residencial pode ensejar danos materiais ao consumidor, neles incluídos os danos emergentes e/ou os lucros cessantes. No caso dos autos, os Autores alegam que já eram proprietários de outro imóvel (fls.57/64), o que torna crível a afirmação de que a unidade residencial contratada com a Ré seria destinada à locação.

Tal tese, aliás, revela-se absolutamente verossímil diante do documento de fls.136, isto é, do registro de atendimento ao cliente, no qual os Autores informam o perfil do cliente, esclarecendo que a compra do imóvel seria destinada a investimento (e não a moradia).

Ademais, a tese de que o imóvel seria destinado à locação confirma-se após a entrega das chaves, visto que os Autores juntaram aos autos instrumento de contrato de locação celebrado depois de terem recebido a unidade residencial (fls.188/190), de sorte que todas essas circunstâncias demonstram que a renda de alugueres consistia num ganho razoavelmente esperado, suscetível, portanto, de reparação, na modalidade de lucros cessantes.

Logo, assiste razão aos Autores na pretensão de receberem os aluguéis devidos desde a data em que as chaves deveriam ter sido entregues, considerado o prazo de tolerância de cento e oitenta dias, portanto, desde 1º de agosto de 2009, até a data em que foram imitidos na posse do imóvel, 1º de abril de 2011, tal como fixado na sentença.

Ressalte-se que não foi convencido na promessa de compra e venda o dia exato para entrega das chaves, mas tão somente o mês (agosto de 2009), pelo que deve ser entendido que o compromisso data do primeiro dia do mês de agosto, visto que as cláusulas contratuais devem ser interpretadas em favor do

consumidor, parte hipossuficiente na relação de consumo, nos termos do artigo 47 da Lei nº 8.078/90.

E, como bem salientado pelo Juízo *a quo* sentenciante, o valor dos aluguéis mensais devidos aos Autores devem ser arbitrados em R\$ 800,00 (oitocentos reais), considerando que tal valor não foi impugnado especificamente pela Ré na contestação, além de mostrar-se ainda inferior à quantia efetivamente estabelecida no contrato de locação que veio a ser firmado e acostado aos autos no curso desta ação (fls.188/190).

Outrossim, deve ser mantida a condenação da Ré/Apelante ao pagamento de indenização a título de danos morais, pois o atraso considerável na entrega da unidade residencial - cujo prazo máximo era agosto de 2009 e que se estendeu até 01/04/2011 - extrapola o mero aborrecimento e repercute intensamente na esfera psicológica dos promitentes compradores.

Verifica-se no caso em tela, portanto, dano moral indenizável, pois o atraso injustificado na entrega da unidade residencial mostra-se ofensivo à dignidade dos consumidores, aplicando-se a parte final da Súmula nº 75 da jurisprudência deste Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, *in verbis*:

N.º 75 “O simples descumprimento de dever legal ou contratual, por caracterizar mero aborrecimento, em princípio, não configura dano moral, salvo se da infração advém circunstância que atenta contra a dignidade da parte.”

A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro caminha neste exato sentido em demandas semelhantes à presente, conforme se verifica pelos arestos colacionados a seguir:

*Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais – Aquisição de unidade imobiliária em construção – Atraso imotivado na conclusão da obra – Responsabilidade da construtora a ensejar a indenização material relacionada com os lucros cessantes – Danos morais configurados – Desprovemento da Apelação.
(Apelação Cível nº 0104615-84.2010.8.19.0002 – Relator: Des. Camilo Ribeiro Rulière – 1ª Câmara Cível – Data: 30/10/2012)*

Apelação Cível. Ação de Rito Comum Ordinário, por meio da qual objetiva a autora a devolução em dobro do valor pago a título de comissão de corretagem, a restituição da quantia referente à taxa de decoração, o recebimento de indenização por dano moral pelo atraso na entrega do imóvel, bem como a fixação de multa diária e que o saldo devedor seja correspondente ao valor do mês de entrega do imóvel. Sentença que julgou procedente o pedido para fixar multa diária pelo atraso na entrega do bem e indenização por dano moral. Inconformismo da autora e das rés. Não há que se falar em nulidade da sentença se a obrigação de entrega da unidade residencial já estava prevista no contrato e a multa visa

compelir o devedor ao seu cumprimento. Conforme reiterado entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça, não se trata de simples descumprimento contratual, o considerável atraso na entrega do imóvel, que restringe a fruição do bem e gera aflição e frustração no comprador. Caracterizado o defeito na prestação do serviço, o dano moral resulta evidente do próprio fato, tendo como corolário a obrigação de reparar. Quantum indenizatório que atendeu aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, em virtude do que deve ser mantida a quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Inexistência de abusividade ou irregularidade no pagamento da comissão de corretagem. Em razão do julgamento improcedente do pedido em relação à segunda ré, deve a autora arcar com as custas e honorários sucumbenciais, ora fixados em R\$ 600,00 (seiscentos reais), com base no § 4.º do artigo 20 do Código de Processo Civil. Na forma do caput do artigo 557 do diploma processual civil, nega-se provimento ao primeiro recurso e ao recurso adesivo e, nos termos do § 1.º do referido dispositivo, dá-se provimento ao segundo recurso.

(Apelação Cível nº 0006267-89.2010.8.19.0209 – Relatora: Des. Geórgia de Carvalho Lima – 14ª Câmara Cível – Data: 05/10/2012)

DANOS MORAIS C/C PERDAS E DANOS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. COMPROMISSO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTIA ARBITRADA COM RAZOABILIDADE.

- Em que pese a juntada do mandado de citação da demandada ter ocorrido nos autos em 14/05/2010, fl. 41vº, consta do sistema informatizado deste TJ/RJ que tal juntada se deu em 18/05/2010, devendo ser considerada tempestiva a contestação de fls. 45/57, protocolizada em 02/06/2010. É dever do funcionário processante utilizar o sistema informatizado, preenchendo todos os campos com fidelidade, a fim de que todas as informações lançadas fiquem claras ao usuário.

- É inequívoco o entendimento jurisprudencial de que a mora na entrega da obra constitui presunção de prejuízo para o adquirente, a ensejar o pagamento de lucros cessantes na forma de suposta renda que o mesmo auferiria com a locação do imóvel. Precedente do STJ.

- Em consonância com o documento de fls. 21/32, foi ajustado entre as partes que as chaves do imóvel seriam entregues em abril/2008. Tendo em vista o ajuste de possibilidade de atraso nas obras por período não superior a 180 (cento e oitenta) dias, deve-se considerar como termo a quo outubro/2008, como constou na sentença vergastada. Não foi convencionado no pacto o dia exato para entrega, mas tão somente o mês, pelo que deve ser entendido que o compromisso data do primeiro dia do mês de abril, eis que as cláusulas contratuais devem ser

interpretadas em favor do consumidor, parte hipossuficiente na relação de consumo.

- Por outro lado, o documento de fls. 102/103 demonstra que o “habite-se” foi averbado em agosto/2009, inexistindo nos autos prova inequívoca de que o atraso de um ano para a entrega das chaves se deu em virtude de conduta culposa da ré. Assim, o termo ad quem para o cumprimento da obrigação deve ser agosto/2009, como constou no julgado guerreado.

- Danos morais configurados e arbitrados na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) com observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.

(Apelação Cível nº 0201283-57.2009.8.19.0001 – Relator: Des. Carlos Santos de Oliveira – 9ª Câmara Cível - Data: 04/09/2012)

Com relação ao valor da verba indenizatória, tem-se que a quantia de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) fixada na sentença a título de danos morais observou os critérios da razoabilidade e da proporcionalidade, atendendo à finalidade punitivo-pedagógica da condenação, sem importar enriquecimento sem causa dos consumidores ofendidos, não merecendo majoração nem tampouco redução.

Frise-se que, em conformidade com o Enunciado nº 116, do Aviso nº 55/12 do TJERJ, “a verba indenizatória somente será modificada se não atendidos os pressupostos da proporcionalidade e da razoabilidade”, sendo certo que no presente caso tais pressupostos foram satisfatoriamente observados.

Vale também transcrever a justificativa apresentada quando da aprovação daquele enunciado:

“O arbitramento desta verba, por configurar operação concretizadora de termos vagos, sempre ostenta forte carga de subjetivismo, daí porque, segundo José Carlos Barbosa Moreira, não se exige do aplicador da norma um padrão rígido de atuação. Lembre-se também da lição de Chaïm Perelman, de que ‘o nosso esforço de justificação das regras para, na medida do possível, eliminar a arbitrariedade, deve terminar num princípio injustificado, num valor arbitrário’. Nessa linha, observados aqueles parâmetros, o montante estabelecido pelo juízo a quo não deve ser modificado, até porque o juiz de 1º grau é quem tem contato maior com a prova produzida.”

Ademais, não merece guarida a pretensão dos Autores/Apelantes de receber da Ré/Apelada a diferença dos valores supostamente pagos a mais na parcela final do saldo devedor em razão dos reajustes incidentes após a data limite da entrega do imóvel. Afinal, a mera incidência de correção monetária sobre o saldo devedor no período de atraso na conclusão da obra não representa qualquer acréscimo neste saldo devedor, mas tão somente a sua atualização a fim de manter no tempo o valor real da dívida, preservando a moeda dos efeitos da inflação.

0028098-62.2011.8.19.0209 - APELACAO

DES. PEDRO FREIRE RAGUENET - Julgamento: 19/03/2013 -
DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL

Civil. Consumidor. Mora na entrega de imóvel adquirido por promessa de compra e venda. Pretensão de indenização por danos materiais, lucros cessantes e danos morais. Sentença de procedência parcial. Apelo dos autores. Danos materiais. Tese recursal que se lastreia na consolidação do saldo devedor, em razão do retardo na conclusão das obras de edificação do imóvel adquirido pelos recorrentes. Pretensão que se rejeita. Conquanto não seja de se aplaudir a conduta refratária perpetrada pela parte ré, a atualização do saldo devedor para a aquisição do imóvel encontra expressa previsão contratual, estando inserida na natureza do contrato de financiamento. Afastamento deste ajuste que implicaria na desconstituição do contrato, o que não compõe a tutela pretendida, e no desequilíbrio econômico-financeiro do mesmo, o que não se admite. Prova dos autos que denota a utilização dos índices de atualização do saldo devedor, conforme previsto no contrato. Prejuízos materiais que não se evidenciam. Improcedência que se reconhece e se prestigia. Danos morais. Discussão que se restringe ao quantum indenizatório. Inexistência de elementos objetivos que autorizem o incremento desta rubrica. Verba arbitrada em patamar razoável, e que não merece reparos. Precedente desta E. Corte. Sentença que resolve adequadamente a questão e que deve ser mantida. Desprovimento do apelo.

0252805-55.2011.8.19.0001 - APELACAO

DES. ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 19/02/2013 -
NONA CAMARA CIVEL

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. INADIMPLENTO CONTRATUAL. MULTA MORATÓRIA. BASE DE CÁLCULO. VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. DANO MORAL. CABIMENTO. *Os transtornos causados por suposta escassez de mão de obra e eventual falta de material não justificam o retardo do cronograma em aproximadamente cinco meses, porquanto tal fator é risco inerente ao ramo da construção civil. Se por um lado o atual valor de mercado do imóvel não pode ser adotado como critério balizador da multa moratória, porquanto não foi elencado pelas partes, por outro, o valor nominal do contrato também não satisfaz, pois traduz manifesta desvantagem ao aderente que, ao adimplir todas as prestações intermediárias e demais parcelas do saldo devedor, efetua os respectivos pagamentos acrescidos de correção monetária. Assim como a obrigação do consumidor é mensalmente*

corrigida, a multa moratória deve sofrer igual reajuste, recompondo o valor histórico da moeda mediante aplicação dos mesmos índices de correção utilizados em benefício do estipulante. Ao ficar privado da posse do imóvel quando já expirado o prazo contratualmente estabelecido, é inegável o abalo causado ao consumidor inocente, cujos planos foram suprimidos exclusivamente em virtude do inadimplemento do fornecedor moroso. Além de frustrar-lhe a legítima expectativa, a parte inadimplente interfere diretamente na vida do contratante vulnerável, privado do imóvel adquirido sem qualquer justificação plausível. Aborrecimentos e preocupações que suplantam as chateações do cotidiano e devem traduzir efetiva compensação pelos danos morais iniquamente impingidos ao adquirente. Conhecimento de ambos os recursos. Desprovemento do 1º (SPE Abelardo Bueno e outro). Parcial provimento do 2º (Flavio).

0028858-22.2012.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

DES. FLAVIA ROMANO DE REZENDE - Julgamento: 11/07/2012 - VIGESIMA CAMARA CIVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO. IMÓVEL. CONSTRUÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. TUTELA PARCIALMENTE CONCEDIDA, APÓS A FORMAÇÃO DO CONTRADITÓRIO, AFASTANDO A INCIDÊNCIA DE JUROS SOBRE O SALDO DEVEDOR E A INCLUSÃO DO NOME DOS AUTORES NOS CADASTROS RESTRITIVOS. DECISÃO QUE SE MANTÉM. COMPELIR A RÉ A AUTORIZAR A VISITAÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA - QUE ESTÁ EM OBRA - PARA QUE OS AUTORES POSSAM CONFERIR AS MEDIDAS DA MESMA, ALÉM DE COLOCAR OS AUTORES EM RISCO NÃO SE REVELA RAZOÁVEL E NÃO TEM QUALQUER UTILIDADE PRÁTICA EM FACE DA PRETENSÃO VENTILADA. CORREÇÃO MONETÁRIA QUE SE LIMITA A REPOR O VALOR DO DINHEIRO. SOLUÇÃO DE ACORDO COM A DISPOSIÇÃO CONTRATUAL QUE NÃO É ABUSIVA. MULTA ADEQUADAMENTE ARBITRADA. MANIFESTA IMPROCEDÊNCIA. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO POR DECISÃO MONOCRÁTICA, COM FULCRO NO CAPUT DO ARTIGO 557 DO CPC.

0016618-98.2012.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

DES. EDUARDO GUSMAO ALVES DE BRITO - Julgamento: 20/04/2012 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Agravo de Instrumento. Direito do consumidor. Aquisição de imóvel em construção. Atraso na entrega do bem. Recurso interposto contra decisão que deferiu a análise do pedido de antecipação de tutela para após o contraditório. Ausência de documentos suficientes à comprovação de que faz jus ao benefício pleiteado. Promessa de compra e venda que prevê a hipótese de dilação do prazo de entrega

nos casos de atraso no andamento regular das obras. Constatação que depende de formalização do contraditório, quando então serão igualmente ponderados os argumentos das rés. Alegação de imprevisibilidade do saldo final que não prospera, na medida em que o índice estabelecido entre as partes acumulou mais de 16% no período compreendido entre janeiro de 2009 e agosto de 2011. Congelamento do saldo devedor que não se sustenta a uma porque o descumprimento contratual não se iniciou em janeiro de 2011, a duas porque a correção monetária não implica acréscimo no preço, mas manutenção de seu poder de compra. Decisão que não é teratológica. Aplicação do verbete nº 59 da Súmula desta Corte de Justiça. Recurso a que se nega seguimento monocraticamente.

Com relação à obrigação de pagar pelo serviço de corretagem, sabe-se que esta pertence a quem contrata o profissional para intermediar a compra e venda. Em regra, portanto, tal obrigação incumbe ao vendedor e, para que seja repassada ao comprador, deve haver previsão contratual neste sentido e o valor a ser pago precisa estar incluído no preço total da negociação.

Esta é a melhor exegese do artigo 724 do Código Civil, que assim estabelece: “A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.”

Assim, em princípio, a obrigação pelo pagamento da corretagem incumbe ao vendedor, mas nada obsta que as partes convençam que o pagamento seja efetuado pelo comprador.

No caso dos autos, o pagamento da comissão de corretagem pelos promitentes compradores foi devidamente ajustado, conforme se depreende dos documentos de fls.52/53 (recibos emitidos pelos corretores de imóvel que intermediaram o negócio celebrado). Note-se, inclusive, que os próprios Autores/Apelantes declararam na inicial que tinham ciência plena e prévia do referido pagamento a título de comissão de corretagem.

Nestas circunstâncias, como bem ressaltou o juízo *a quo*, não se pode imputar qualquer abuso ou ilegalidade à imposição aos promitentes compradores do pagamento da comissão de corretagem, visto que eles tiveram plena ciência desta cobrança e tal quantia foi descontada do preço total do imóvel. Deve-se prestigiar, portanto, a autonomia da vontade e a liberdade de contratar, como destacado na sentença recorrida.

Aliás, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro é pacífica no sentido de ser possível o pagamento da comissão de corretagem pelo comprador, desde que previamente acordado entre as partes, senão vejamos:

0222532-64.2009.8.19.0001 – APELACAO – DES. HELDA LIMA MEIRELES - Julgamento: 17/05/2011 - DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

Ação pelo rito sumário. Compra de imóvel. Possibilidade de imposição aos promitentes compradores de pagamento de comissão de corretagem, que seria devida pela incorporadora. Ausência de majoração do preço. Expressa previsão quanto ao repasse. Cumprimento do dever de informação. Inocorrência de ilicitude. Recurso desprovido.

0029228-92.2008.8.19.0209 – APELACAO – DES. ANTONIO ILOIZIO B. BASTOS - Julgamento: 12/04/2011 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ÔNUS DA CORRETAGEM. PROMESSA DE VENDA. SINAL. NEGÓCIO CONSENSUAL.1. Pretendem os Apelantes, além da reparação de danos morais, receber parte de quantia paga a título de sinal em promessa de compra e venda de unidade imobiliária, sob a alegação de que desconheciam o fato de que tal quantia incluía a comissão de corretagem;2. Provas que apontam para a prévia ciência dos Autores de que parte do pagamento seria feito diretamente aos corretores;3. Analisando a causa de pedir, salta aos olhos que em nenhum momento foi impugnado o valor de venda do imóvel, tampouco o saldo devedor; por isso, e considerando as provas dos autos, a insurgência quanto ao título a que se referia a integralidade da quantia paga não tem razão de existir; 4. De mais a mais, o art. 724 do Código Civil prevê a possibilidade de a autonomia da vontade estabelecer as regras de pagamento do corretor;5. Portanto, não é ilegal que a comissão de corretagem esteja incluída no preço total do imóvel, revelando-se a prática um acerto interno dos valores recebidos, entre vendedor e corretor.6. Recentes precedentes deste Tribunal.7. Negado provimento ao recurso.

0018643-28.2010.8.19.0203 - APELACAO

DES. MAURO DICKSTEIN - Julgamento: 04/12/2012 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

ORDINÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM IMPUTADO AO COMPRADOR. PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DA ABUSIVIDADE DA COBRANÇA, COM A CONSEQUENTE REPETIÇÃO DO INDÉBITO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO. CONQUANTO INICIALMENTE A RESPONSABILIDADE QUANTO AO PAGAMENTO DA COMISSÃO RECAIA SOBRE O COMITENTE, INEXISTEM ÔBICES LEGAIS A PACTUAÇÃO DE FORMA DIVERSA, DE MODO A REPASSAR A OBRIGAÇÃO AO COMPRADOR, DESDE QUE EFETUADO DE FORMA CLARA E PRECISA. DOCUMENTOS ACOSTADOS AOS AUTOS QUE EVIDENCIAM AVENÇA NESSE SENTIDO, INCLUSIVE COM A DEDUÇÃO DA QUANTIA DEVIDA DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUALQUER CONDUTA ILÍCITA PERPETRADA PELA RÉ A JUSTIFICAR A

REPARAÇÃO PRETENDIDA. MANUTENÇÃO DA SOLUÇÃO DE 1º GRAU. RECURSO CONHECIDO, A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NA FORMA DO ART. 557, CAPUT, DO CPC.

0271115-46.2010.8.19.0001 - APELACAO

DES. FLAVIA ROMANO DE REZENDE - Julgamento: 20/02/2013 - VIGESIMA CAMARA CIVEL

INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUTORA, ADVOGADA, QUE ANUIU COM O PAGAMENTO DA CORRETAGEM PARA POSTERIORMENTE POSTULAR POR SUA NULIDADE, SUSTENTANDO VÍCIO DE CONSENTIMENTO, NÃO COMPROVADO NOS AUTOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA CORRETA. RECURSO AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO, COM FULCRO NO ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC. - Esta Relatora possui entendimento que a comissão de corretagem para ser cobrada do promissário comprador depende da inequívoca anuência deste. - Na hipótese dos autos, entende-se que houve a referida anuência, não conseguindo a apelante fazer prova de que tenha agido com erro essencial, ou seja, que se houvesse tido prévio conhecimento do pagamento deixaria de firmar o contrato.

Por fim, a despeito das alegações da Ré/Apelante, os juros de mora incidentes sobre as indenizações por lucros cessantes e pelos danos morais suportados pelos Autores foram corretamente fixados na sentença, que determinou a data da citação como sendo o termo inicial da aplicação, tendo em vista a relação contratual existente entre as partes (artigo 405 do Código Civil c/c artigo 219 do Código de Processo Civil).

Com efeito, a sentença recorrida revela-se irretocável e merece ser integralmente mantida.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.**

Rio de Janeiro, 16 de julho de 2013.

**LUCIA HELENA DO PASSO
DESEMBARGADORA RELATORA**

(3)